

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 rückwärtig

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 3 rückwärtig, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 156 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> ca. 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Diele, 1 Bad, 1 WC, mehrere Keller- räume, 2 Abstellräume
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung Nr. 3" zusammengefasst.

4.4.2.2 Wohnung Nr. 3

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen, Vinylboden o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, teilweise Strukturputz mit Anstrich, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, tlw. mit Dämmungspaneele o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; teilweise Dachflächenfenster, mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte <u>Badezimmer Dachgeschoss:</u> 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken; 1 Dusche, 1 Whirlpool, helle Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	EBK mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Arbeitsinsel mit Ceran-Kochfeld mit integrierter Lüftung, separater Backofen, Spüle, Wärmeschublade, Side by Side Kühlschrank mit Wasser / Eisspender Marke LG, Geschirrspüler, Weinkühlschrank o.ä.;
	Neupreis in 2021 ca. 21.000 €, Zeitwert (12.000 €) berücksichtigt
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Mietvertrag ist gekündigt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an zwei offenen Stellplätzen, an einer Grundstücksfläche, an den Kellerräumen, am Bereich Spitzboden
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
	nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine WEG-Verwaltung vorhanden / keine Instandhaltungsrücklage vorhanden

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 21

Anlage 4 zur Urkunde vom 10. Februar 2021
(UR-Nr. 20/2021 der Notarin Ruth Ellrodt)

