

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten in 2 Hauseingängen

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschossausbau: tlw. ausgebaut

Baujahr: Ursprung ca. 1940

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: Verblendsteinmauerwerk, Wärmedämmung mit Standard 1960

Dach: Satteldach, Betondachsteine und tlw. gedämmt im Standard von 1980er, Bodenraum nicht gedämmt

Außentüren: Haupteingang: Kunststofftür mit einem Lichtausschnitt aus Isolierverglasung und integrierten Briefkästen, ca. 2000 Nebeneingang (Kellereingang): Kunststofftür mit einem Lichtausschnitt aus Isolierverglasung, ca. 2007

Geschossdecken: Stahlbetondecke, Deckenverkleidung überwiegend Tapete

Treppenhaus: Massivtreppe mit Natursteinstufen und geschlossene Holztreppe

Heizung: Etagenheizungen

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Balkone (an „Flutstraße 181“): Stahlkonstruktion mit gläserner Brüstung

Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Trockenboden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: tlw. Setzrisse im Mauerwerk

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend normal

Einstufung der Ausstattung: mittel, dem Alter entsprechend

Fotos

(aufgenommen am 27.01.2026)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Eingang



Treppenhaus



Kellerflur



Waschküche (KG)

2.6.2 Wohnungseigentum Nr. 8

<u>Geschoss:</u>	Obergeschoss
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: ca. 59 m ²
	Nutzfläche: zwei Kellerräume
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	Bad, Wohnzimmer, Küche, 3 Zimmer
<u>Einstufung/Besonderheiten:</u>	tlw. gefangene Räume; nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung
<u>Bauweise und Ausstattung:</u>	
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, mittlere Qualität des Baujahrs ca. 1980er

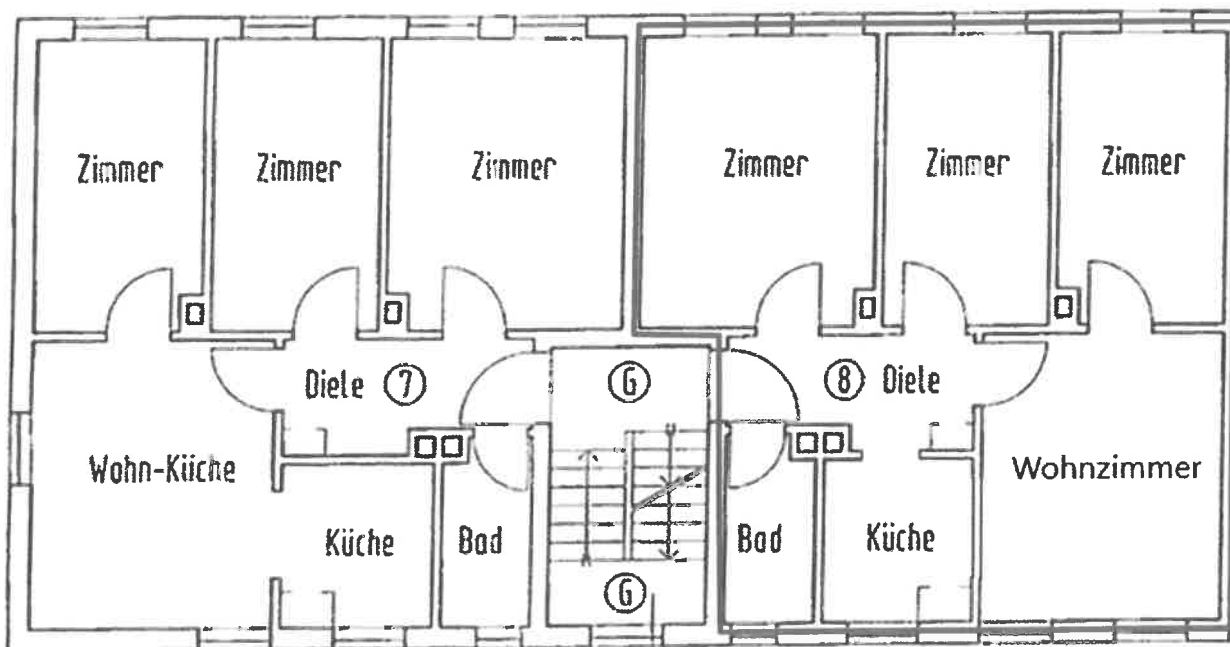
Türen:	Wohnungseingangstür: Holzrahmentür innen: einfache Holzfüllungstüren in Holzzargen
Innenwände:	massiv, tlw. Putz/Tapeten; tlw. Rauputz mit Anstrich; Bad: tlw. Riemchen
Fußboden, Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat; Bodenfliesen in der Küche, Bad: PVC-Belag
Sanitäreinrichtungen:	Stand-WC, Eckwanne mit Duschtrennung, Einzelwaschbecken
Heizung:	Gasetagenheizung, Baujahr ca. 2016; Kaminanschluss
Technische Ausstattung:	Sicherungsautomaten
Einbaumöbel:	Einbauküche, Einbauschränk (Flur)
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend normal

Grundriss

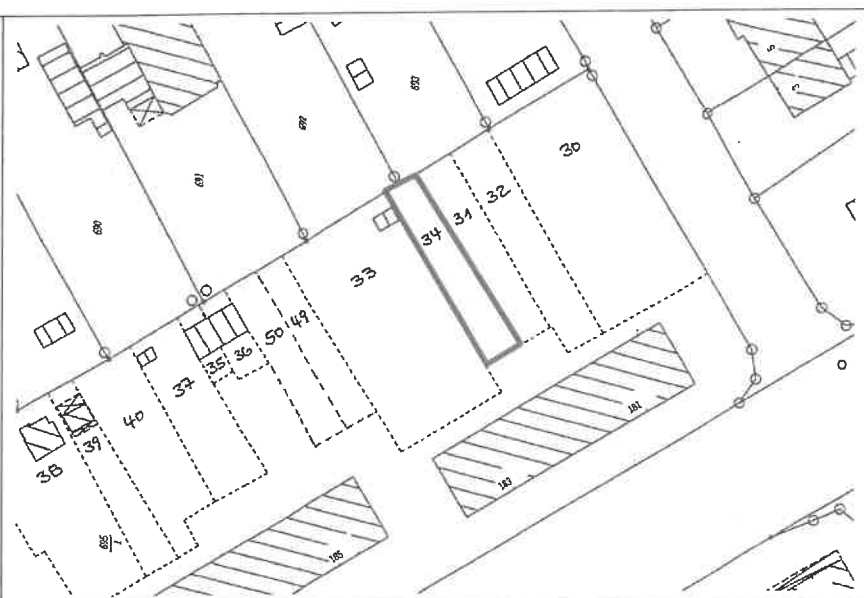
Quelle: Auszug aus der Teilungserklärung (unmaßstäblich, überarbeitet)



Obergeschoss

Anlage 2 zur Teilungserklärung (Ausschnitt):

Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan umgrenzten und mit der Nr. 34 bezeichneten Grundstücksfläche (Gartenanteil)



Fotos

(aufgenommen am 17.02.2026)



Bad



Küche



Heizung (Küche)



Kamin im Wohnzimmer