

## 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<sup>2</sup>) sowie einem separatem Kellerraum Nr. 7 und einem Bodenraum Nr. 70.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem durchgeföhrten Aufmaß rd. 55 m<sup>2</sup>

Raumauftteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Heizungsraum; 5 zusammenhängende Kellerräume, 1 separater Kellerraum, 1 Bodenraum im DG

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 14,58 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 13,28 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 10,58 m<sup>2</sup> eingangsseitig gelegen
- Küche rd. 5,56 m<sup>2</sup> eingangsseitig gelegen
- Flur rd. 4,17 m<sup>2</sup> innenliegend
- Bad rd. 4,17 m<sup>2</sup> eingangsseitig gelegen
- Balkon rd. 2,29 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Heizungsraum rd. 0,37 m<sup>2</sup> innenliegend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend

### 4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 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: Eingangstür:  
Holztür

	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen o.ä.; mit Schlossern 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 Sanitärobjecte
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, Küh-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

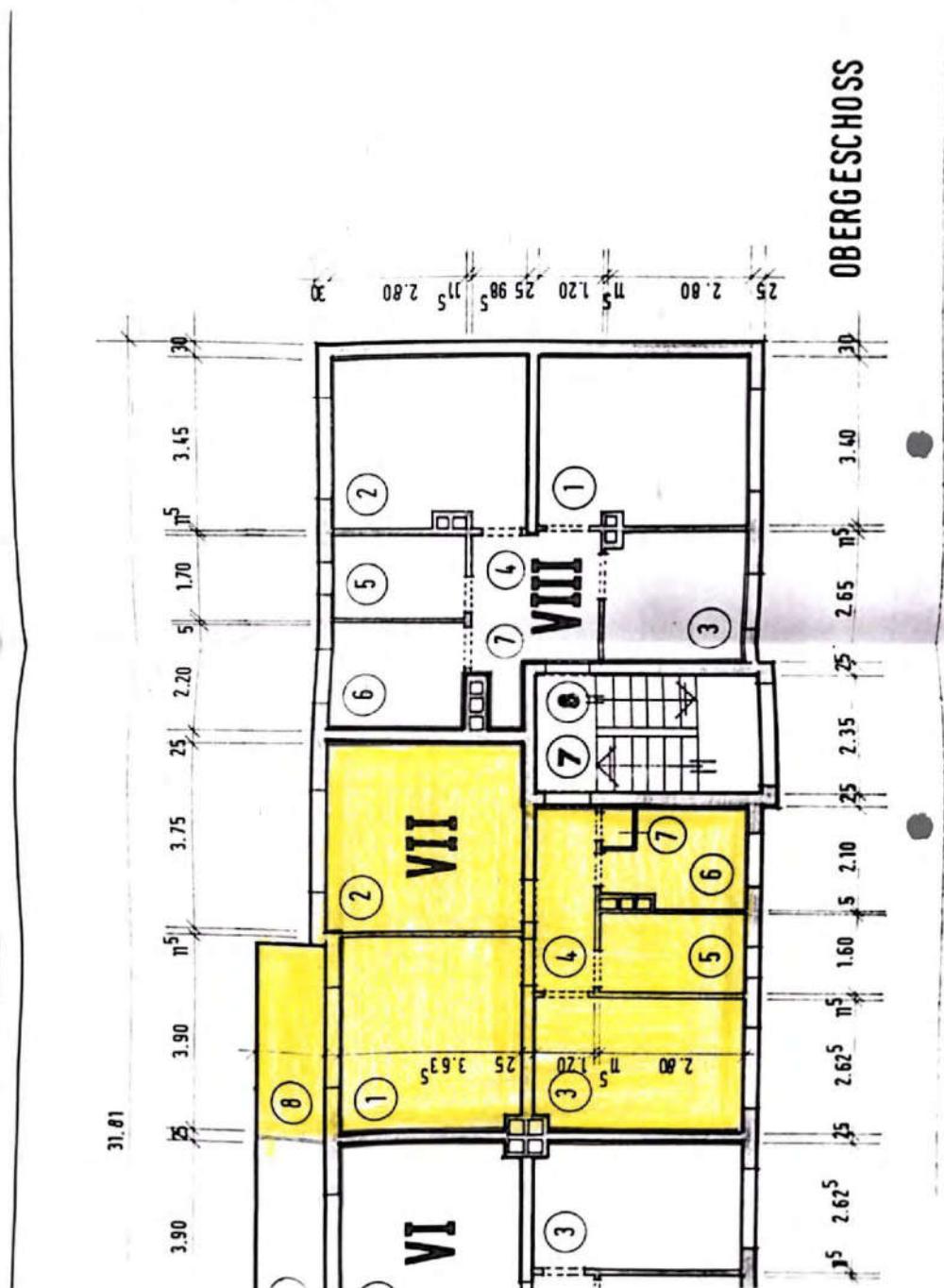


Bild 2: Teilgrundriss OG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

## Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 8

Mit CamScanner gescannt

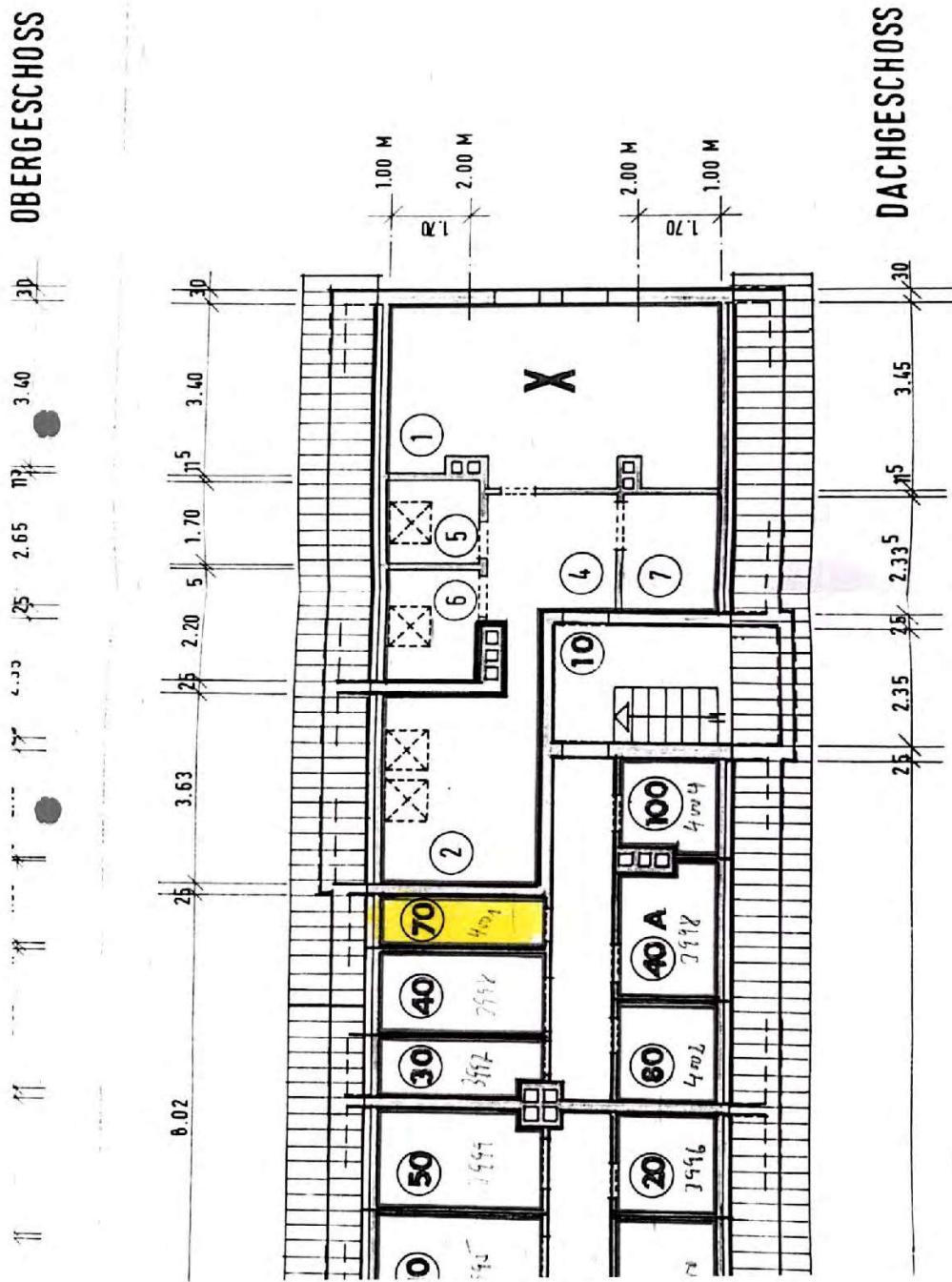


Bild 3: Teilgrundriss DG mit Kennzeichnung zugehöriger Bodenraum

## Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 8

Mit CamScanner gescannet

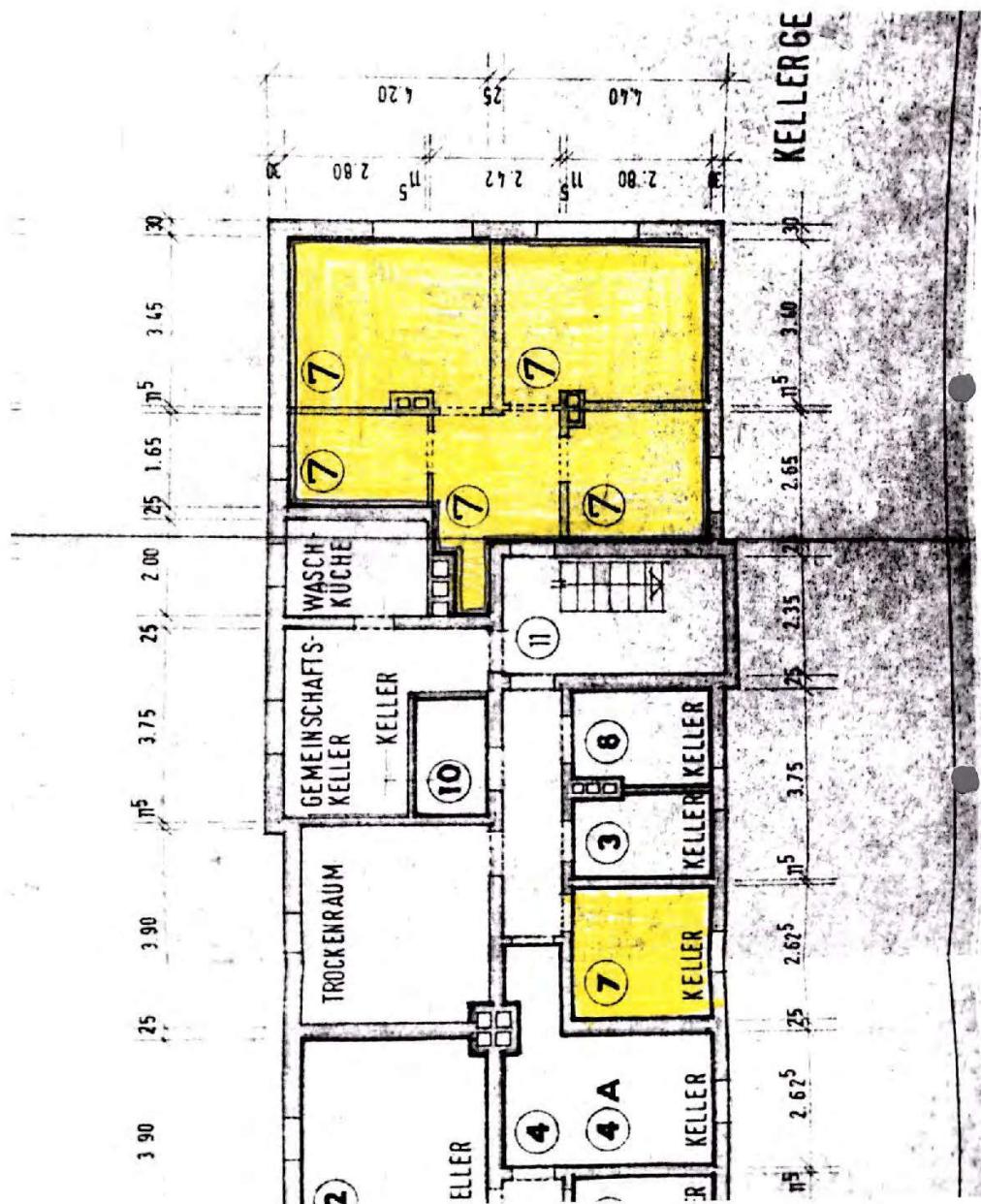


Bild 4: Teilgrundriss KG mit Kennzeichnung zugehöriger Kellerräume