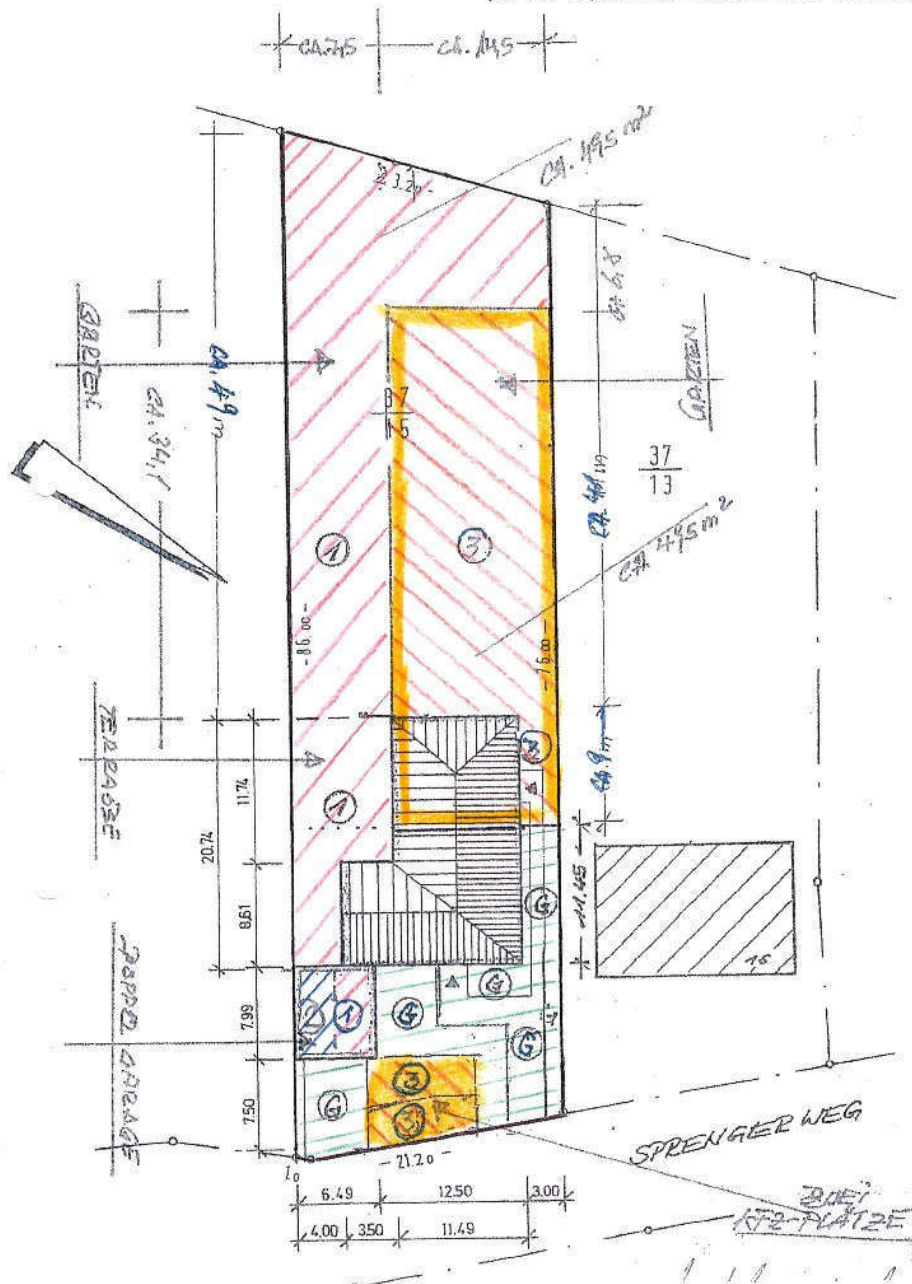


Bild 1: TE Lageplan mit Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche rückwärtig sowie von 2 Stellplätzen im vorderen Grundstücksbereich

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 21

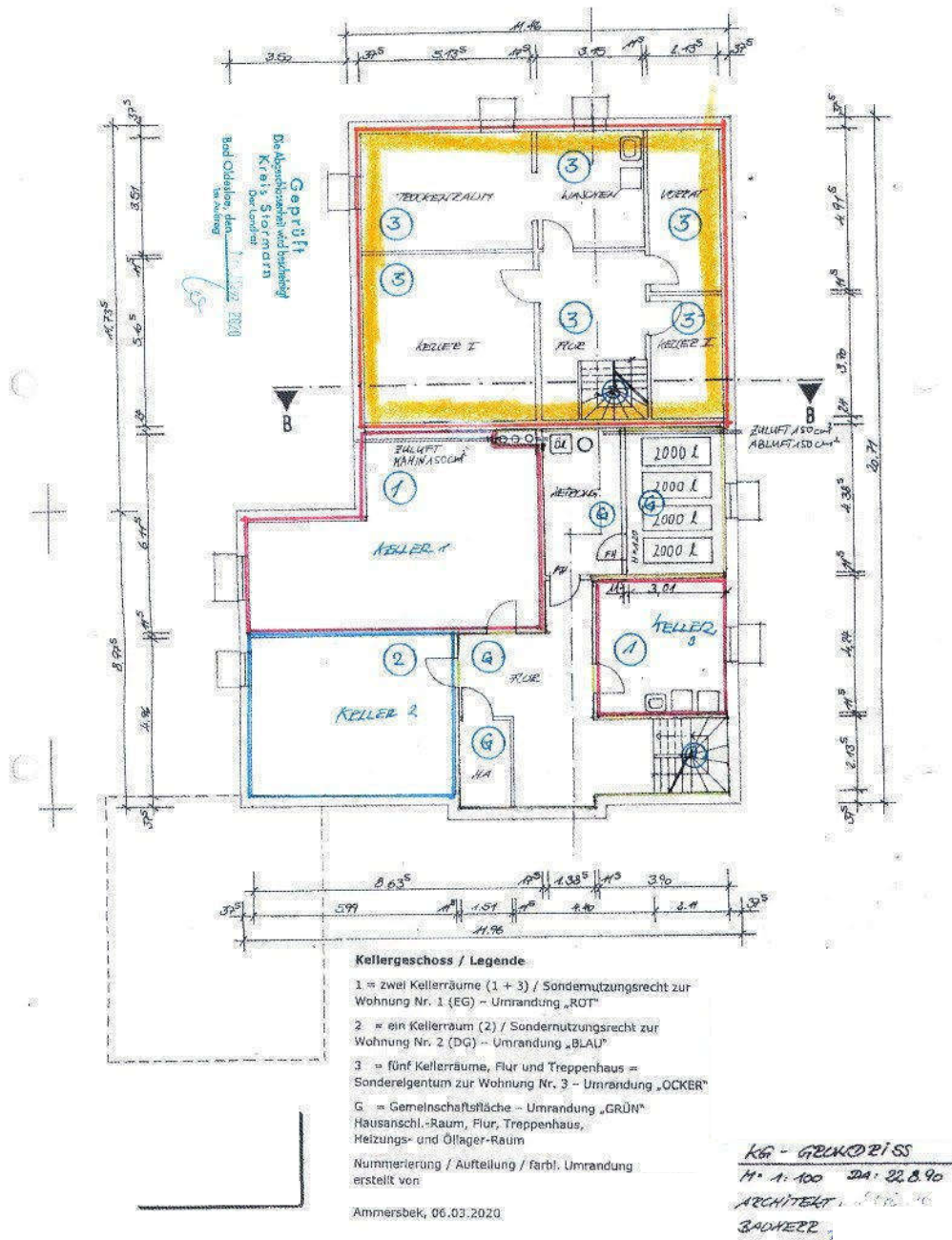


Bild 2: TE Keller

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 