2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 7)

Wohnungstrenn-wände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Innenwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Treppe:	In der Wohnung ist eine Stahlspindeltreppe mit Glastrittstufen vom Dachgeschoss zum ausgebauten Spitzboden errichtet. Ein umlaufendes Metallgeländer ist vorhanden.
Fenster:	In die Wohnung sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster (Baujahr 1998) eingebaut. In dem Zimmer mit Zugang zum Balkon ist ein isolierverglastes Terrassentürelement aus Kunststoff vorhanden. Weiterhin sind Dachflächenfenster vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
Türen:	Die Wohnungseingangstür ist als Holztür angeschlagen in einer Holzzarge, hergestellt. Die Innentüren sind als Holztüren hergestellt.
Fußböden:	Die Fußböden im Wohnzimmer, im Schlafzimmer, in der Küche, im Hauswirtschaftsraum und im Bad sind mit Granitfliesen gefliest.
Heizung:	Die Wohnung ist mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet. Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und die Küche sind zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über einen Handtuchwärmeheizkörper.
Elektro-installation:	Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) in der Wohnung stammen aus dem baulichen Ursprung und entsprechen somit vermutlich den heutigen Wohnanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen. Im Schlafzimmer und in der Küche ist je eine Halogenbeleuchtung in der Deckenfläche eingebaut.

Küchenausstattung:	Eine Einbauküche aus dem baulichen Ursprung mit Ober- und Unterschränken mit weißen Fronten, einem Glaskeramikkochfeld, einer Dunstabzugshaube und den üblichen Elektrogeräten ist vorhanden. Ein weißes Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m vorhanden.
Sanitär-ausstattung:	Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne, einer Duschwanne nebst Glastrennwand, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch mit weißen Fliesen gefliest. Es sind weiße Elemente vorhanden. Standardarmaturen sind eingebaut.
Abstellraum:	Im Abstellraum befinden sich die Anschlüsse für die Waschmaschine und den Trockner.
Dekoration:	Die Wand- und Deckenflächen sind mit einer Glasfasertapete tapeziert und gestrichen.
Balkon:	Ein Balkon ist vorhanden. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum. An der Balkonbrüstung sind Solarpaneele angebracht.
Abstellraum:	Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum mit der Nr. 7 im Kellergeschoss.
Spitzboden:	Der Fußboden im Abstellraum im Spitzboden ist mit einem Laminatbodenbelag hergestellt. Ein Plattenheizkörper sowie zwei Dachflächenfenster sind vorhanden. Die Wand- und Deckenflächen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen.
Gesamteindruck:	Die Eigentumswohnung Nr. 7 präsentiert sich in einem leicht ungepflegten Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.
Tiefgaragenstellplatz:	Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 32 weist eine Breite von ca. 2,50 m und eine Länge von ca. 5 m auf.

2.2. Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist ca. 3 m von der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße Waldwiesenstraße entfernt gelegen. Die Zuwegung ist mit grauen Betonpflastersteinen befestigt. Eine Hauseingangstreppe mit einer Trittstufe und einem Podest ist vorhanden. Seitlich ist ein Edelstahlgeländer montiert.

