



Blick auf das Mehrfamilienwohnhauses Trebuser Straße 15 bis 19 in Rothenburg/O.L. OT Uhmansdorf, von dem aus die zu bewertende Eigentumswohnung im Dachgeschoss zu erreichen ist.

Im vorliegenden Fall ist die ca. 57,14 m² große Drei-Raum-Wohnung W 4.05 des Mehrfamilienwohnhauses Trebuser Straße 15 bis 19 in Rothenburg/O.L. OT Uhmansdorf zu bewerten. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss des Aufgangs Nr. 17.

Das Wohnhaus wurde um 1978 erbaut. Das Objekt befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem wenig sanierten Zustand. Ab ca. 1994 wurden einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die besonders den Einbau von neuen Fenstern und Außentüren sowie dem Einbau einer neuen Heizungsanlage betreffen. Im Gebäude gibt es insgesamt 50 Wohnungen.

Das Haus wurde in sehr einfacher und zu DDR-Zeiten typischer Qualität in Plattenbauweise gebaut. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht dabei fast durchweg noch dem Standard der DDR, wenn die Eigentümer nicht in Eigenregie investiert haben.

Die Wohnung W 4.05 selbst liegt als gut geschnittene Drei-Raum-Wohnung vor. Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vermietet und nicht genutzt.

Vom Treppenhaus des Wohnhauses betritt man den kleinen Flur der Wohnung. Von diesem ist in westliche Richtung das große Wohnzimmer zu erreichen, an das auch der Balkon angeschlossen ist. Gegenüber vom Eingang sind die fensterlose Küche mit einer Durchreiche zum Wohnzimmer sowie das fensterlose Badezimmer zu erreichen. Nach Osten liegen dann noch das Schlaf- sowie das Kinderzimmer. Das fensterlose Bad ist mit Wanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet. Die Badezimmerwände wurden üblicherweise halbhoch gefliest und im Küchenbereich gibt es keinerlei Fliesenspiegel. Auf den Fußböden von Bad und Küche wurde ein Kunststoffbelag ausgelegt. Die Fußböden der Wohnräume und des Flurs wurden mit einem Teppichboden ausgestattet, der nunmehr bereits verschlissen ist. Die Wände wurden mit einfachen Tapeten ausgestattet. Die Wohnung ist für diese Rahmenbedingungen durchschnittlich ausgestattet und gut nutzbar. Auf Grund der Größe und des Zuschnitts ist die Eigentumswohnung W 4.05 vornehmlich für eine kleine Familie oder allein erziehende Elternteile geeignet.

Die Trebuser Straße 15 bis 19 liegt am westlichen Rand von Uhmansdorf direkt am Wald. Im Ort gibt es - bis auf den Bahnhof - nur wenig Infrastruktur. Auf Grund der dargelegten Verhältnisse handelt es sich um eine ländlich abgeschiedene Wohnlage.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Uhmansdorf mit Kennzeichnung der Flurstücke 53/1 bis 53/7 sowie 52/2 und der zu bewertenden Wohnung W 4.05



