

4.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG und Spitzboden links

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt gemäß den Angaben der Nutzflächenberechnung rd. 65,86 m ² ; die Wohnfläche beträgt rd. 40,61 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Essdiele, 1Balkon;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohn- und Schlafbereich rd. 19,32 m² (DG) • Flur rd. 1,54 m² (EG) • Küche rd. 4,48 m² (DG) • Essdiele rd. 7,7 m² (DG) • Bad rd. 4,32 m² (DG) • Balkon rd. 3,25 m² (DG) • Abstellraum / Trockenboden rd. 16,99 m² (Spitzboden)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung" zusammengefasst.

4.4.3 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifach-Verglasung; mit Beschlägen, Dachflächenfenster im Bad und Spitzboden; elektr. Rollläden jeweils zum Balkon;
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt</p> <p><u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen</p>
sanitäre Installation:	gute, durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;

	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Ceran-Kochfeld mit Backofen, Spüle, Kühlschrank o.ä. Einbauküche aus ca. 2016; Kaufpreis ca. 2.800 € ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

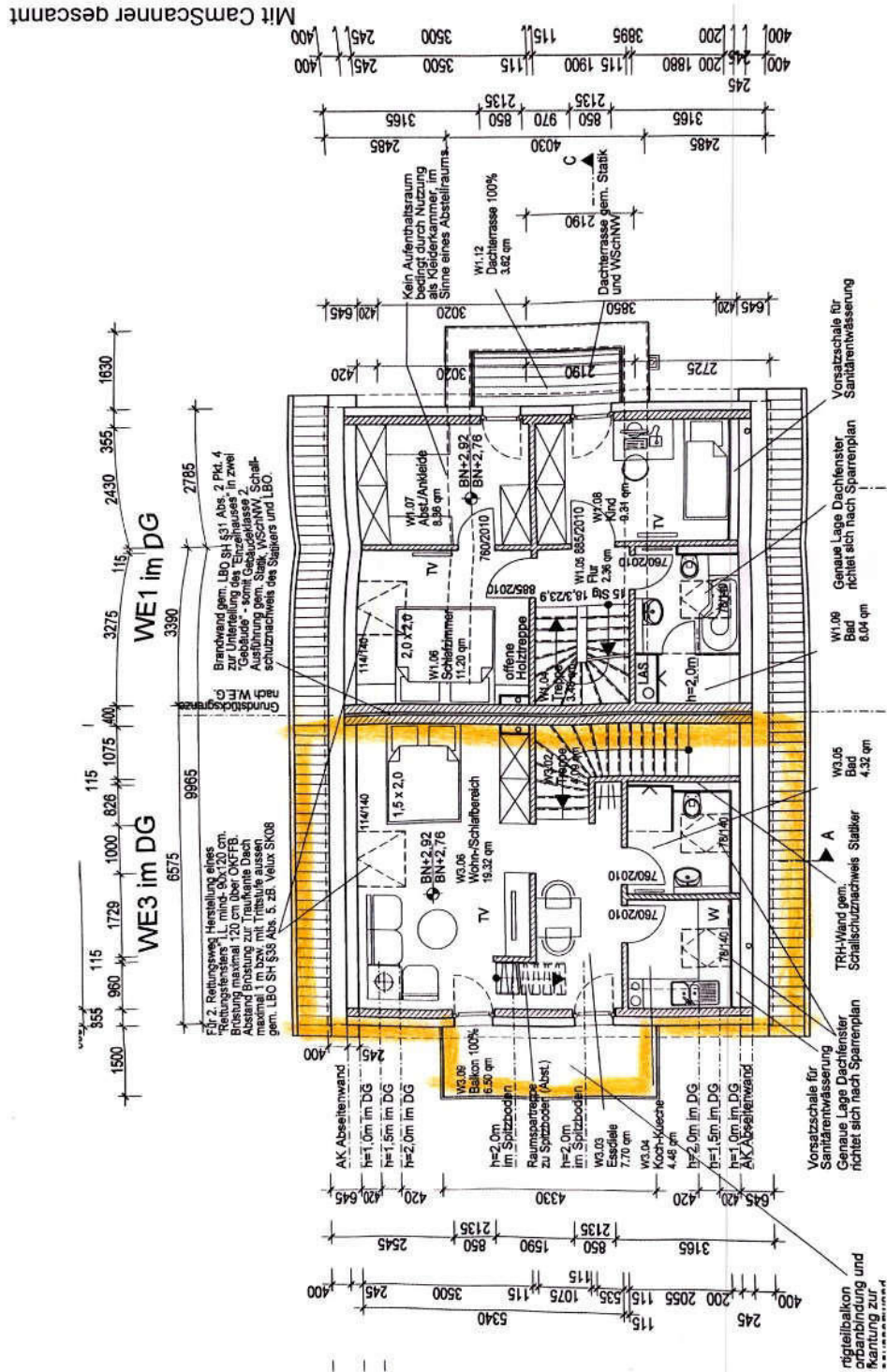
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Objekt wird durch die Antragsgegnerin genutzt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut, normal; Es besteht ein kein Unterhaltungsstau.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem offenen Stellplatz, im Aufteilungsplan mit "d" bezeichnet
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) zum Bewertungsstichtage ca. 6.000 €.

