



#### 5.4. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 4 in einem nach dem WEG aufgeteilten zweigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus ohne ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr/Modernisierung

1966: ca. Baujahr  
 1996: ca. Teilsanierung  
 Quelle: gemäß Angabe der Miteigentümerin

Konzeption

Die Konzeption stellt sich wie folgt dar:

KG: Mieterkeller, Heizung, HAR  
EG: zwei Wohnungen  
OG: zwei Wohnungen  
DG: nicht ausgebauter Dachraum

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

WE-Nr. 4 1.OG: Flur, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon

**Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 60 m<sup>2</sup>.**

Die Balkonflächen wurden zu 50 % in der Wohnfläche berücksichtigt.

Beurteilung der funktionellen Gestaltung / Drittverwendung

Die funktionelle Gestaltung entspricht zweckmäßigen Ansprüchen.

Vorteilhaft sind das tagesbelichtete Bad sowie der Balkon. Als nachteilig werden die fehlenden Stellplätze (Sondernutzungsrechte) beurteilt.

Das Objekt ist für eine Verwendung durch Dritte im Rahmen der Nutzungskonzeption geeignet.

Alternative Nutzungen sind lage-, nachfrage- und objektbedingt nicht gegeben.