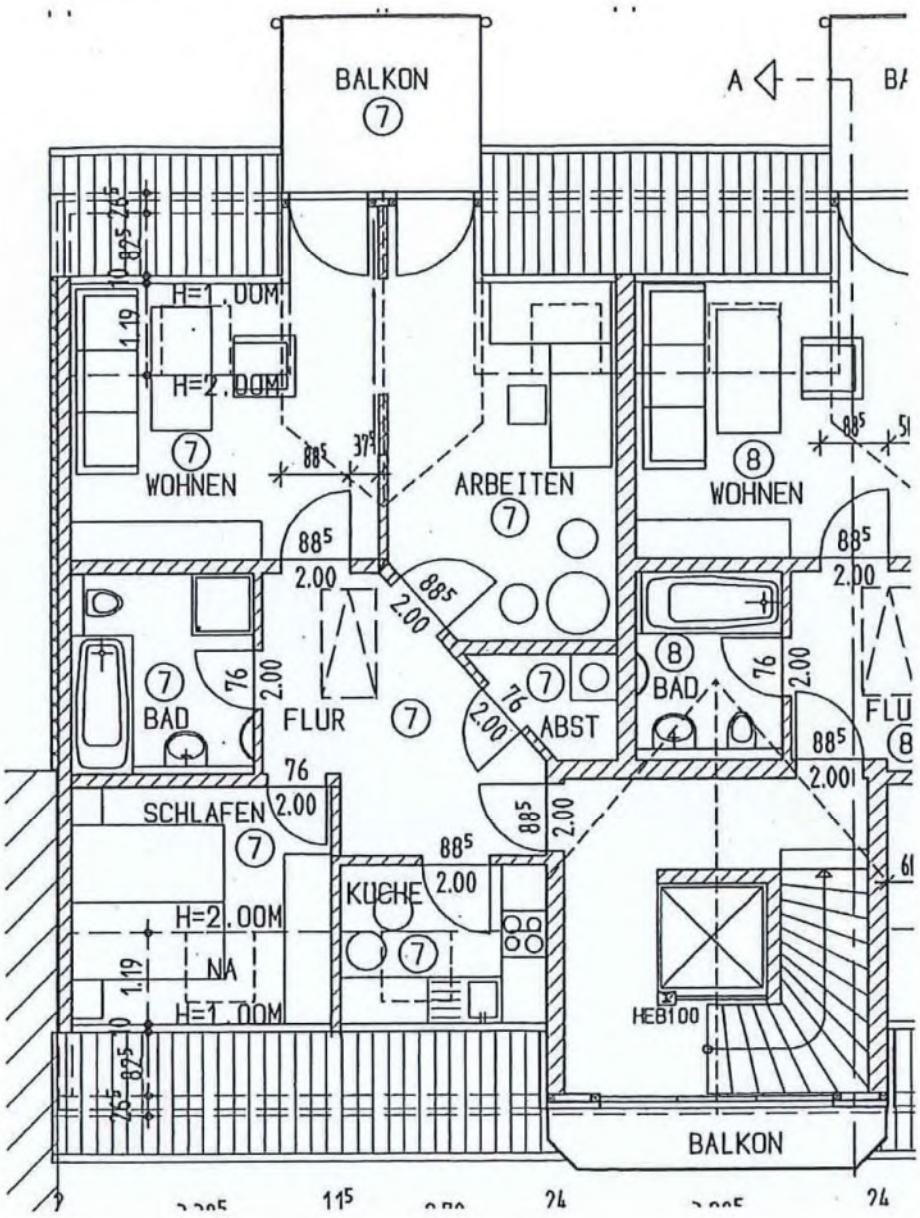
Zwischen der Erschließungsstraße und dem Baukörper befindet sich ein kleiner Vorgartenbereich, der mit Büschen angelegt ist. Der Vorgarten wird von einem weißen Metallzaun eingefasst. Die Zuwegung ist über ein weißes Metalltor gesichert. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Rasenfläche mit einigen Büschen und Sträuchern angelegt.

ETW Nr. 7, Waldwiesenstraße 5, 24113 Kiel

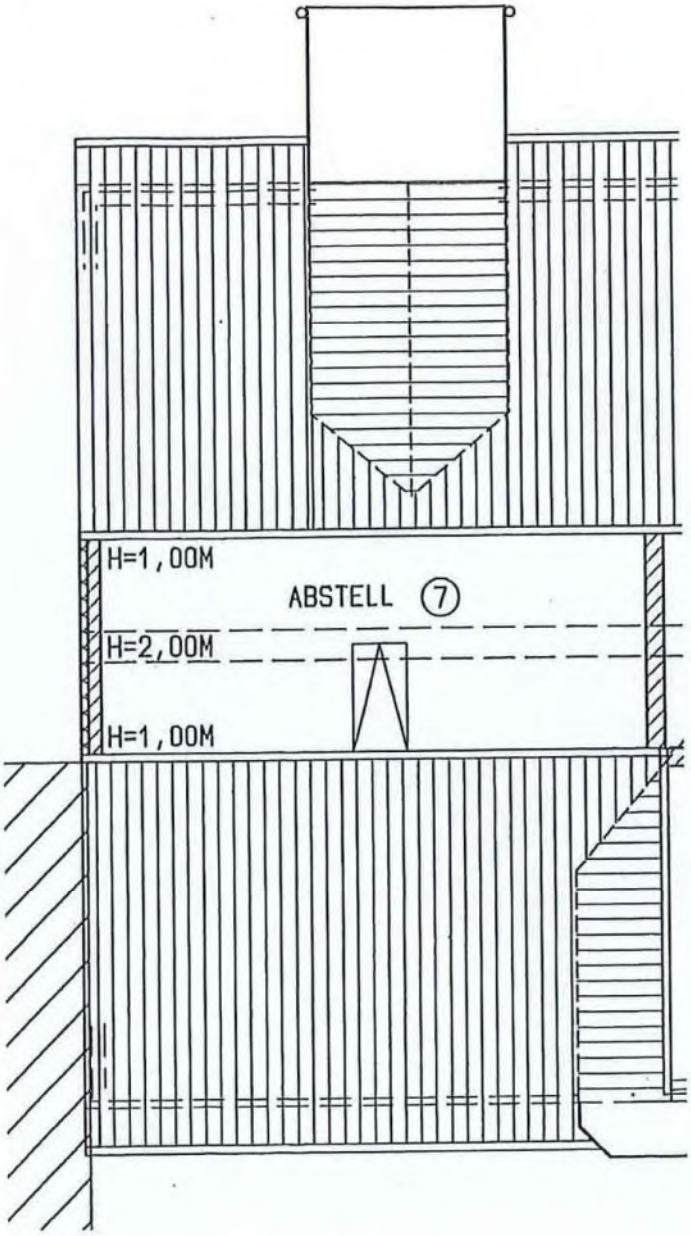
Dachgeschoss-Wohnfläche:		
Wohnen / Arbeiten	ca.	26,87 m²
Zimmer	ca.	8,16 m²
Küche	ca.	3,82 m²
Bad	ca.	6,03 m²
Flur	ca.	9,57 m²
Balkon	ca.	3,00 m²
Abstellraum	ca.	1,87 m²
Wohnfläche	**ca.**	**59,32 m²**