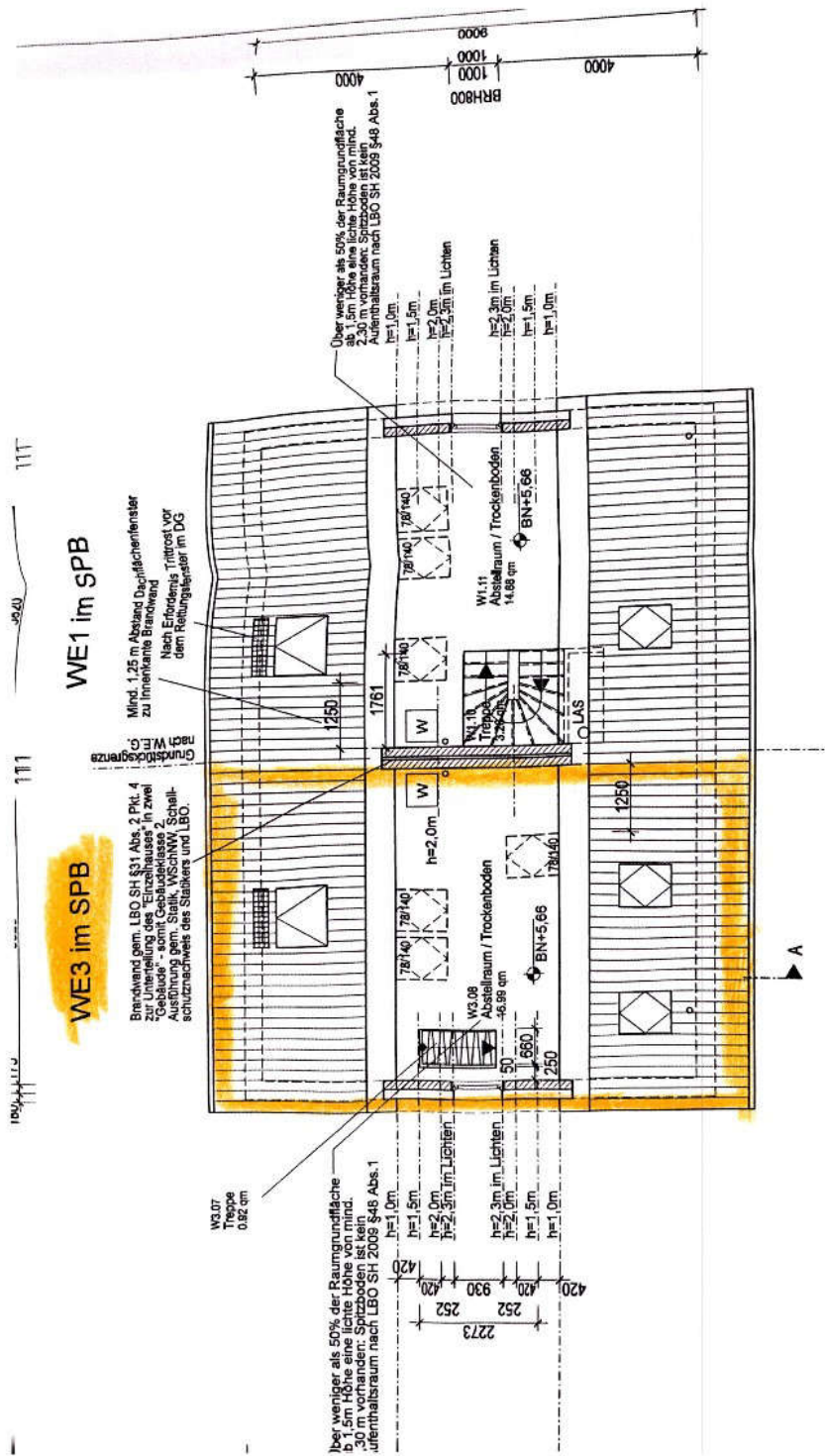
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 12



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 12



Mit CamScanner gescannt

Bild 8: Grundriss Spitzboden mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt