



### **2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 2.8.)**

Wohnungstrenn-  
und Zwischenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Fenster: In die Wohnung sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt. Gemäß den vorliegenden Informationen sollten diese Fenster in 2024 eingebaut worden sein. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Türen: Die Wohnungseingangstür ist eine Holztür, die in einer Holzzarge angeschlagen ist. Die Zimmertüren sind weiße Holzfurniertüren, teilweise mit einem Glasausschnitt, die in Holzzargen angeschlagen sind.

Fußböden: In den Zimmern ist ein Laminatboden vorhanden. Der Fußboden des Balkons, der Küche und des Badezimmers ist gefliest.

- Heizung:** Die Wohnung wird über die Zentralheizung des Hauses beheizt. Es wurden überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten eingebaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.
- Küchenausstattung:** Die Wohnung ist mit einer älteren, abgängigen Einbauküche mit Ober- und Unterschränken ausgestattet. Die Fronten sowie die Elektrogeräte wurden, mit Ausnahme des E-Herdes, entfernt. Eine dunkle Kunststoffarbeitsplatte ist vorhanden.
- Sanitärausstattung:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die weitere Ausstattung besteht aus einem wandhängenden WC und einem Waschbecken. Die Wandflächen sind deckenhoch mit einer weißen Fliese gefliest. Es sind Standardarmaturen eingebaut. Die Farbe der Elemente ist weiß.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen in der Wohnung sind mit einer Raufaser- oder Fliesstapete tapeziert und mit einem hellen Farbanstrich versehen.
- Elektroinstallation:** Die Elektroinstallationen (Schalter und Steckdosen) wurden demontiert. Die Steckdosen sowie die Lichtschalter und vermutlich auch die Leitungen fehlen.
- Loggia:** Die Wohnung verfügt über eine nach Westen ausgerichtete Loggia, hergestellt aus einer auskragenden Betonplatte. Eine Brüstung mit einem verzinkten Metallrahmen und Kunststoffplatten als Sichtschutz ist als Absturzsicherung vorhanden.
- Sonstiges:** Eine besondere Ausstattung ist nicht vorhanden.
- Gesamteindruck:** Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss. Erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist vorhanden (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

## **2.2. Außenanlagen**

Das Gebäude der Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus mit drei Hauseingängen, wurde auf einem großflächigen Grundstück errichtet. Im nördlichen Grundstücksbereich, südlich der Erschließungsstraße befindet sich eine Grünfläche. Die Bepflanzung des Grundstücks besteht überwiegend aus einer Rasenfläche.

Einzelne Büsche und Bäume sind ebenfalls vorhanden. Die Zuwegung zu den östlich belegenen Hauseingängen ist mit Betonplatten befestigt.

Die Mülltonnen werden ohne spezielle Einstellvorrichtung, aber eingefasst von mit einem ca. 2 m hohen Holzzaun mit verzinkten Metalltoren im nordöstlichen Gebäudebereich abgestellt.

Der südwestliche Grundstücksbereich ist ebenfalls überwiegend als Grünfläche, mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäumen angelegt. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten befestigt.

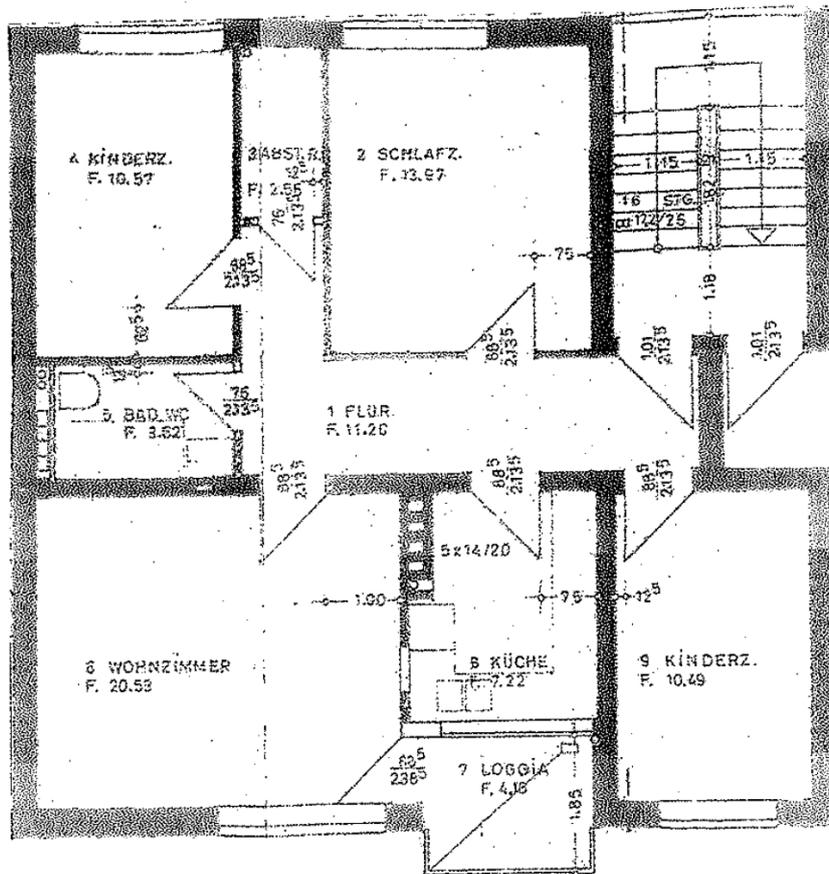
#### **2.4. Ermittlung der Wohnfläche**

In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche mit 78,92 m<sup>2</sup> angegeben. Eine Überprüfung dieser Angabe, erfolgte durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung gemäß DIN) im Rahmen der Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen. Die Aufteilung der Wohnfläche ergibt sich gemäß dem überschlägigen Aufmaß des Sachverständigen wie folgt:

##### Gurlittplatz 2, 24106 Kiel, ETW-Nr.: 2.8

Wohnzimmer	ca.	19,53 m <sup>2</sup>
Loggia anteilig	ca.	2,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	13,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	10,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	10,37 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	6,58 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	2,46 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	10,95 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca.	<u>79,50 m<sup>2</sup></u>

Da bei dem überschlägigen Aufmaß Messungenauigkeiten vorhanden sein können, wird der Sachverständige den weiteren Berechnungen daher von einer Wohnfläche von ca. 78,92 m<sup>2</sup>, gemäß den Angaben der Teilungserklärung, ausgehen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.



GRUNRISS