

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Gutachten
25 03 19 BC

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Mathias-Eberle-Weg 17 in 88471 Laupheim-Bihlafingen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im UG
Wintergarten + Windfanganbau + Doppelgarage
mit Graswegaushänger zur Burghalde



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 38/23

Eigentümer

-in Erbengemeinschaft-

Wertermittlungstichtag

17.04.2025

Verkehrswert

Euro 520.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung der Grundstücke	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 16
	1. Wohnhaus	Seite	12 - 15
	2. Doppelgarage	Seite	16
	3. Geräteschuppen	Seite	16
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	17 - 20
	1. Hauptwohnung EG/DG	Seite	17 - 19
	2. Einliegerwohnung UG	Seite	20
VI	Wertermittlung	Seite	21 - 28
	1. Bodenwert	Seite	21 - 22
	2. Sachwert	Seite	23 - 27
	3. Verkehrswert	Seite	28
VII	Objektfotos	Seite	29 - 60
VIII	Planunterlagen	Seite	61 - 82

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach 2 K 38/23
Objekt	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im UG, Wintergarten und Windfanganbau, Doppelgarage und Graswegaushänger zur Burghalde Mathias-Eberle-Str. 17 88471 Laupheim
Eigentümer	- in Erbengemeinschaft -
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektbesichtigung	Am 17.04.2025 im Beisein von Frau und ihrem Ehemann Herrn sowie die Einlieger- wohnung im Beisein von Frau .
Wertermittlungstichtag	17.04.2025

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Laupheim
Grundbuch von	Bihlafingen
Grundbuchheft-Nr.	1180
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 2559 Flist. 264 14 a 49 qm Mathias-Eberle-Weg 17 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 24. September 2001. Wiederhergestellt 15. Februar 2002.
Grundstücksgröße	14 a 49 qm
Grundstücksqualität	Bauland, Verkehrsfläche (Aushänger)
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach an der Riß vom 14.11.2023 (2 K 38/2023). Eingetragen (RAV009/1084/2023) am 19.12.2023.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Laupheim sind keine Baulasten eingetragen.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Das Mittelzentrum Laupheim mit seinen 4 Stadtteilen Baustetten, Bihlafingen, Untersulmetingen und Obersulmetingen liegt verkehrsgünstig an der B 30 und hat ca. 20.000 Einwohner.

Laupheim liegt an der Hauptstrecke der schwäbischen Barockstraße und zeigt neben historischen Sehenswürdigkeiten auch das modernste Mittelplanetarium Süddeutschlands.

Laupheim ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Biberach, liegt rund 20 km süd-südwestlich von Ulm.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im ländlich geprägten Stadtteil Bihlafingen unterhalb eines Neubaugebiets an einem Südhang und ist umgeben von Wiesen, dem Friedhof und der Kirche.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Laupheim ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesschnellstraße B 30** Ulm – Biberach – Ravensburg führt am Ort vorbei.

Autobahn A 7 ist ca. 20 km entfernt.

Bahnanschluss Richtung Ulm/Biberach in Laupheim West.

IC-Bahnanschluss in Ulm.

Flughafen München oder Friedrichshafen.

Beurteilung der Verkehrsanbindung sehr gut/gut/**durchschnittlich**/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtkern Laupheim

Ca. 4,5 km.

Betreuung + Bildung

6 Kinderkrippen
14 Kindergärten

4 Grundschulen
Grund- und Hauptschule
Grund-, Haupt- und Werkrealschule
Werkrealschule
Realschule
Gymnasium
Förderschule
Berufsschule
Musikschule
Volkshochschule

Freizeiteinrichtungen

Rad- und Wanderwege
Städtisches Hallenbad (Parkbad)
Naturfreibad, Badeseen (segeln, surfen, angeln)
Reithalle
Schießsportanlagen
Sporthallen und -plätze
Tennishalle und -plätze
Jugendzentrum
Minigolf
Flugplatz
Boulesport
Kino
Freikletteranlage
Naherholungsanlage

Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten

Zahlreiche Vereine
Heimatmuseum
Schloss Großlaupheim mit Schlossgarten und
Schlossmuseum
Planetarium und Volkssternwarte
Kulturhaus
Stadtbibliothek
Kirche & Kapelle, Kulturdenkmäler
Jüdischer Friedhof
Laupheimer Brunnen, Schranne

Einkaufsmöglichkeiten

Alle Einkaufsmöglichkeiten eines Mittelzentrums
vorhanden. In Bihlalingen selbst nur einge-
schränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Sonstiges

Kreiskrankenhaus.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im UG, Wintergarten, Windfanganbau und Doppelgarage bebaut.
Im Westen des Grundstücks befindet sich noch ein Geräteschuppen aus Holz.

