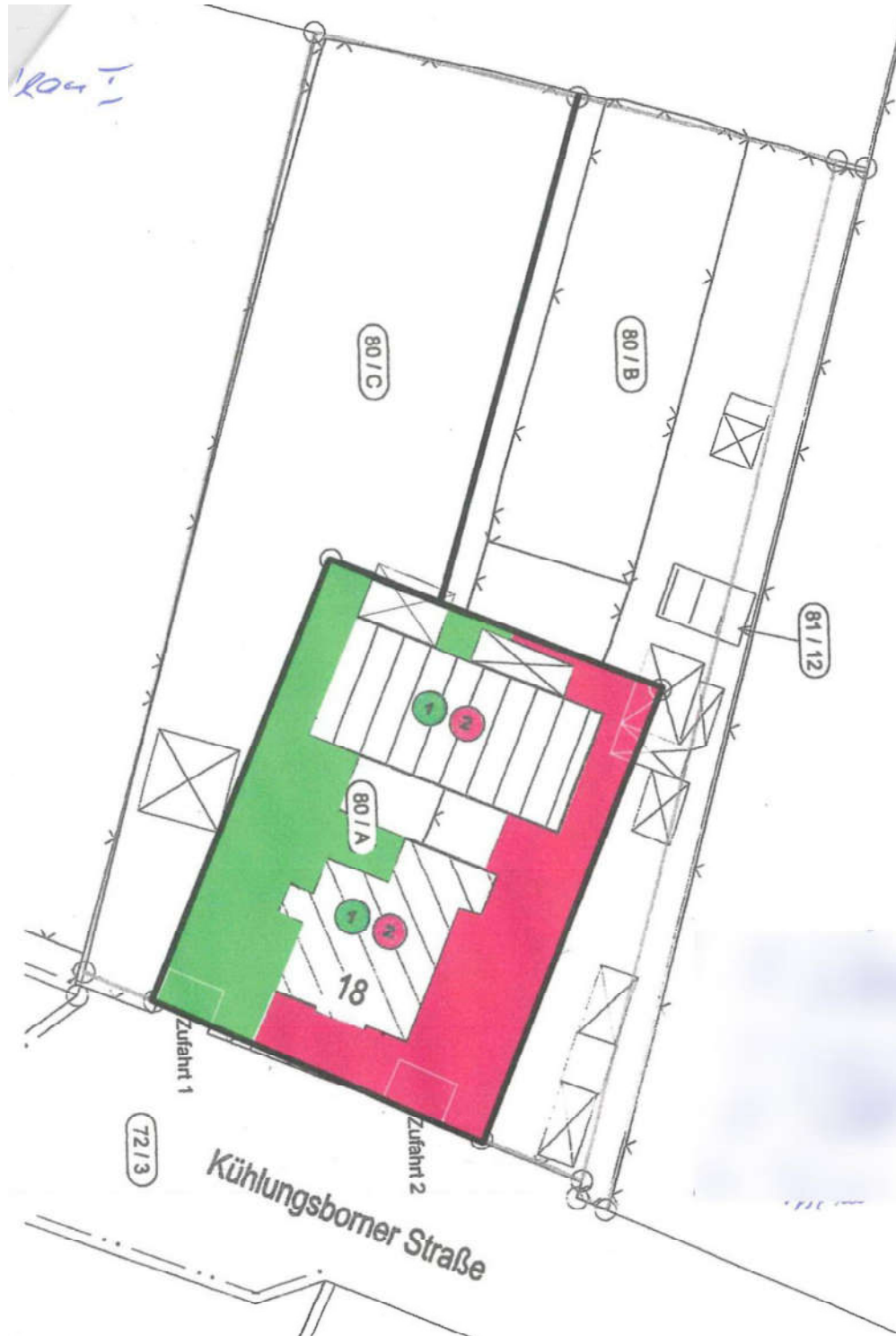


2 Bewertungsobjekt

	<p>Es handelt sich um das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, Obergeschoss und Bodenraum im Hauptgebäude und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 1 im Erdgeschoss im Nebengebäude laut Aufteilungsplan, verbunden mit Sondernutzungsrecht und einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kühlungsborner Str. 18 im Ortsteil Heiligendamm der Stadt Bad Doberan, Landkreis Rostock, Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Die Wohnräume der Wohnung Nr. 1 befinden sich im Obergeschoss eines ca. 1910 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt zwei Wohnungseinheiten. Der Wohnungszugang erfolgt über einen separaten Eingangserker an der linken Gebäudeseite über Diele und Treppenhaus.</p> <p>Bestandteile des Sondereigentums Nr. 1 sind die Nutzflächen im Bodenraum sowie im Nebengebäude eine Garage, ein Abstellraum, ein Heizungsraum und ein Anbau als ausgebauter Freizeitgebäude mit „Pantry-Küchenbereich“ und WC-Raum. Die zum Sondereigentum Nr. 1 davor befindliche Terrasse ist gemäß notarieller Beschreibung mit einer ca. 3 m² großen Überbauung zum Nachbarflurstück 80/2 ausgeführt.</p> <p>Zu der Wohnung Nr. 1 gehört das Recht der alleinigen und ausschließlichen Nutzung der Fläche, die im anliegenden Lageplan (Plan I) der Urkunde-Nr. 2327/2014 grün eingezeichnet ist.