

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. VII (7) im Obergeschoss links

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. VII (7) im Obergeschoss links nebst zusammenhängenden 5 Kellerräumen Nr. 7 (ca. 45 m ²) sowie einem separatem Kellerraum Nr. 7 und einem Bodenraum Nr. 70.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß dem durchgeführten Aufmaß rd. 55 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Heizungsraum; 5 zusammenhängende Kellerräume, 1 separater Kellerraum, 1 Bodenraum im DG <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 14,58 m² gartenseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 13,28 m² gartenseitig gelegen• Kinderzimmer rd. 10,58 m² eingangsseitig gelegen• Küche rd. 5,56 m² eingangsseitig gelegen• Flur rd. 4,17 m² innenliegend• Bad rd. 4,17 m² eingangsseitig gelegen• Balkon rd. 2,29 m² gartenseitig gelegen• Heizungsraum rd. 0,37 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

4.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung Nr. VII (7) zusammengefasst.

4.4.2.2 Wohnung Nr. VII (7)

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, überwiegend mit Fliesen, Vinyl Holzoptik o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür

	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen o.ä.; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher/ mittlerer Qualität, Marke nicht bekannt, Baujahr ca. 2013, Kaufpreis nicht bekannt; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Abzugshaube, Ceran-Kochfeld mit Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination ohne weitere Wertbeeinflussung
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:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
sonstige Besonderheiten:	Wohnungseigentum ist vermietet; Kellerräume sind bewohnt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut, normal. Unterhaltungsstau / Modernisierungsbedarf ist nicht zwingend feststellbar.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an den offenen Pkw-Stellplätzen, Nr. 4 und Nr. 5
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):

Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Wohnungseigentum Nr. VII (7) = 3.865,90 €

zugehörige 5 Kellerräume = 3.148,75 €

Stand jeweils 31.12.2021, da eine Abrechnung für 2022 noch nicht erstellt wurde.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 8