21

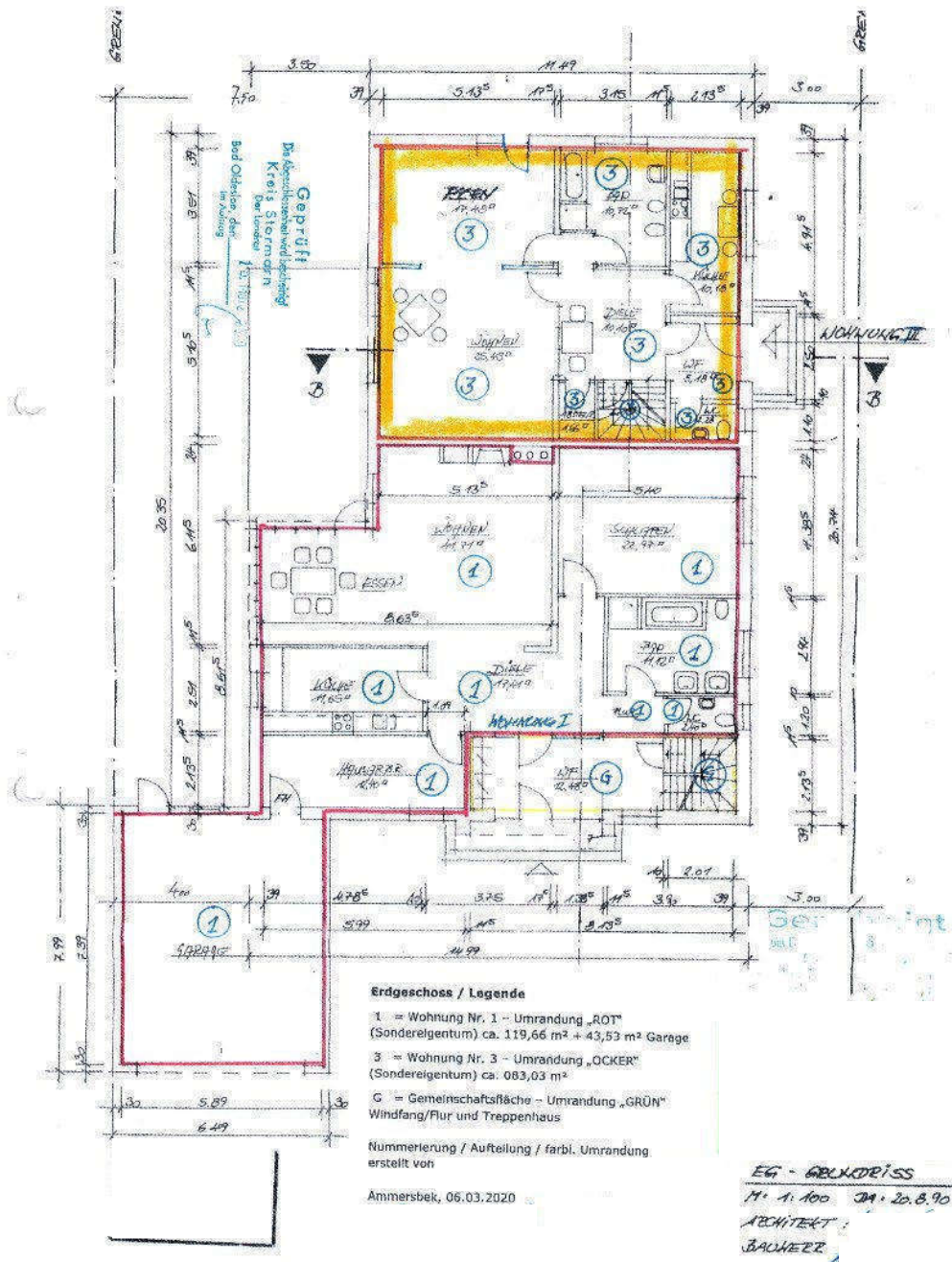


Bild 3: TE Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 21

