

Bewertungsobjekt

Musterbahn 19, 23552 Lübeck, Eigentumswohnung Nr. 5

Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung (ETW) im Mezzaningeschoß (Dachgeschoß) eines unter Denkmalschutz stehenden Massivbaus, der 1887 als Stadtpalais errichtet und 1906/1907 erweitert worden ist. Der 1993 sanierte Baukörper wird auf 5 Ebenen genutzt. Das Grundstück weist starke Hanglage hin zum Mühlenteich auf, so daß rückwärtig noch 2 Etagen unter dem EG (= Hochparterre) zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wohnungseigentumsanlage erstreckt sich unter Einbeziehung eines kleineren Nebengebäudes auf 6 Eigentumswohnungen.

Die ETW Nr. 5 im DG wird durch 3 Zimmer, Flur, Wohnküche, Bad/WC und Gäste-WC sowie eine Diele mit Oberlicht und (abgedeckeltem) Lichthof genutzt. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,5 m. Die Belichtung erfolgt durch relativ kleine Fenster. Zur ETW gehören auch noch kleinere Nebenflächen im Treppenbereich.

Die Wohnfläche der ETW habe ich mit ca. 177 m² ermittelt.

Die bauliche Beschaffenheit ist weitgehend als gut zu beschreiben, auch wenn rückwärtig Fassadenausbesserungen erforderlich sind.

Das Hausgeld beträgt incl. Instandhaltungsrücklagen z.Zt. mtl. 409,- € (Angabe ohne Gewähr).

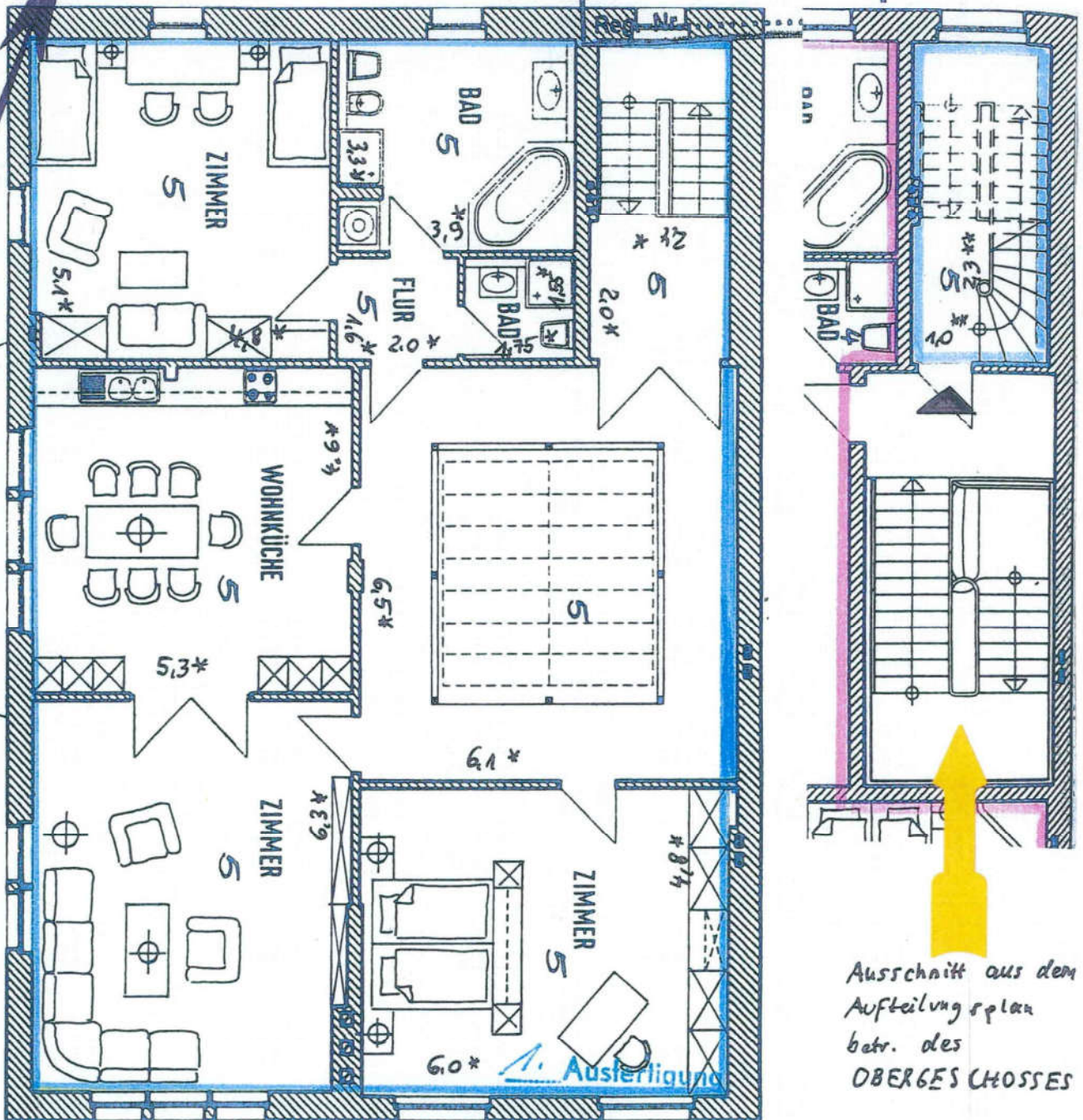
VERKEHRSWERT: 700.000,- EURO



Bauordnungsamt

Eing. 24. AUG. 1993

Reg. Nr.



*örtlich genommene Maße

Maßstab ca. 1:100

** graphisch ermittelte Maße

Aufteilungsplan zur Bescheinigung
des Bauordnungsamtes Lübeck

vom 30.9.93

betr. Grundstück:

Lübeck

Miesterle 79

Lübeck, den 30.9.93

DER BÜRGERMEISTER
DER HANSESTADT LÜBECK

BAUORDNUNGSAMT

Im Auftrag

MUSTERBAHN 19
MEZZANINGESCHOSS



Musterbahn 19, 23552 Lübeck
Eigentumswohnung Nr. 5 im Mezzaningeschoß

Wohnflächenberechnung (überschlägig in Anlehnung an DIN 283)

Zimmer:	6,0	×	4,8	=	28,8 m ²
Diele (Raum mit Oberlicht):	6,1	×	6,5	=	39,6 m ²
Zimmer:	5,3	×	6,3	=	33,4 m ²
Wohnküche:	5,3	×	4,6	=	24,4 m ²
Zimmer:	4,8	×	5,1	=	24,5 m ²
Flur:	2,0	×	1,6	=	3,2 m ²
Gäste-WC mit Duschbad:	1,75	×	1,55	=	2,7 m ²
Bad/WC:	3,9	×	3,3	=	12,9 m ²
Treppenvorraum:	2,0	×	2,4	=	4,8 m ²
Eingangsbereich im Obergeschoß:	2,3	×	1,0	=	2,3 m ²
					176,6 m ²
				=	<u>177 m²</u>