Umgebende Bebauung

Im Osten und Südosten Kirche mit Friedhof.
Im Süden Ortsbebauung mit überwiegend Wohnhäusern.
Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Neubaugebiet mit 1-2-Familienhäusern.
Unmittelbar ums Grundstück herum befinden sich allerdings Wiesen; im Süden das unbebaute Flst. 265, im Westen eine Eselweide, im Norden ein Regenrückhaltebecken, im Nordosten vermutlich Erweiterungsflächen des Friedhofs.

Grundstückszuschnitt

Unregelmäßig mit Aushänger (Wiese) nach Südwesten zur Burghalde, siehe beigefügter Lageplan.

Topographie

Das Grundstück hat Gefälle von Norden nach Süden.

Bebauungsplan (nach Baugesuch)

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Störende Einflüsse

Während der Ortsbesichtigung wurden keine gravierenden Immissionen festgestellt.
Eselweide auf dem Nachbargrundstück mit Tiergeräuschen.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße (Mathias-Eberle-Weg) angeschlossen, wobei sich der Großteil der Garagenzufahrt und des Pkw-Parkplatzes auf dem öffentlichen Flst. 252/15 (Matthias-Eberle-Weg) befinden.

Nach Süden zu ist ein Grasweg als steil abfallender Aushänger zur Burghalde hin vorhanden.

Straßenart

Mathias-Eberle-Weg als teilausgebaute Wohnerschließungsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel. Gas nicht vorhanden. (Angabe der Beteiligten).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Bzgl. der Erschließungskostensituation kam von der Stadt Laupheim folgende Beitragsbescheinigung:

*Für das Grundstück Mathias-Eberle-Weg 17
Flst. Nr. 264 Gemarkung Bihlafingen
wird bescheinigt, dass:*

- Erschließungsbeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz 1. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen "Mathias-Eberle-Weg" und Burghalde nicht erhoben wurden. Die Erschließungsanlage ist bisher nicht beitragspflichtig hergestellt. Bei einer beitragspflichtigen Herstellung der Erschließungsanlage entstehen Erschließungsbeiträge. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach den dann anfallenden voraussichtlichen bzw. tatsächlichen Kosten.*
- die satzungsmäßigen KAG-Anschlussbeträge erhoben wurden. Derzeit stehen keine weiteren KAG-Anschlussbeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz i. V. m. der Wasserversorgungssatzung bzw. der Abwassersatzung der Stadt Laupheim aus.*

Bitte beachten Sie, dass durch Grundstücksveränderungen, Baumaßnahmen, Bebauungsplanänderungen oder bei Erfüllung eines Nachveranlagungstatbestandes jederzeit eine weitere Beitragsschuld entstehen kann.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Wohnhaus

Bauform

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und Einliegerwohnung im nach Südwesten zu eben-erdigen Untergeschoss.

Aufgrund der Hanglage könnte man auch von einem nicht unterkellerten 2-geschossigen Gebäude sprechen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus einschließl. Wintergartenanbau	ca. 427 qm
hierin enthalten Wintergarten	ca. 21 qm
Windfang Anbau	ca. 9 qm

Wohn- und Nutzflächen

Nach eigener Wohnflächenberechnung nach den Planun-terlagen des Baugesuchs liegen folgende Wohn- und Nutzflächen vor, bei 3 % Putzabzug, Balkon DG ½, Terrasse EG wird ¼ angerechnet.

Wohnfläche Hauptwohnung EG	ca. 129 qm
Wohnfläche Hauptwohnung DG	ca. 71 qm
Gesamte Wohnfläche EG + DG	ca. 200 qm
Wohnfläche Einliegerwohnung UG	ca. 67 qm
Gesamte Wohnfläche UG, EG, DG	ca. 267 qm
Nutzfläche UG	ca. 59 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche UG - DG	ca. 326 qm

Baujahr/Baugesuche

1963	Erstellung eines Wohnhauses, Fertigstellung vermutlich 1964
1973	Erstellung einer Doppelgarage Fertigstellung vermutlich 1974
2000	Anbau eines Wintergartens

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer **38 Jahre** Restnutzungsdauer
(Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Nutzung Die Hauptwohnung ist seit 2020/21 unbewohnt,
aber noch voller Mobiliar und Hausrat.
Die Einliegerwohnung wird von einer Miteigentümerin
bewohnt.

