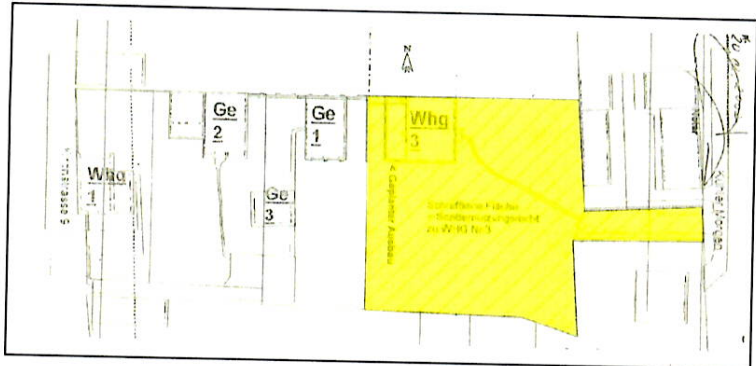


½ Anteil an einem
Wohnungseigentum bzw. einer sogenannten Eigentumswohnung
Aufteilungsplan Nr. 3
Kühler Morgen 3 A in 06317 Seegebiet Mansfelder Land OT Röblingen am See



Im vorliegenden Fall kann lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Wohnungseigentum bzw. zum Grundstück und zur Bebauung, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Wohnungsbuch von Röblingen (Grundbuchamt Eisleben), Blatt 1592, lfd. Nr. 1 im BV: ¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Röblingen, Flur 15, Flurstück 115/31 zur Größe von 3.692 m², verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Gebäudeteil und einer Freifläche
- Objektart: ½ Anteil an einem Wohnungseigentum bzw. sog. Eigentumswohnung
- Lage: Kühler Morgen 3 A in 06317 Seegebiet Mansfelder Land OT Röblingen am See; innerörtlich im OT Röblingen am See belegen (im vormals separaten OT Unterröblingen); Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen nur noch eingeschränkt in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage
- Bebauung: Einfamilienhaus als Sondereigentum (Aufteilungsplan Nr. 3) und z. T. Sondernutzungsrecht („geplanter Ausbau“ im Aufteilungsplan): freistehend errichtet; Baujahr vermutlich vor 1930, mit Ausbau eines angrenzenden Gebäudeteils („Erweiterungsbau“) sowie Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung) um 2002; Erdgeschoss, Obergeschoss mit Spitzboden; Mauerwerksbauweise; ca. 250 m² angenommene Wohnfläche; nach äußerem Anschein wird eine überwiegende Instandhaltung unterstellt; es wird noch eine angemessene/zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
- Außenanlagen: Freifläche als Sondernutzungsrecht („schraffierte Fläche“ im Aufteilungsplan): östlicher Bereich des Grundstückes mit einer Teilflächengröße von ca. 1.750 m²; überwiegend als Garten mit Rasen-, Busch-, Baum-, Nutzpflanzen- und Zieraufwuchs in ortsüblichem Umfang angelegt; nach äußerem Anschein grundsätzlich noch zeitgemäßer und noch hinreichend instand gehaltener/ bewirtschafteter sowie grundsätzlich noch nutzbarer/funktionsgerechter Zustand, teilweise jedoch bereits verwilderter Aufwuchs
- Erschließung: Anliegerstraße „Kühler Morgen“ mit Schlackepflaster befestigt, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten im Bereich des Wohnungseigentums entlang der Anliegerstraße allenfalls in begrenztem Umfang am Straßenrand und auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen nach äußerem Anschein in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation (Erdgas liegt in der „Kirchstraße“, zum WST jedoch ohne Grundstücksanschluss); Niederschlagswasser zur Versickerung auf dem Grundstück bzw. im Bereich des Wohnungseigentums sowie Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: für das Wohnungseigentum ist zumindest überwiegend eine Wohnnutzung durch die Eigentümer nebst Familienangehörigen anzunehmen; für einen Teilbereich kann eine grenzüberschreitende Mitnutzung von einem Nachbargrundstück aus nicht ausgeschlossen werden

Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf das bei der zuständigen Geschäftsstelle einsehbare Verkehrswertgutachten zum Stichtag 27.10.2023 verwiesen.