Spitzboden-Nutzfläche		
Abstellraum-Nutzfläche	**ca.**	**17,33 m²**

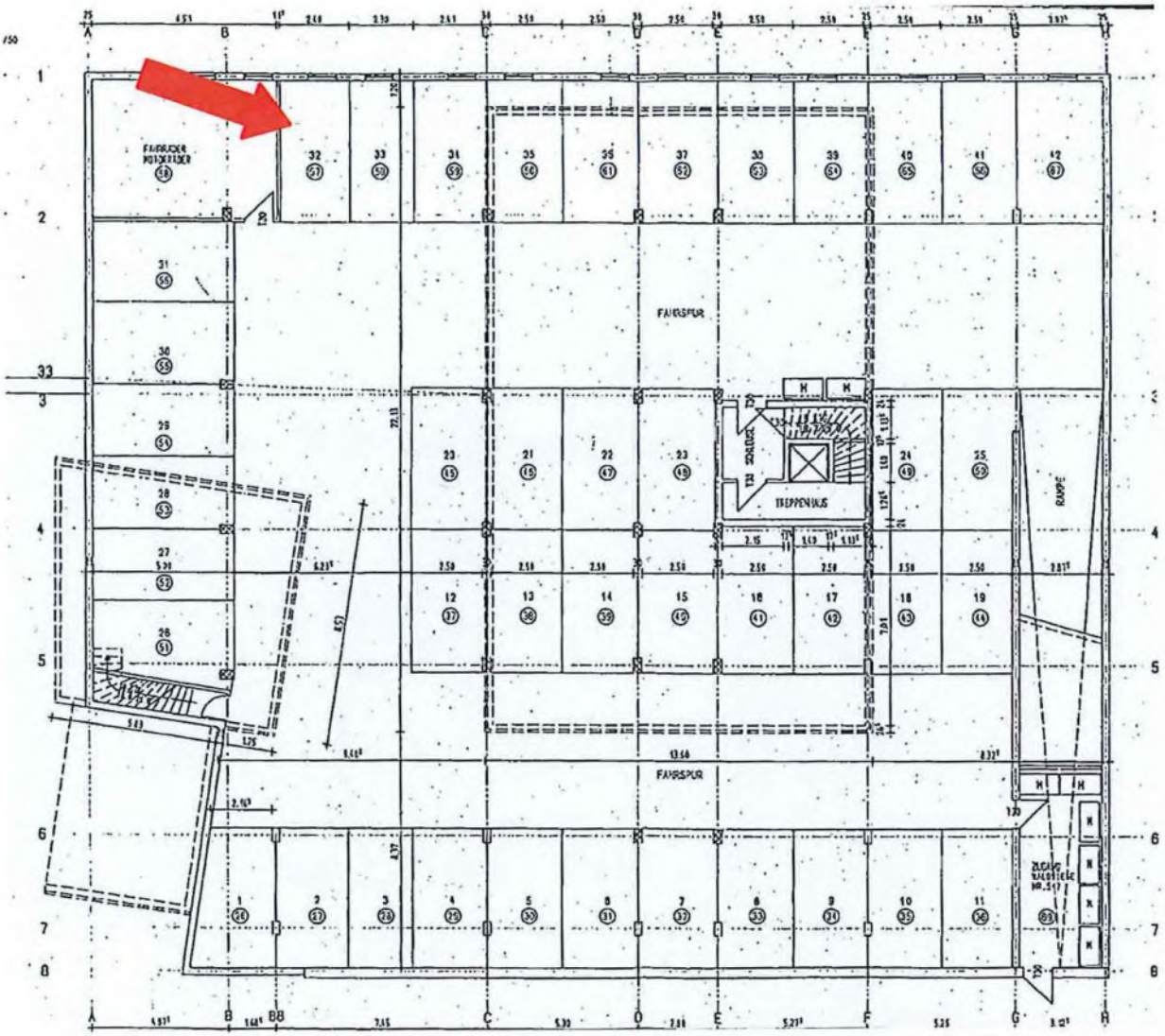
8.3. Grundrissskizzen



Dachgeschoss



Spitzboden



Tiefgarage