</p> <p>Weitere Regelungen unter der Eigentümergemeinschaft sind urkundlich aufgeführt.</p> <p>Das Wohngebäude befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung überwiegend in einem dem Alter entsprechenden Unterhaltungszustand mit seinerzeit ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen.</p> <p>Augenscheinlich besteht Renovierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf an der Wohnung Nr. 1.</p> <p>Dachstuhl bzw. Dacheindeckung des Wohngebäudes befinden sich in den besichtigten Bereichen in einem nicht zeitgemäßen Zustand.</p> <p>In der Diele besteht ein Wanddurchbruch mit Zugang zu den Räumen der Wohnung Nr. 2.</p> <p>Der mittlere Hauptteil des Nebengebäudes mit Heizungs- und Abstellraum weist deutlichen Alterungsprozess und insbesondere im Dachbereich Instandsetzungsbedarf auf.</p> <p>Die Garage und das Freizeitgebäude, ebenfalls älteren Baujahres als Anbau des Haupt-Nebengebäudes sowie der in Holzbauweise errichtete Doppel-Carport befinden sich in einem augenscheinlich instand gesetzten Zustand.</p> <p>Die KÜcheneinrichtung von Wohn- und Freizeitgebäude stellt augenscheinlich keinen signifikanten Wert dar und wird somit wertneutral berücksichtigt.</p> <p>Die eingezäunte Außenanlage ist von Baumbestand, Sträuchern, Rasenfläche und augenscheinlich beginnend nachlassender Bewirtschaftung geprägt.</p>
--	---