Mit CamScanner gescannt

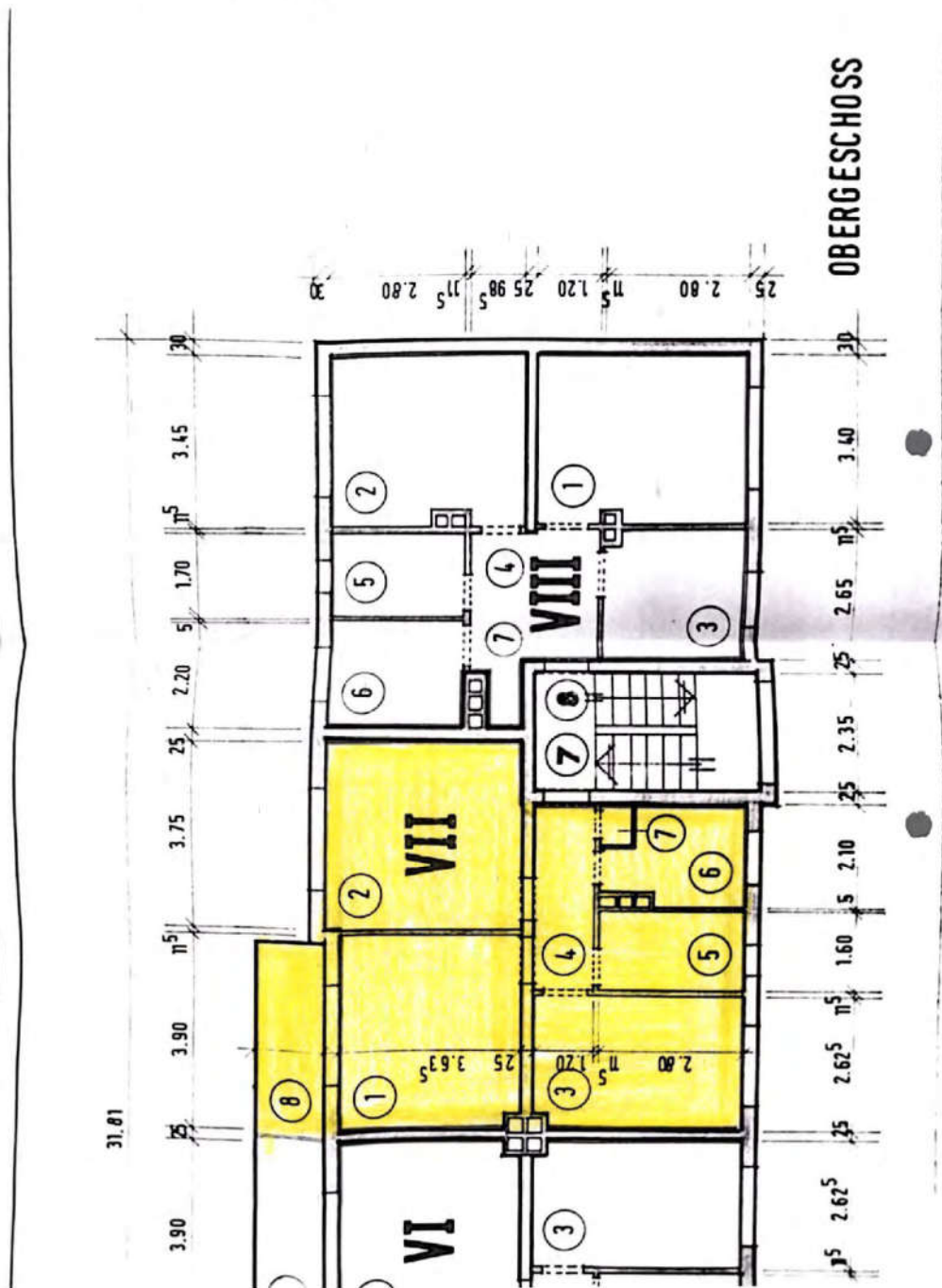


Bild 2: Teilgrundriss OG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 8

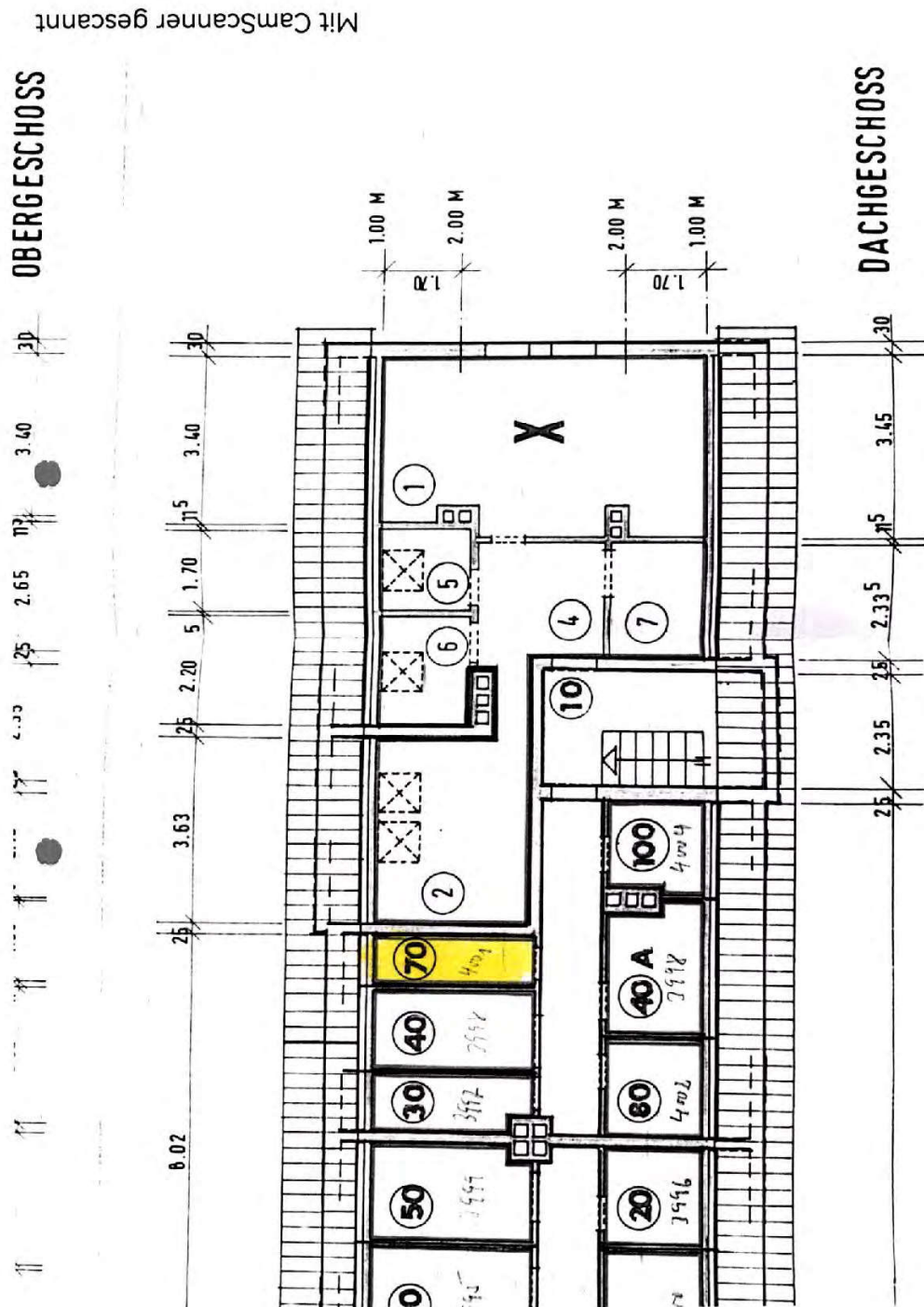


