

Eigentumswohnung (ETW) im Erdgeschoß (EG) 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. 3 im EG wird durch 5 Zimmer, Windfang, Diele, Küche, Bad/WC und Gäste-WC sowie einem kleinen zum Mühlenteich gelegenen Balkon genutzt. Die ETW weist einen repräsentativen Wohnwert auf, bedingt u.a. durch hohe Räume, Parkettfußböden, Wand- und Deckenvertäfelungen.

Die Wohnfläche der ETW habe ich mit ca. 200 m² ermittelt.

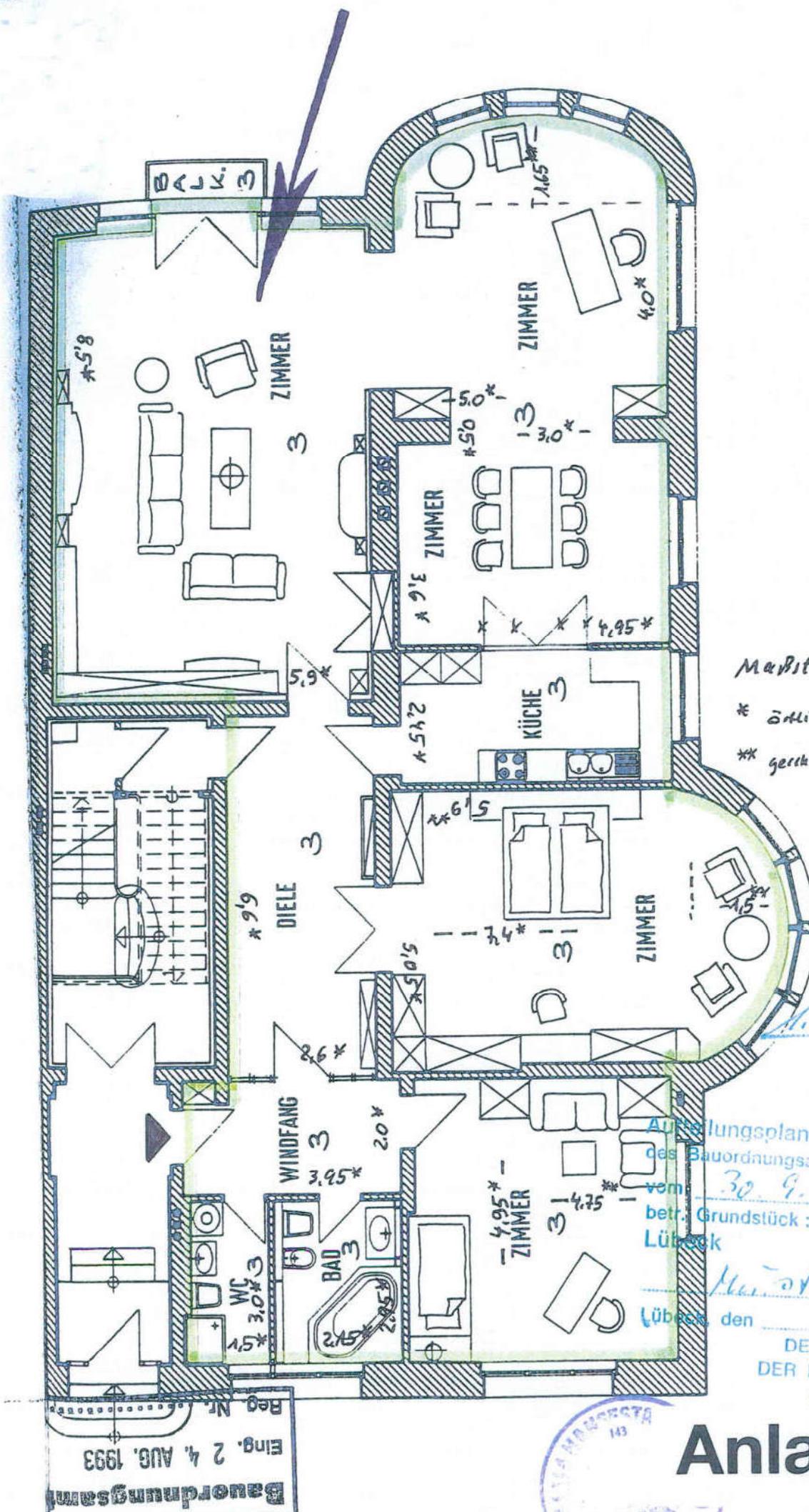
Die bauliche Beschaffenheit ist weitgehend als gut zu beschreiben, auch wenn rückwärtig Fassadenausbesserungen erforderlich sind.

Das Hausgeld beträgt incl. Instandhaltungsrücklagen z.Zt. mtl. 527,- € (Angabe ohne Gewähr).

VERKEHRSWERT: 900.000,- EURO



MUSTERBAHN 19
 ERDGESCHOß
 - PARTERRE -



Maßstab ca. 1:100
 * örtlich genommene Maße
 ** gerichtete Maße

Ausfertigung

Aufstellungsplan zur Bescheinigung
 des Bauordnungsamtes Lübeck
 vom 30. 9. 93
 betr. Grundstück:
 Lübeck

Musterbahn 19
 Lübeck den 30. 9. 93
 DER BÜRGERMEISTER
 DER HANSESTADT LÜBECK
 BAUORDNUNGSAMT

Bauordnungsamt
 Eing. 24. AUG. 1993
 Reg. Nr.



Anlage 6

Musterbahn 19, 23552 Lübeck
Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoß (Hochparterre)

Wohnflächenberechnung (überschlägig in Anlehnung an DIN 283)

Zimmer:	4,75 × 4,95	=	23,5 m ²
Zimmer:	5,9 × 5,05	=	29,8 m ²
1/2 × 1,5 × 1,5 × 3,14	=	<u>3,5 m²</u>	
		33,3 m ²	= 33,3 m ²
Küche:	4,95 × 2,45	=	12,1 m ²
Zimmer:	4,95 × 3,6	=	17,8 m ²
Zimmer:	5,0 × 4,0	=	20,0 m ²
1/2 × 1,65 × 1,65 × 3,14	=	<u>4,3 m²</u>	
		24,3 m ²	= 24,3 m ²
Zimmer:	5,9 × 8,5	=	50,2 m ²
Diele:	6,6 × 2,6	=	17,2 m ²
Windfang:	3,95 × 2,0	=	7,9 m ²
Bad/WC:	2,15 × 2,95	=	6,3 m ²
Gäste-WC und Duschbad:	1,5 × 3,0	=	4,5 m ²
Balkon:	2,0 × 1,6 × 1/4	=	<u>0,8 m²</u>
			197,9 m ²
zzgl. offene Zimmerverbindungen (Türnischen ohne Türen)	3,0 × 0,5 × 2	=	<u>3,0 m²</u>
			200,9 m ²
			<u>ca. 200 m²</u>