14 Sondernutzungsrecht, Grundrisse Sondereigentum (SE-Nr. 1)

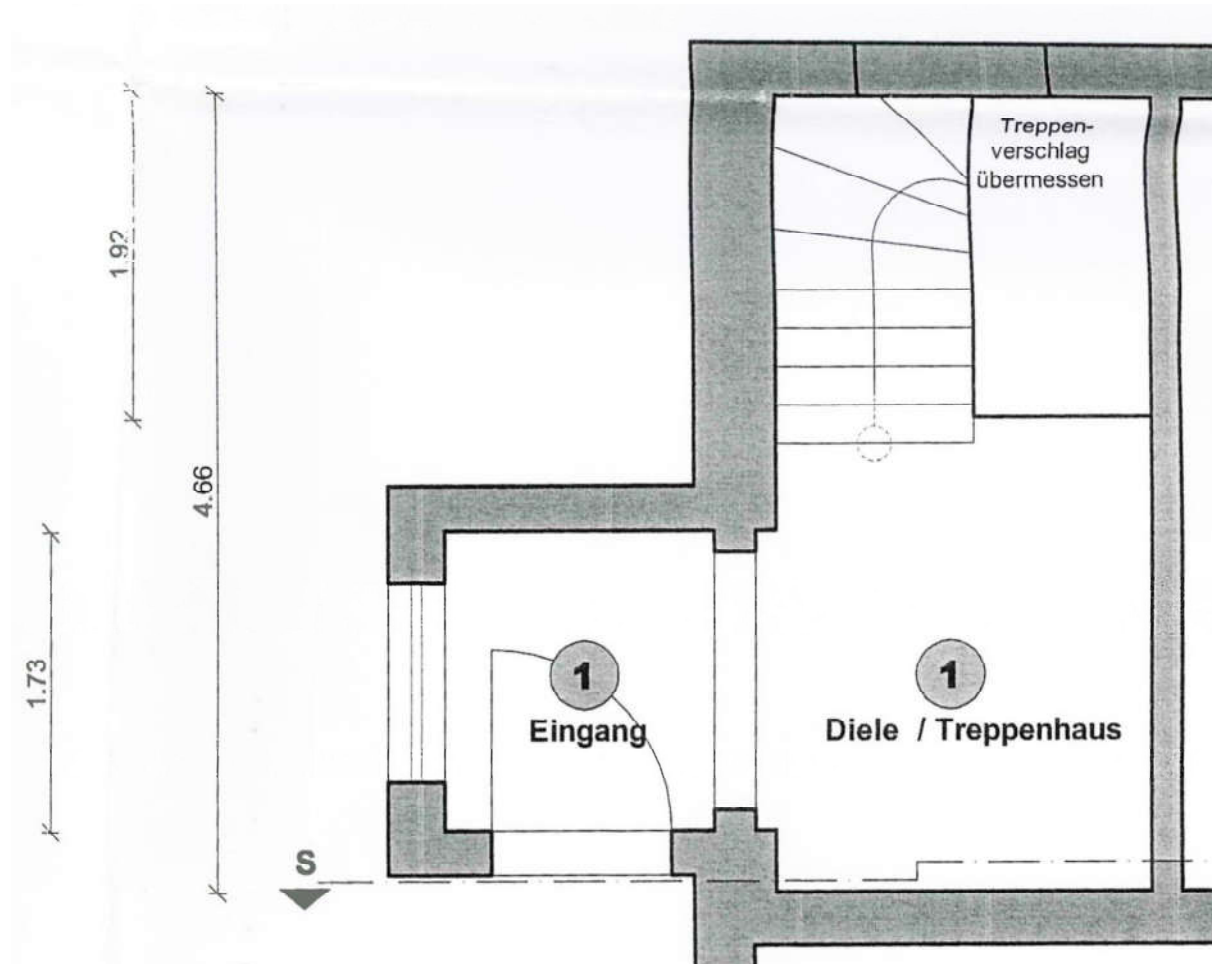
14.1 Sondernutzungsrecht an der grün gekennzeichneten Fläche



