

6.4 Bebauung

3-geschossiger Wohnblock, freistehendes Gebäude, das durch 2 Treppenhäuser/Hauseingänge gegliedert ist. Baujahr 1952. Voll unterkellertes Massivbau mit Flachdach (Streifenfundamente, Betonsohle, Betondecken, 20/30 cm Außenwandstärken mit nachträglich aufgebrachtem Wärmedämmverbundsystem).

Der Hauseingang, durch den die zu bewertende Wohnung erreichbar ist, erschließt insgesamt nur 6 WE (2 WE je Etage).

6.5 Wohnungserbbaurecht Nr. 48

Das WER Nr. 48 befindet sich im II. Obergeschoß-rechts (vom Hauseingang aus betrachtet). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Flur, Küche, Bad/WC und einem nach Süd-Westen gelegenen kleinen „spanischen Balkon“. Bezüglich des Wohnungsgrundrisses wird auch auf die Anlage 5 dieses Gutachtens verwiesen.

Der Zuschnitt ist grundsätzlich nicht ungünstig, allerdings ist eines der beiden Zimmer „gefangen“. Die Raumaufteilung ist durch bauliche Maßnahmen verbessert worden: der Flur und die Küche sind offen miteinander verbunden. Das Bad/WC ist recht kleinteilig, jedoch ist ein Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung vorhanden. Vom Wohnzimmer ist der zuvor schon erwähnte „spanische Balkon“ zugänglich.

Querlüftung ist möglich.

Die lichte Raumhöhe beträgt etwa 2,5 m.

6.6 Wohnfläche

Aus der Teilungserklärung (siehe Beiblatt) ergibt sich eine Wohnfläche von

52,83 m².

Bei dem Ortstermin habe ich ein Aufmaß vorgenommen und die Wohnfläche gerundet (siehe Anlage 6) mit

ca. 54 m²

ermittelt.

Die vorstehende Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Regularien der DIN 283 ermittelt. Würde man die II. BV [5] anwenden, würde sich kein relevant anderes Ergebnis ergeben.

6.7

Ausstattung

Beheizung durch eine Gasetagenzentralheizung mit einer etwa 20 Jahre alten Therme im Bad, Wärmeabgabe durch Radiatoren,

etwa 20 Jahre alte Fenster mit Isolierverglasung (Bad/WC mit kleinem hochstehenden Fenster),

Fußböden mit Laminat, tlw. Bodenfliesen,

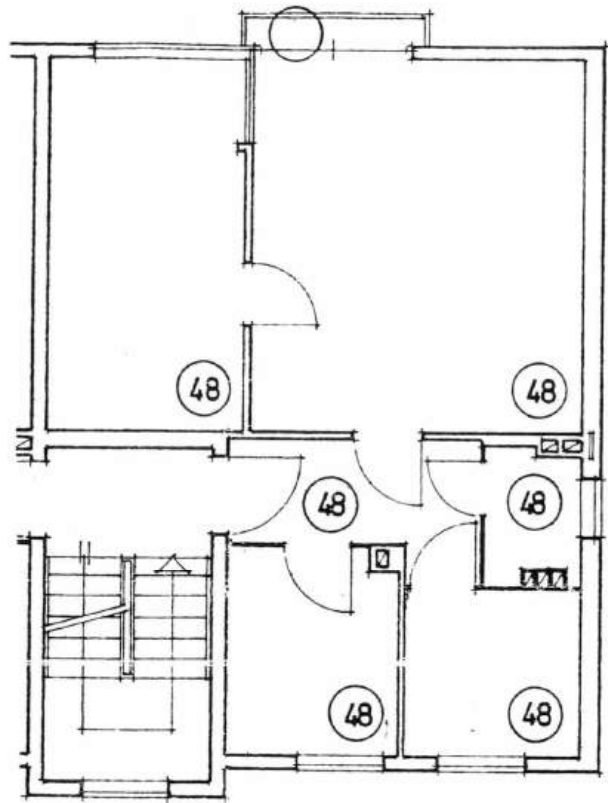
Küche mit modernisierter Einbauküche (u.a. Ceranfeldherd und Geschirrspülmaschine),

Badezimmer mit Duschbad, WC und Waschbecken, Boden- und Wandfliesen (ebenfalls modernisierungsbedürftig),

Kellerabstellraum (siehe Anlage 4),

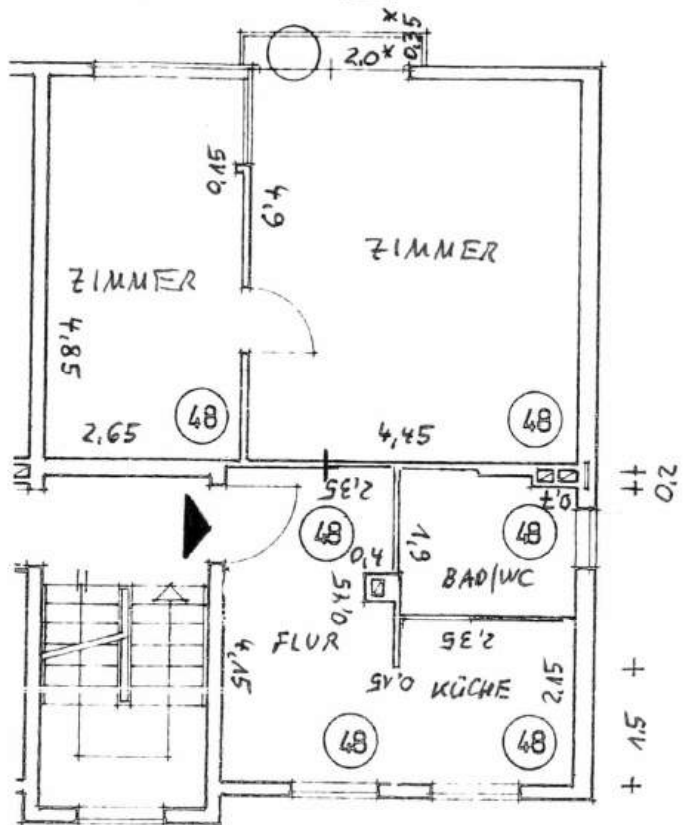
Waschküche und Wäschetrockenkeller als gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen,

Klingel-, Türöffner- und Sprechanlage.



GRUNDRISS GEM. AUFTEILUNGSPLAN

Maßstab ca. 1 : 100



*GRAPHISCH ERMITTELTE
MASSE

VORHANDENER GRUNDRISS
MIT ÖRTLICH GENOMMENEN
MASSEN

Anlage 5