

### Grundstück

Das 6.579 m<sup>2</sup> große Grundstück ist erschlossen und bebaut und weist nach Norden hin einen Geländeanstieg auf. Der Zugang zu dem Wohnblock mit der ETW Nr. 29 ist nicht barrierefrei (siehe auch Foto Anlage B).

### Bebauung

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 29 befindet sich in dem 3-geschossigen Wohnblock mit der Haus Nr. 52 - 52b, der durch drei Hauseingänge/Treppenhäuser gegliedert ist. Der Hauseingang Nr. 52 dient der Erschließung von nur 6 Wohnungen.

Das voll unterkellerte Gebäude wurde etwa 1965/1966 als Massivbau errichtet. Der Baukörper wird durch ein Satteldach mit Dachpfannendeckung abgeschlossen und ist umfangreich energetisch aufgerüstet worden, z.B. durch Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS).

### Eigentumswohnung Nr. 29

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 29 befindet sich im 1. Obergeschoß - links (vom Hauseingang aus betrachtet) - und besteht aus 3 Zimmern, Flur mit Zugang zu einem Abstellraum (Einbauschrank), Küche, Bad/WC und einer Loggia, die nach Süd-Westen gelegen ist. Das Wohnzimmer umfaßt ca. 18 m<sup>2</sup> an Wohnfläche. Die Raumaufteilung der Wohnung ist grundsätzlich als recht günstig zu beschreiben: „gefangene“ Räume sind nicht vorhanden. Die Küche ist außenliegend mit Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung angeordnet, während das Bad/WC innenliegend ohne Fenster ausgestattet ist.

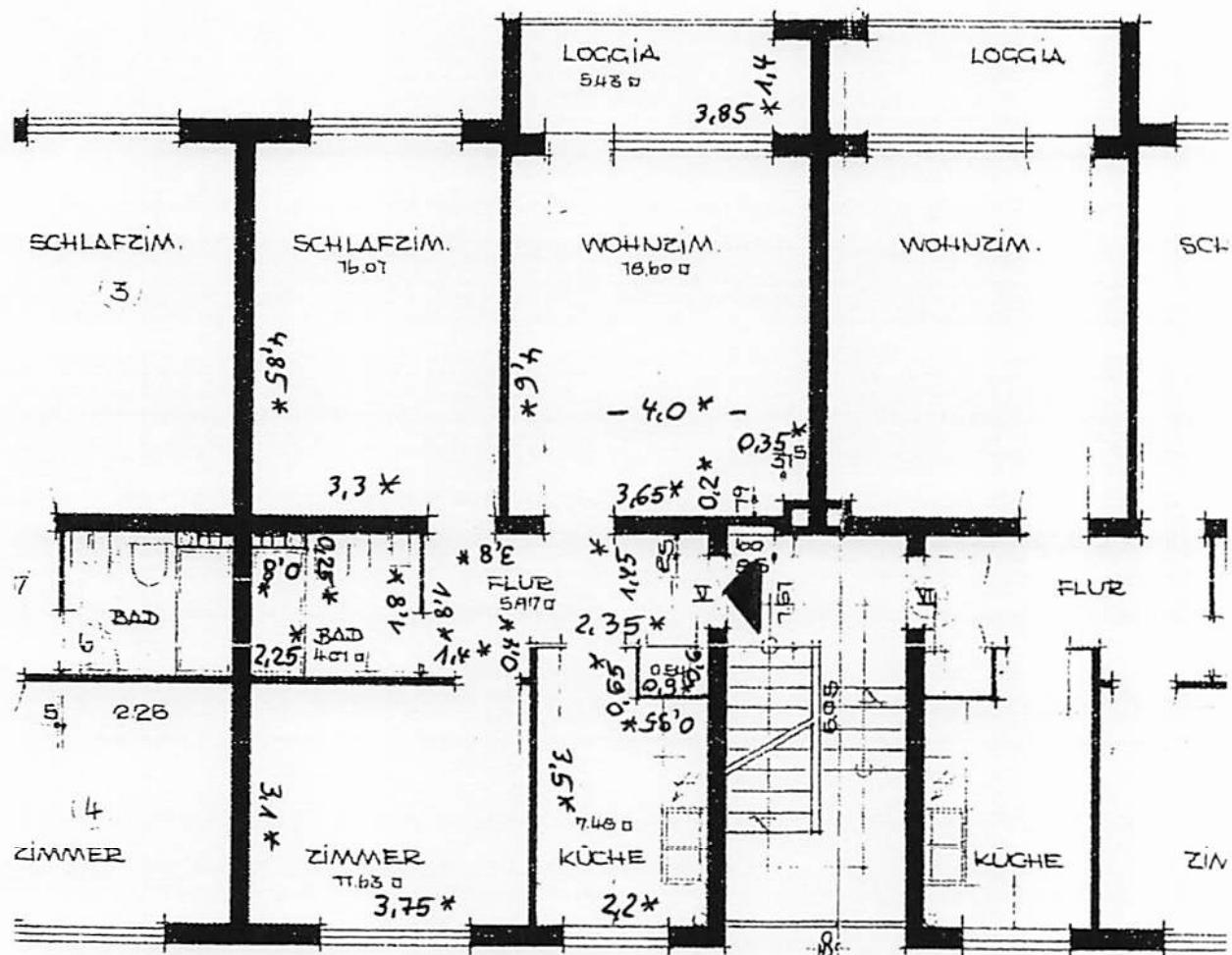
Die knapp 4 m breite Loggia ist etwa 1,4 m tief. Die günstige himmelsrichtungsmäßige Ausrichtung ist auch hier noch einmal positiv zu erwähnen.

### Wohnfläche

Die Wohnfläche der Wohnung hat der Sachverständige durch eigenes Aufmaß mittels Laser-Meßgerät mit  
ca. 65 m<sup>2</sup> (Anlage 5)  
ermittelt.

১০.৭৮

3.30       $\frac{24}{\bullet}$       3.30       $\frac{77^6}{\bullet}$       4.00       $\frac{24}{\bullet}$       4.00       $\frac{77^6}{\bullet}$   
 50      2.00      50      2458      875      200      50      2458      2.00      50      2458      875  
 7.51      7.51      2.31      7.51      7.51      7.51      2.31      7.51      2.31      7.51      2.31      7.51  
 b.84       $\frac{24}{\bullet}$       3.875       $\frac{24}{\bullet}$       3.875       $\frac{24}{\bullet}$   

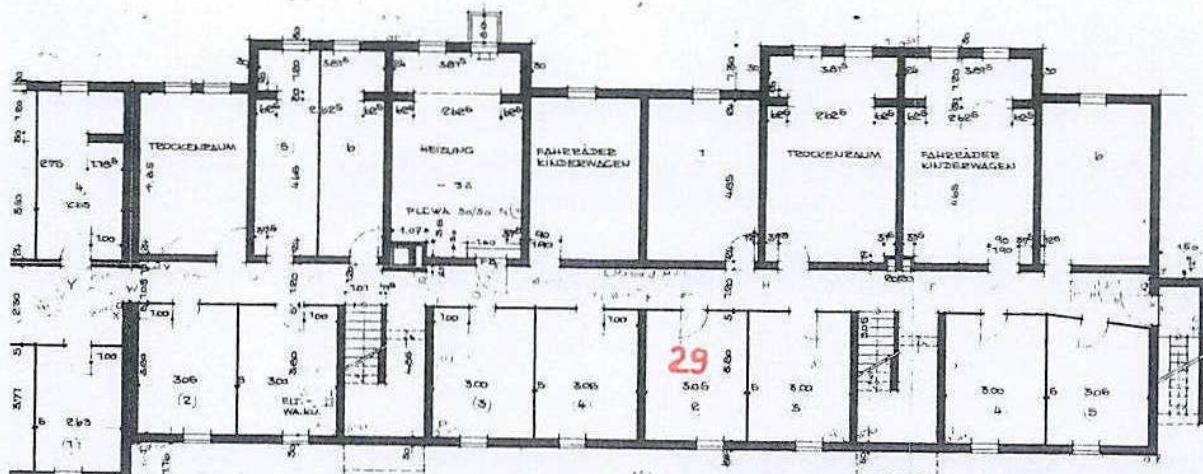
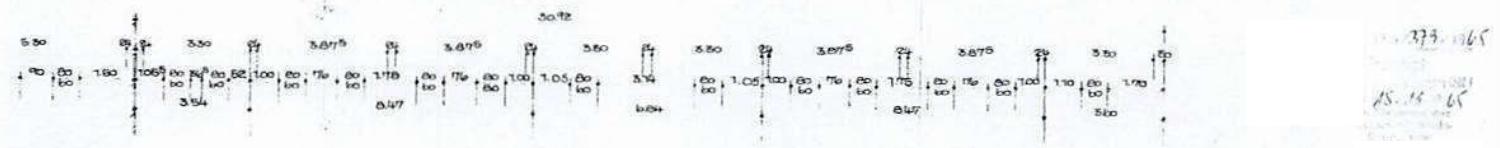



Nr. 52

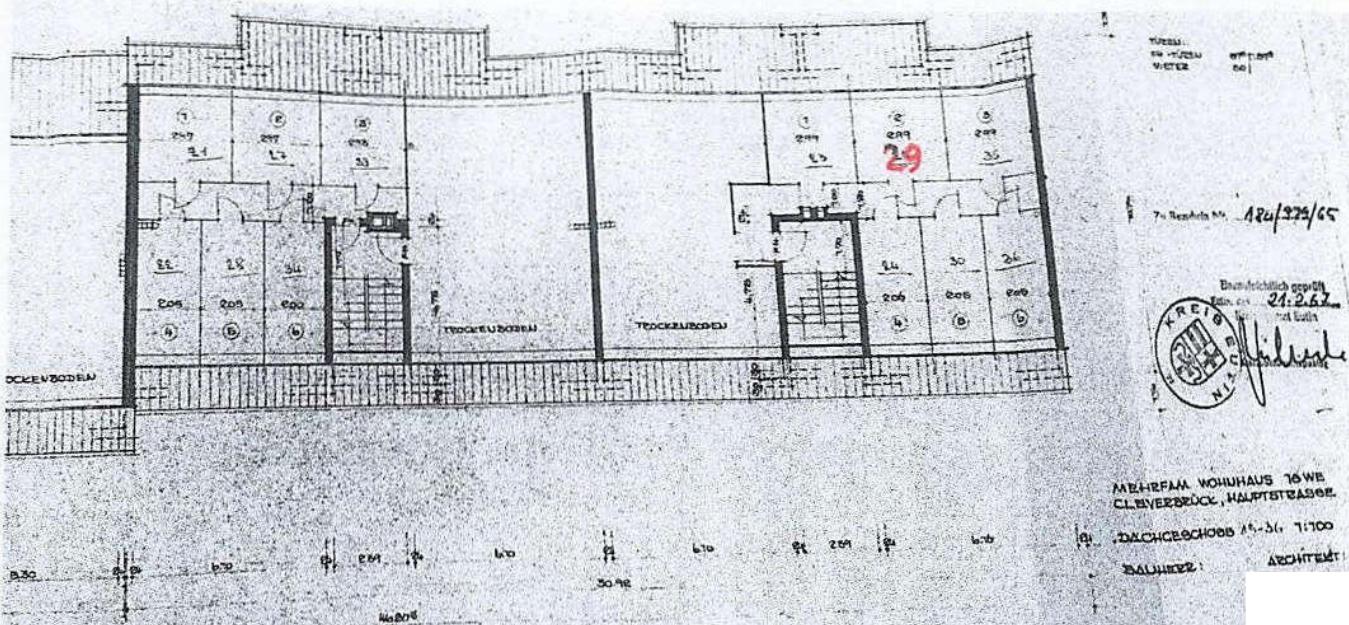
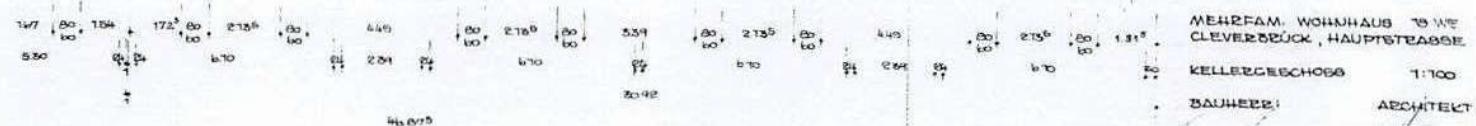
## I. OSERGESCHOSS

\*öftlich genommene Maße  
Maßstab ca. 1:100

200	2.19	2.00	1.24	7.38 <sup>5</sup>	80 <sup>6</sup>	2.26	80 <sup>5</sup>	7.38 <sup>5</sup>	7.24	2.0
7.57	.	7.61	.	7.57	.	.	7.57	.	.	7.5
3.76	24	3.76	70	2.25	24	2.39	24	2.25	70	3.77



### KELLERGESCHOSS



Anlage 6