Quelle: UR-Nr. 2327 / 2014 vom 20.10.2014

- nicht maßstabgerecht
- Hinweis: Unterschriften sind unkenntlich gemacht

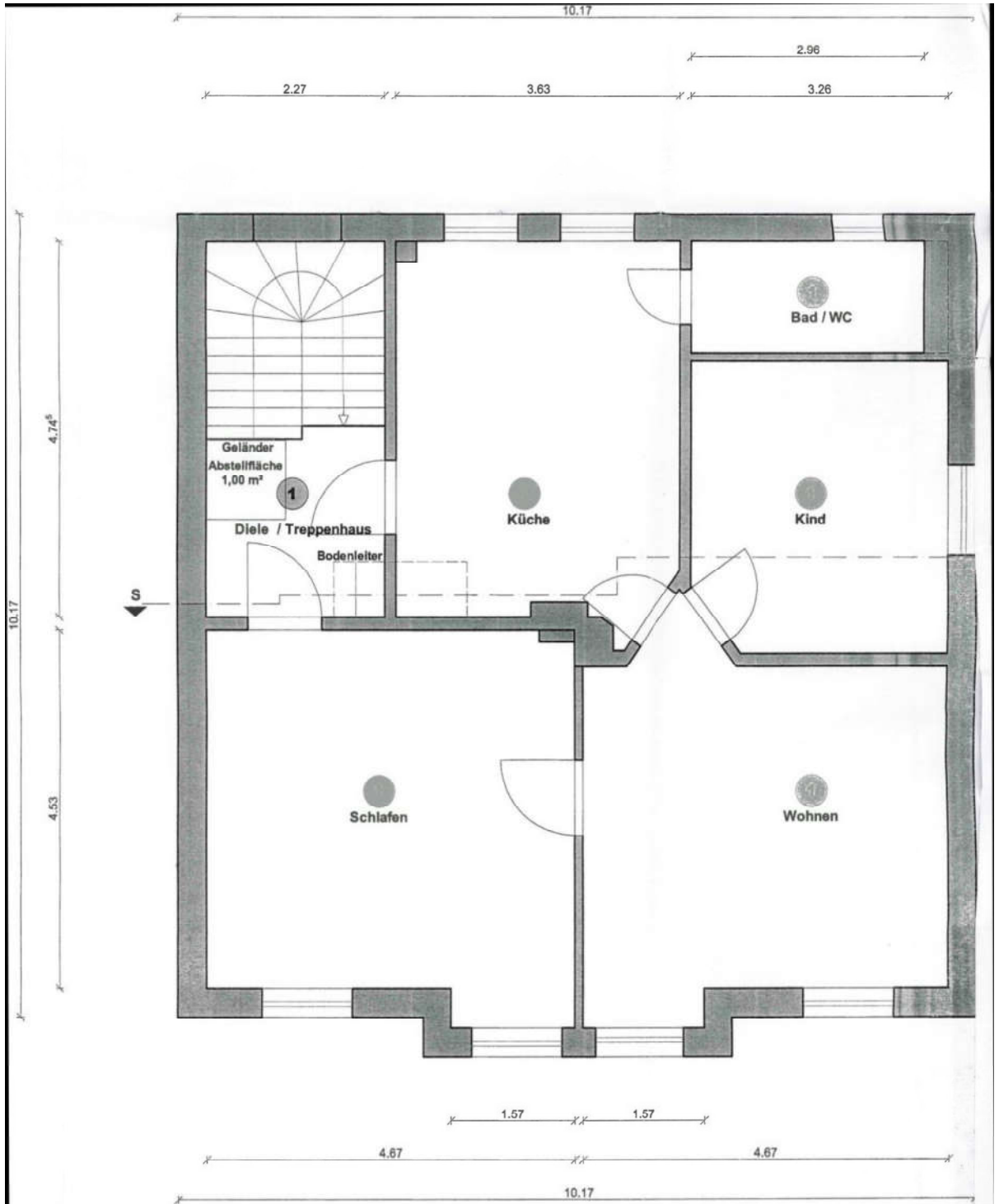
14.2 Grundriss Erdgeschoss SE-Nr. 1



Quelle: UR-Nr. 2327 / 2014 vom 20.10.2014

- nicht maßstabgerecht
- Der Grundriss kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen

