



Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßige Form. Straßenfront ca. 20 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 83 m Die Bebauung mit dem Wohnhaus erfolgte auf der vorderen Grundstückshälfte. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 befindet sich im mittleren Gebäudeteil. Die Terrasse zur Wohnung hat Südausrichtung.
Erschließung	Die Straße ist verkehrsberuhigt angelegt, ca. 5 m breit asphaltiert, auf Grundstücksseite erdbefestigter, begrünter Randstreifen. Im Zufahrtsbereich Pflasterung. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Fußweg verläuft auf der gegenüberliegenden Seite hinter einem Grünstreifen und einem Graben.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon.
Befestigungen	Kleine Terrasse in Waschbetonplatten

Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	In Massivbauweise erstelltes, nicht unterkellertes, 1-geschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 4 Wohnungen. Das zu bewertende WE Nr. 4 befindet sich im Erdgeschoss, Mitte.
Baujahr	1994 Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten
Veränderungen	10.04.2004 Aufteilung in Wohnungseigentum. Zunächst in drei Wohnungen, 2006 erfolgte eine weitere Aufteilung des Wohnungseigentums 1 in das Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 4.

Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die Bruttogrundfläche alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die Bruttogrundfläche umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die Bruttogrundfläche vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

Wohnflächen

Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenangabe aus der Teilungserklärung vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.

Wohnfläche ca.

49 m² (lt. Teilungserklärung)

Bruttogrundflächen ca.

Erdgeschoss	24,99 x 8,99		
	+3 x (2,885 x 1,05)	=	233,75 m ²
Dachgeschoss	24,99 x 8,99		
	+3 x (2,885 x 1,05)	=	<u>233,75 m²</u>
BGF gesamt ca.			<u>467,50 m²</u>

Konstruktion und Ausstattung

Allgemein

Die Angaben wurden der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Außenwände

Mauerwerk, 36,5 cm

Wohnungstrennwände

Mauerwerk, 24 cm

Fassade

Rotklinker, grau gefugt

Dach/Dachdeckung

Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, rote Betondachsteine. Zinkrinnen und -abläufe. Dachüberstände unterseitig mit Holz verschalt.

Heizung

Gemeinsame Heizungsanlage für die vordere Hälfte, Flachheizkörper mit Thermostaten

Hauseingangstür

Kunststoffelement mit Verglasung, seitlich Festelement über Eck eingebaut

Eingangstflur

Gemeinschaftlich, grau meliert gefliest.

Wohnungseingangstür	Ähnliche Tür wie Innentür mit Buntbartschloss, die Tür lässt sich nicht mehr schließen, die Zarge ist zerstört
Innentüren	Holzstiltüren in Holzumfassungszargen
Fenster	Weißer, isolierverglaste Kunststofffenster und Terrassentür
Flur	PVC-Fußboden, provisorisch verlegt und erneuerungsbedürftig
Küche	Graue, quadratische Bodenfliesen, Ausgangsmöglichkeit zur Terrasse Zwei Küchenzeilen im Friesenstil mit mehreren Unter- und Oberschränken sowie Auszügen, grau melierte Arbeitsplatte mit 1-Loch-Nirospüle und Zweihand-Wandarmatur, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Hochschrank mit Apothekerschrank und Kühlschrank, Stellplatz für Waschmaschine – Einbauten überwiegend verbraucht
Schlafzimmer	Laminatfußboden, Decke hell paneelt
Wohnzimmer	Laminatfußboden, Erker mit bodentiefen Fenstern, eine Ausgangstür, Decke hell paneelt
Bad	Weißer, quadratische Bodenfliesen, hell melierte, deckenhohe Wandfliesen, Bordüre, Ornamentfenster Weiße Sanitärelemente: Wanne, wandhängendes WC an Unterputzpülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur

⁶ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebaeudeenergiegesetz>

Aufteilungsplan

§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG / § 32 Abs. 2 Ziff. 1 WEG) zur Bescheinigung

vom 07. NOV. 2005

Az. WE- 136 153 / W 1

Pinneberg, den 07. NOV. 2005

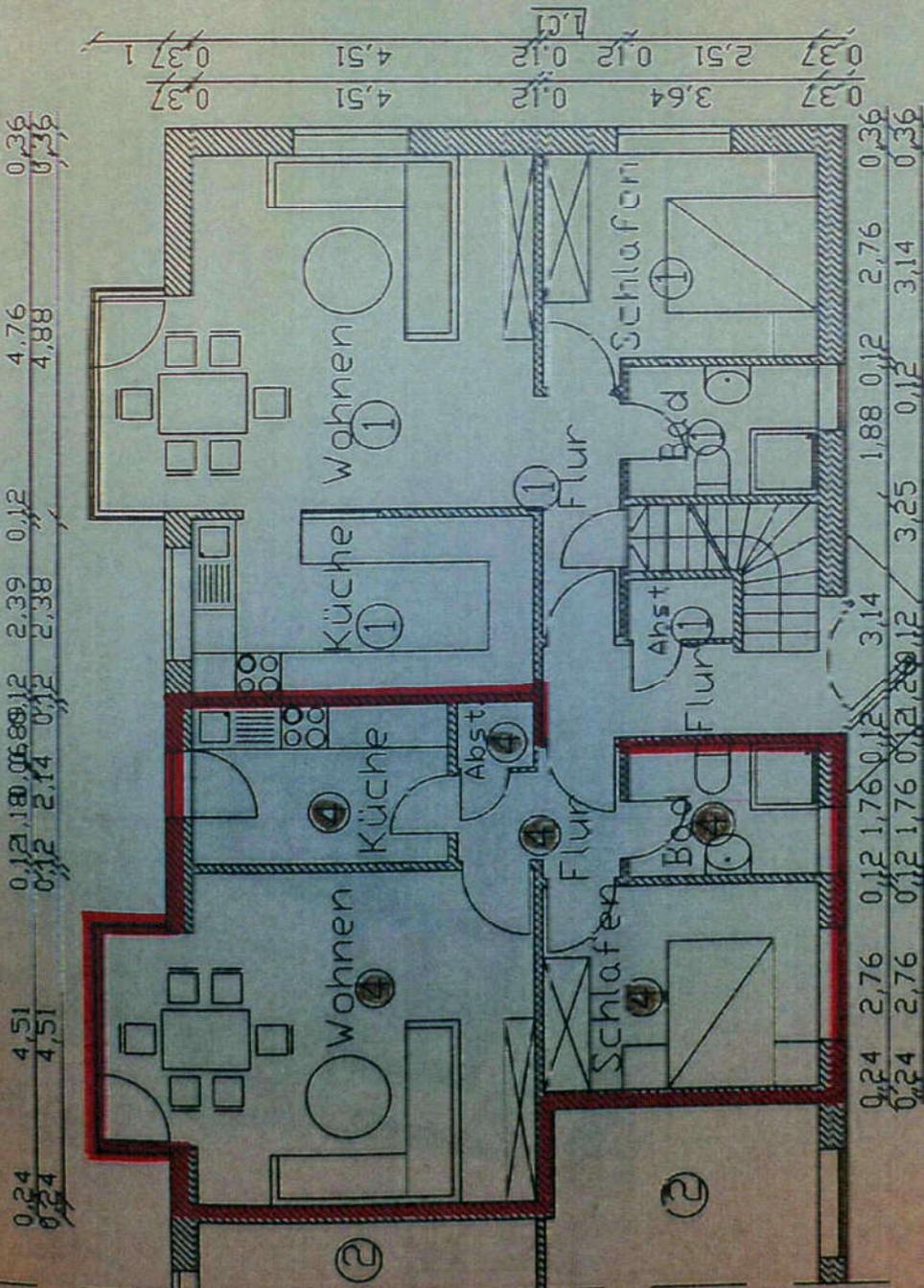


Kreis Pinneberg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung

M. Winkler

(Schulze)
Dipl.-Ing.-Techn. Angestellter

Ausweisung von Teileigentum	
Grundriß Erdgeschoß	
Maßstab 1 : 100	



Dachstuhl