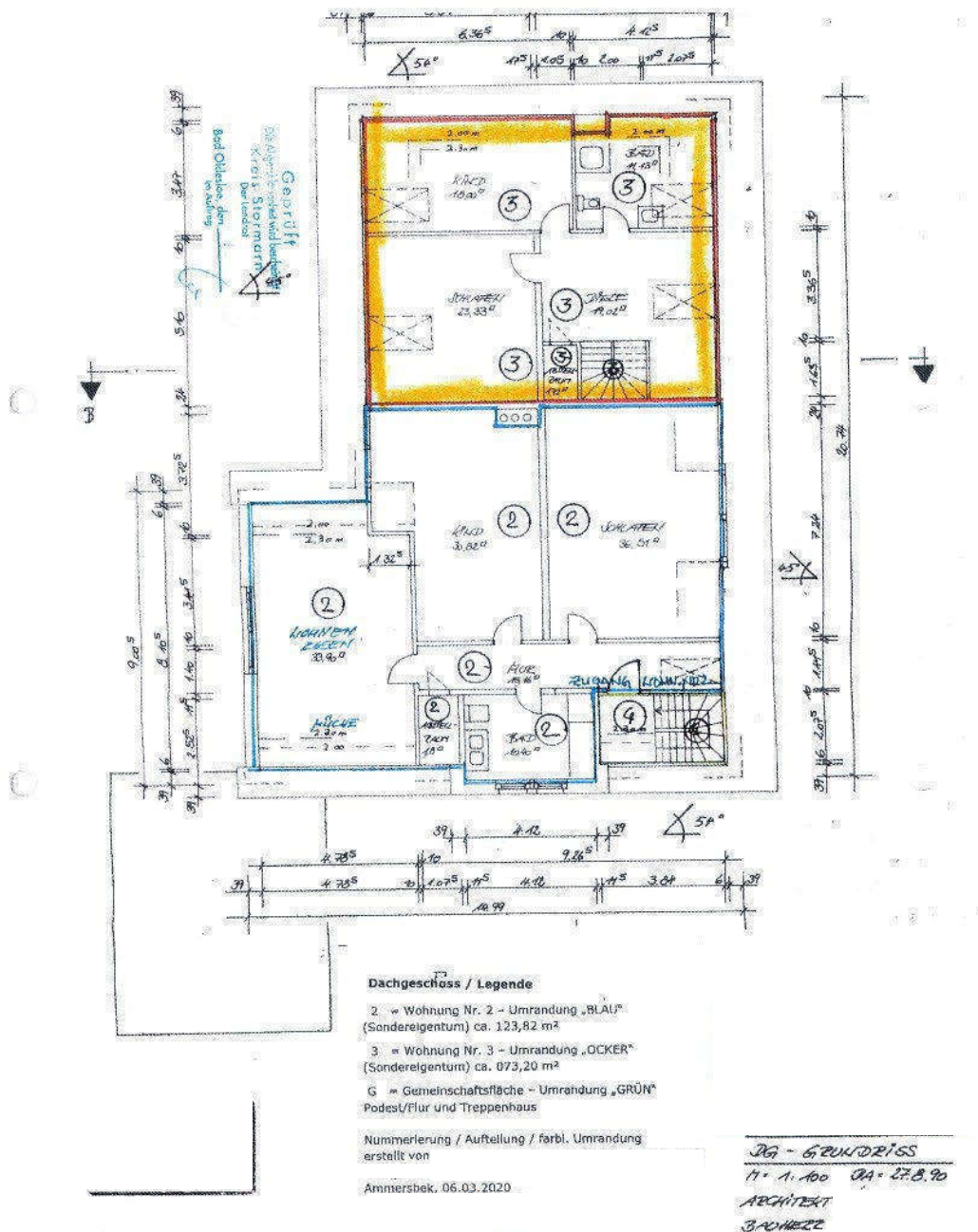


Bild 4: TE Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 21

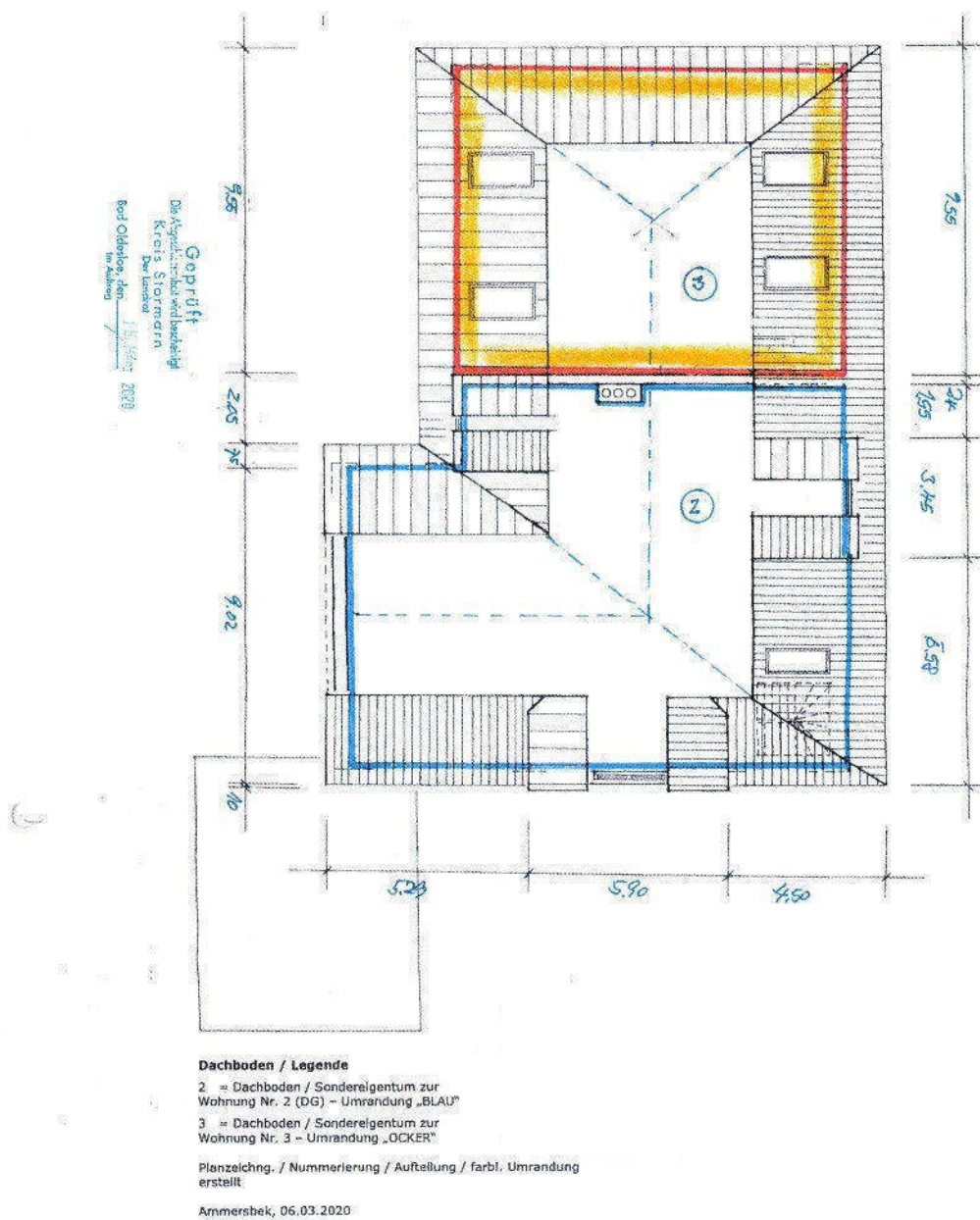


Bild 6: TE Spitzboden