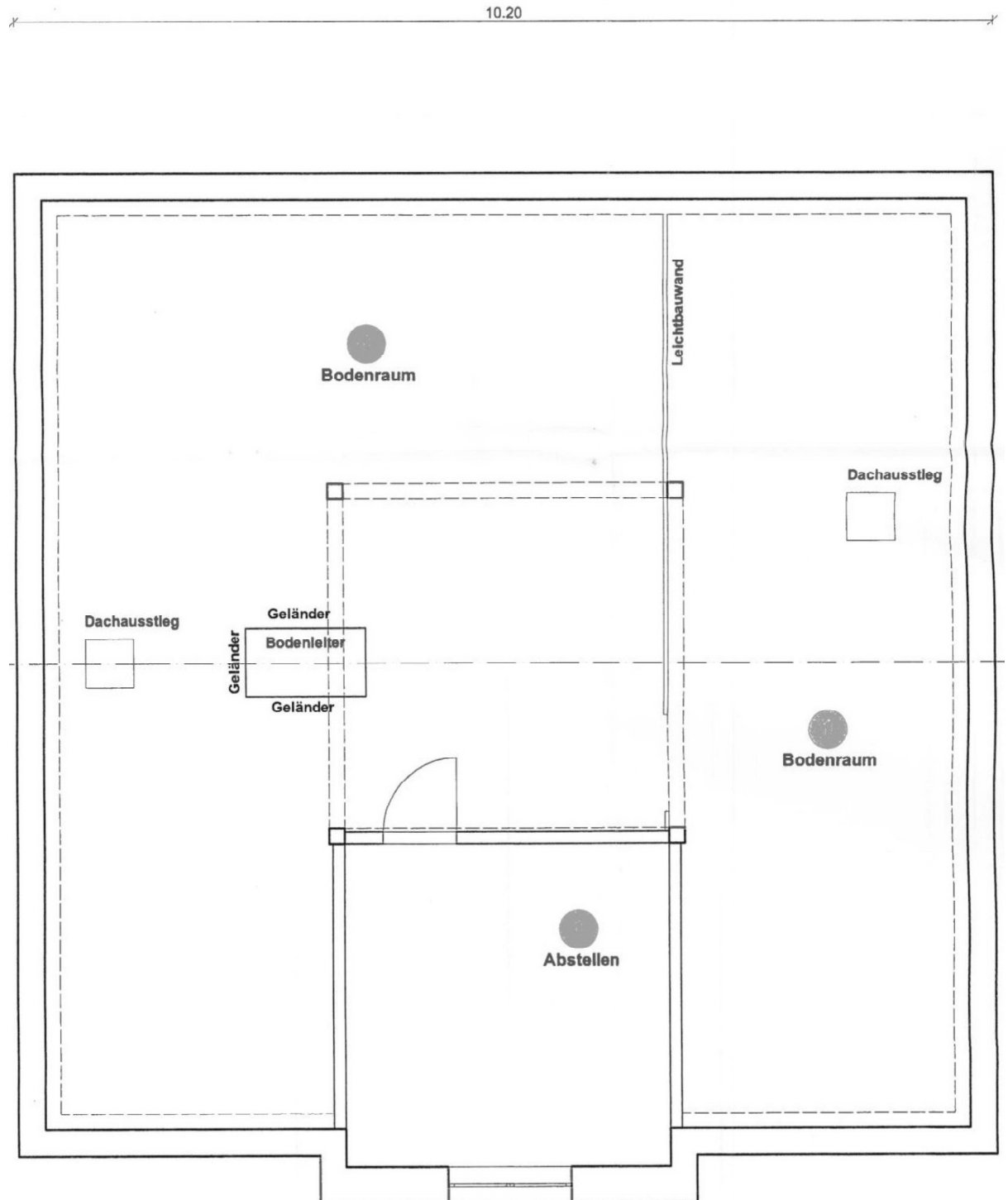
14.3 Grundriss Obergeschoss SE-Nr. 1



Quelle: UR-Nr. 2327 / 2014 vom 20.10.2014

- nicht maßstabgerecht
- Der Grundriss kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen

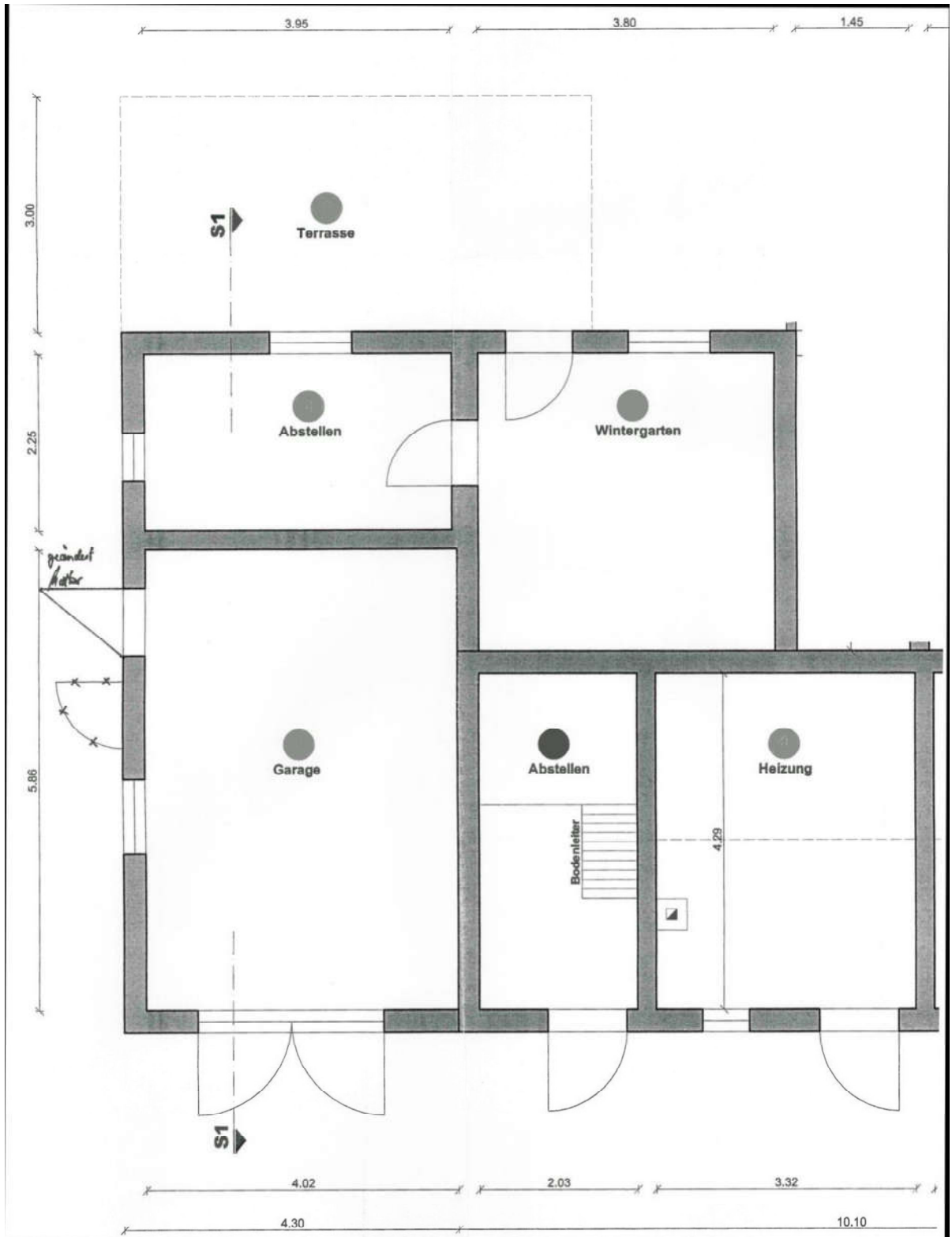
14.4 Grundriss Dachboden SE-Nr. 1



Quelle: UR-Nr. 2327 / 2014 vom 20.10.2014

- nicht maßstabgerecht
- Der Grundriss kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen

14.5 Grundriss Nebengebäude SE-Nr. 1



Quelle: UR-Nr. 2327 / 2014 vom 20.10.2014

- nicht maßstabgerecht
- Der Grundriss kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen