

Wohnung Nr. 5 im EG, nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse SN 5



Grundstück

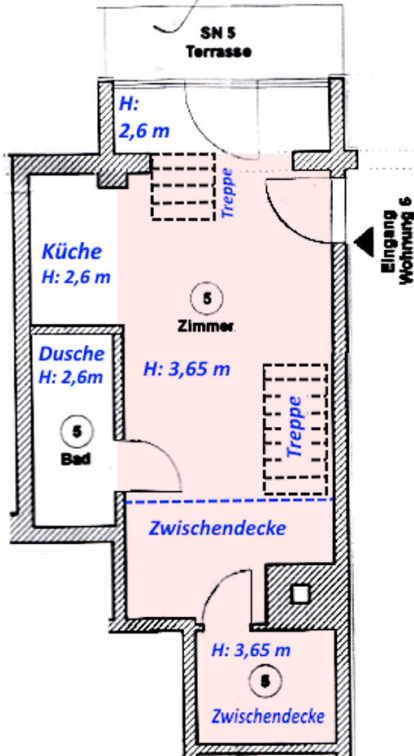
- Reihengrundstück, bestehend aus 2 Flurstücken
- Gesamtgröße: 1.923 m²; ebene Lage
- 140,89/10.000 Miteigentumsanteil

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Erdgas-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden

WEG

- Mehrfamilienhaus mit 3 Aufgängen (Hoffmannstraße 11a, 11b, 11c) und 36 Wohnungen
- Massivbau mit 6 Geschossen + Staffelgeschoss, Fahrstuhl
- Baujahr im Zeitraum 1985 bis 1989
- Sanierung/Modernisierung in den 90er Jahren, 2006 und tlw. 2020



- Gelegen im EG; Zugang über den Gebäudedurchgang
- Innenhöhe ca. 2,60 m bis ca. 3,65 m
- Ausrichtung: nach Süd-Süd-West, Fenster nur zum Hof
- relativ dunkel, da nur eine Fensterfront
- 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum
- Wohnfläche laut Teilungserklärung 42,19 m²

Wohnfläche gemäß eigenem Aufmaß gemäß Wohnfl.VO

- Genauigkeit ca. +/- 5%, Gerundet je Zimmer

Zimmer	Fläche in m ²
Oberes Podest (zur Terrasse)	3,85
Zimmer groß	19,15
Bad	3,55
Küche	2,50
Abstellzimmer	4,35
Terrasse (1/2 Ansatz)	3,75
Gesamt	37,15

- Das Aufmaß ergab eine Wohnfläche von **ca. 37,15 m²**.

Laut Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 42,19 m². Diese Fläche kann durch Aufmaß nicht bestätigt werden

Der Bereich mit einer Raumhöhe von ca. 3,65 m wurde farblich (rosa) hinterlegt.

Wohnung 5 (basierend auf Erkenntnissen aus der Besichtigung)

- **Leerstehend (bisher: Eigennutzung); Hausgeld 2026: 164 €/Monat**
- Fenster: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung; Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Heizung: zentrale Heizungsversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung; Fußbodenheizung; Elektro: nach VDE-Norm
- Sanitär: Innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, Nischendusche, wandhängendes WC, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände halbhoch gefliest
- Fußböden: Bad und Küchenbereich mit Fliesen, sonst Laminat; Terrasse ca. 7,5 m², davon ca. 4,85 m² mit WPC-Terrassendielen

Verkehrswert: 149.000 €

