



### **Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 130)**

Wohnungstrenn-

und Zwischenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Fenster: In die Wohnung sind, soweit sichtbar, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Wohnungseingangstür ist eine Holztür mit einem einscheibenverglasten Glasausschnitt, die in einer Holzzarge angeschlagen ist. Zu

- den Zimmertüren kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
- Fußböden:** Zu den Fußbodenbelägen in den Zimmern, der Küche, dem Bad und der Loggia sowie dem Balkon kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
- Heizung:** Die Wohnung wird über die Zentralheizung des Hauses beheizt. Zur Heizkörperausstattung und zur Warmwasserversorgung kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden
- Küchenausstattung:** Zur Küchenausstattung kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
- Sanitärausstattung:** Zur Sanitärausstattung kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
- Dekoration:** Zur dekorativen Ausstattung der Wohnung kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
- Elektro-  
installation:** Zu den Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) liegen auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Informationen vor.
- Loggia:** Die Wohnung verfügt über eine nach Westen ausgerichtete Loggia. Eine gemauerte Brüstung ist als Absturzsicherung vorhanden. Eine Markise ist an der Außenwand des Gebäudes im Bereich der Loggia angebaut.
- Balkon:** Eine nach Süden ausgerichteter Balkon ist vorhanden. Soweit sichtbar wurde dieser aus einer auskragenden Betonplatte errichtet. Eine gemauerte Brüstung vermutlich mit einer Zinkabdeckung ist als Absturzsicherung vorhanden.
- Sonstiges:** Ob eine besondere Ausstattung vorhanden ist, kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

**Gesamteindruck:** Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss und eine Aufteilung mit einem Südbalkon und einer Westloggia. Weitere Informationen zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung liegen auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vor.

### **Außenanlagen**

Die Gebäude der Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus sieben Mehrfamilienhäusern mit 12 Hauseingängen, wurden auf einem großflächigen Grundstück errichtet. Im nördlichen Grundstücksbereich sind u.a. diverse Kfz-Außenstellplätze vorhanden. Die Parkflächen sind mit Betonverbundsteinen befestigt, die Zufahrten sind asphaltiert. Ferner befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich auch eine Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen. Die zweispurige Zufahrt ist asphaltiert. Die vorhandenen Zufahrten und Wegeflächen sind überwiegend mit Betonverbundsteinen und Betonplatten befestigt.

Die Bepflanzung des Grundstücks besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Büsche, Sträucher und Bäume sind ebenfalls vorhanden.

Die Mülltonnen für das Haus Poppenrade 37 werden gegenüber dem Hauseingang in Betonboxen mit verzinkten Türen und Einfüllklappen eingestellt. Teilweise stehen die Mülltonnen hier auch ohne Einstellvorneinrichtung, sind aber eingefasst von einer ca. 1,70 m hohen Holzpalisade.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um besondere Ertragsverhältnisse oder um vorhandene Baumängel und Bauschäden.

Der Sachverständige konnte anlässlich der Ortsbesichtigung und der nur teilweise durchgeführten Besichtigung des Gemeinschaftseigentum, mit Ausnahme eines Feuchtigkeitschadens im Bereich der Wandfliesen im Treppenhaus des Hauses Poppenrade 37, keine sichtbaren Mängel feststellen.

Gemäß dem vorliegenden Energieausweis 2018 werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- oberste Geschossdecke; Prüfung der Dämmung des Daches
- Außenwand gg. Außenluft; Prüfen der Dämmung der Außenwand
- Kellerdecke; Prüfung des unteren Gebäudeabschlusses

Poppenrade 37, 24148 Kiel, ETW-Nr.: 130

Wohnzimmer	ca. 23,54 m <sup>2</sup>
Balkon anteilig	ca. 2,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 15,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 10,87 m <sup>2</sup>
Balkon anteilig	ca. 2,46 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 8,25 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,75 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 8,96 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	<u>ca. 78,45 m<sup>2</sup></u>

Bei den weiteren Berechnungen wird der Sachverständige daher von einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>, gemäß den Angaben der Teilungserklärung und des Grundbuchs ausgehen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