Bild 3: Teilgrundriss DG mit Kennzeichnung zugehöriger Bodenraum

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 8

Mit CamScanner gescannt

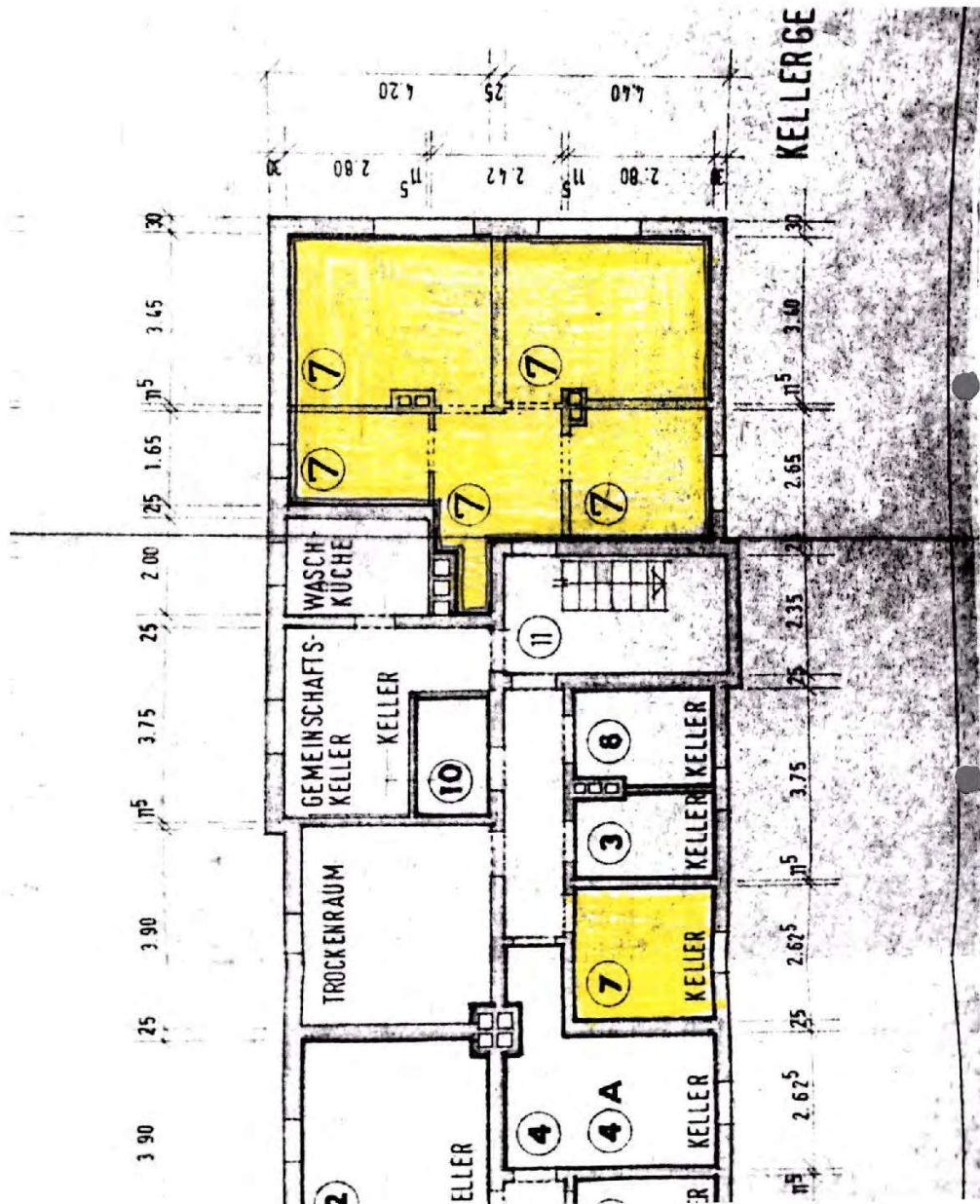


Bild 4: Teilgrundriss KG mit Kennzeichnung zugehöriger Kellerräume