

## 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 m<sup>2</sup> 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).

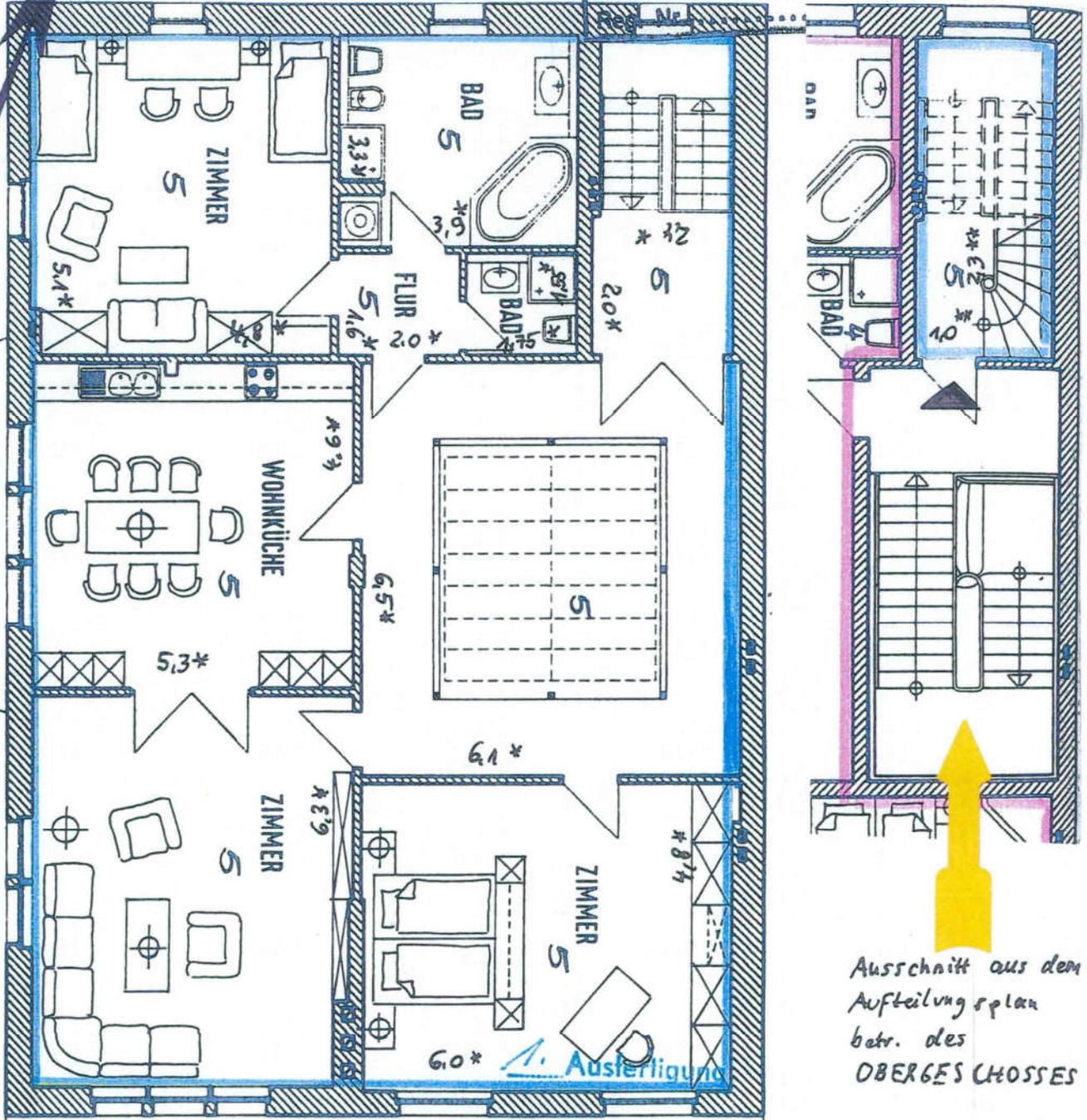
**VERKEHRSWERT: 700.000,- EURO**



Bauordnungsamt

Eing. 24. AUG. 1993

Reg. Nr. ....



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan betr. des OBERGESCHOSSES

\*örtlich genommene Maße

Maßstab ca. 1:100

\*\* graphisch ermittelte Maße

Aufteilungsplan zur Bescheinigung des Bauordnungsamtes Lübeck

vom 30.9.93

betr. Grundstück: Lübeck

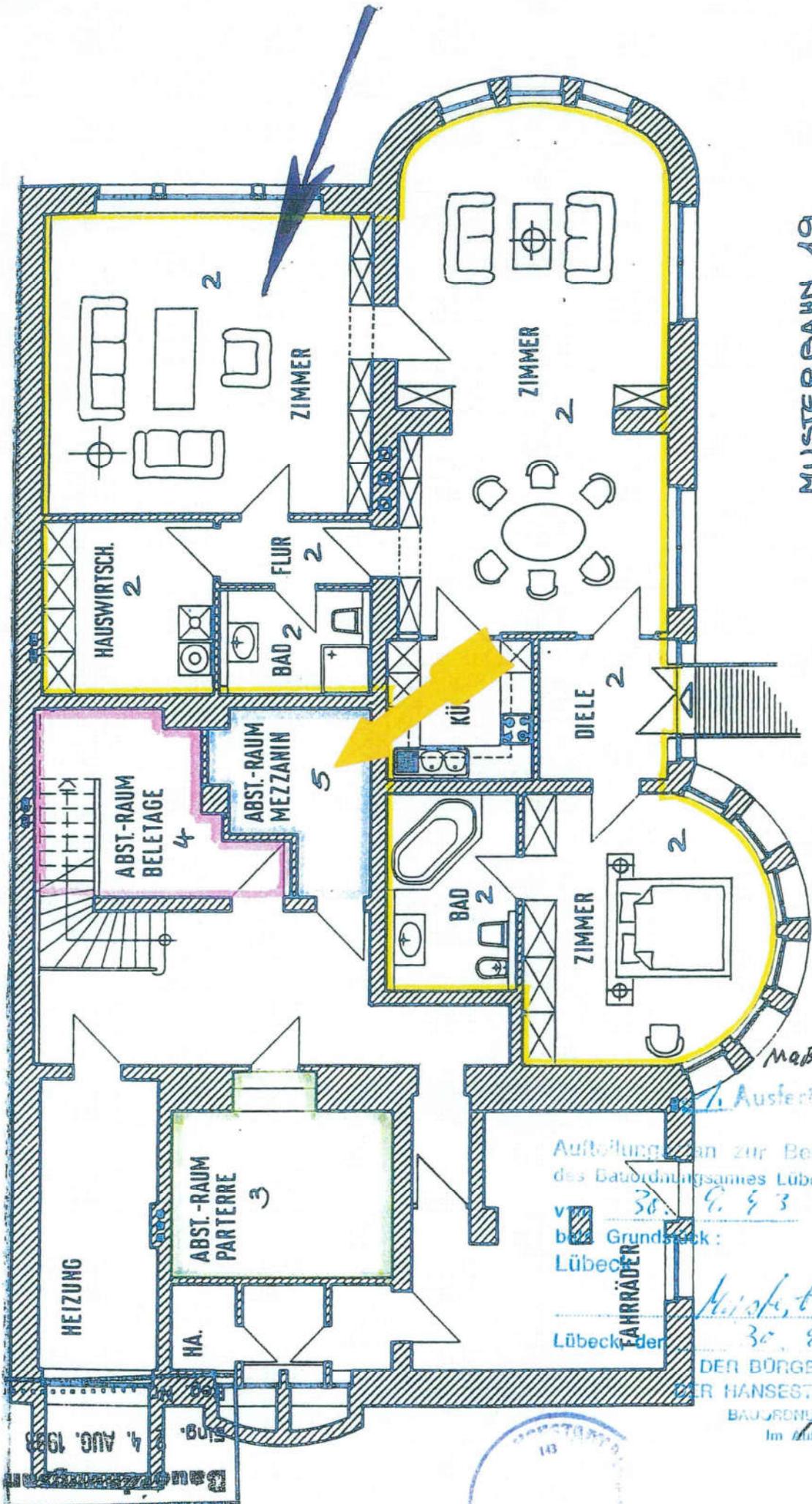
Mieter *Mieter*

Lübeck, den 30.9.93

DER BÜRGERMEISTER  
DER HANSESTADT LÜBECK  
BAUORDNUNGSAMT  
Im Auftrag

MUSTERBAHN 19  
MEZZANINGESCHOSS





MUSTERBAHN 19  
HANGGESCHOß

Maßstab ca. 1:100

1. Ausfertigung

Aufteilung plan zur Bescheinigung  
des Bauordnungsamtes Lübeck

v. 30. 9. 93

bzw. Grundstück:  
Lübeck

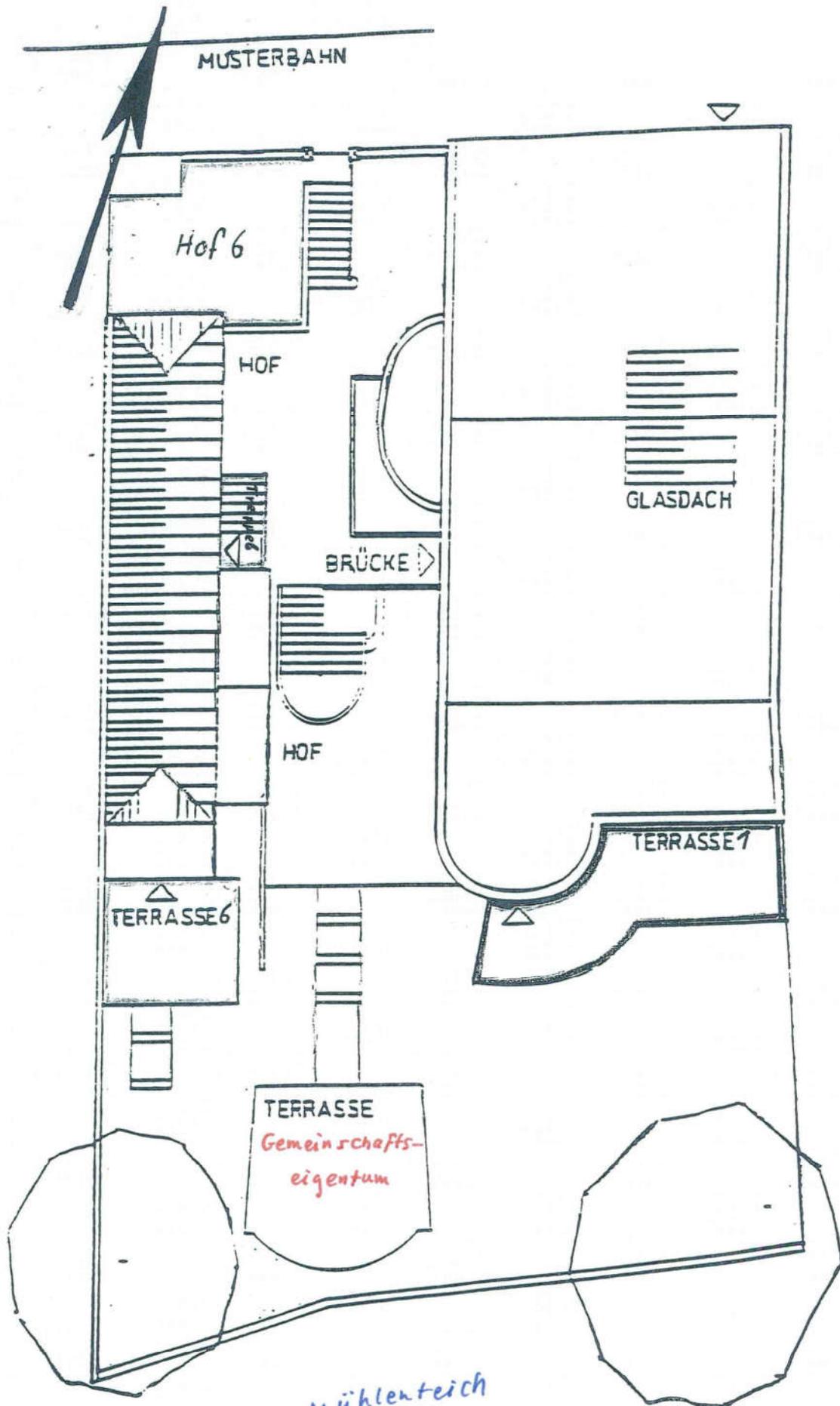
Musterbahn 19  
Lübeck, den 30. 9. 93

DER BÜRGERMEISTER  
DER HANSESTADT LÜBECK

BAUORDNUNGSAMT  
Im Auftrage

4. AUG. 1993





MUSTERBAHN

Hof 6

HOF

BRÜCKE

HOF

GLASDACH

TERRASSE 1

TERRASSE 6

TERRASSE  
Gemeinschafts-  
eigentum

Mühlenteich  
STADTPALAIS  
MUSTERBAHN 19. LÜBECK

**Musterbahn 19, 23552 Lübeck**  
**Eigentumswohnung Nr. 5 im Mezzaningeschoß**

Wohnflächenberechnung (überschlägig in Anlehnung an DIN 283)

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