Bauzustand Dem Baujahr und den Renovierungen gemäßer Zustand,
derzeit unaufgeräumt und ungepflegt.

Renovierungen Ca. Mitte 90er Jahre: Dach neu eingedeckt und gedämmt.
Ca. 2000/2001: neuer Wintergarten, neue Kunststoff-
fenster.
Ca. 2005: Windfanganbau.
Ca. 2010: Vereinzelt neue Heizkörper.
Ca. 2012: Bad EG modernisiert.
Ca. 2015: Bad DG modernisiert.
Ca. 2019: Holz Pelletkessel eingebaut mit Pelletslager.

**Sichtbare Bauschäden
und Sonstiges**

Wasserflecken an der Decke und den Dachfenstern
im Wintergarten, vermutlich undichte Dachfenster,
sollten sollten ausgetauscht werden.

Etliche Abnutzungserscheinungen am Holzparkett,
Geländer etc..

Putzverschimmerungen an der Fassade.

Alte Lino- und Teppichböden, alte Tapeten, die Lino-
böden wellen sich teilweise.

Nach Auskunft der Bewohnerin im UG soll die Außen-
wand nach Osten zu feucht sein.

Baubeschreibung

Außenwände

Massivbauweise.

Innenwände

Massivbauweise.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung aus den 90er Jahren.

Dachdeckung

Dachziegeldeckung Mitte 90er Jahre mit engobierten rotbraunen Tonpfannen.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken.

Geschosstreppen

UG - EG massive Stahlbetontreppe mit Kunststein Stell- und Setzstufen, eingelassene Gummikanten.

EG - DG massive eingespannte frei auskragende Kunststeinblockstufen mit Stahl/Holzgeländer.

Fassade

Verputzt und gestrichen.

Fenster

Isolierverglaste naturlasierte weiße Kunststofffenster von 2001 mit PVC-Rollläden, im UG noch 1 altes Badfenster von 1963.

Wintergarten aus verglaster Holz/Alukonstruktion mit Schiebetür (2000). Dach mit Dachziegeln (verlängertes Hausdach) mit 3 undichten Dachfenstern.

Besondere Bauteile

Windfanganbau.
Wintergarten mit 3 Dachfenstern.

Außenanlage

Garagenvorplatz asphaltiert.

Befestigter Weg zum Wohnhaus und bis zum südlichen Tor.

Ca. 22 m Sichtschutzelemente entlang der nordöstlichen Grenze.

Hohe Randbepflanzung mit Nadelbäumen und ungepflegte Wiese.

Der Aushänger im Süden ist ebenfalls Wiese.

Technische Installationen

Heizung

Zentralheizung mit Radiatorenheizkörper, Holz Pelletkessel aus dem Jahre 2019 mit ca. 400 l Warmwasserboiler.
Pelletslager im Nebenraum.

Elektroinstallation

Ursprüngliche Installation unter Putz, ausreichende Brennstellen angenommen.
Die Feininstallation (Steckdosen, Lichtschalter etc.) wurde teilweise erneuert.

Sanitärinstallation

WC ca. 80er Jahre erneuert.

Bad im EG ca. 2012 und Bad im DG ca. 2015 erneuert.

Bad im UG aus dem Jahre 1963.

Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnungen.

2. Doppelgarage

Allgemein

Betonfertigteilgaragen mit Flachdach.

2 elektrisch betriebene Sektionaltore aus dem Jahre 2000.

Starke Feuchtflecken an Boden, Wand und Decken.

Bruttogrundfläche ca. 31,5 qm

Baujahr 1973/1974

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 9 Jahre

3. Geräteschuppen

Allgemein

Rotbraun gestrichene Holzblockbauweise mit schmalen Brettern.

Satteldach mit Wellblechplattendeckung.

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

1. Hauptwohnung EG / DG

Lage der Wohnung

Die Hauptwohnung befindet sich im gesamten Erd- und Dachgeschoss mit Kellerräumen im Untergeschoss des Wohnhauses.

Größe der Wohnung

Wohnfläche EG	ca. 129 qm
Wohnfläche DG	ca. 71 qm

Gesamte Wohnfläche	ca. 200 qm

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

1 verglaster Windfanganbau
1 große Diele mit Flur und Treppenhaus
1 Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
1 Bad mit Badewanne, Handwaschbecken, Badewanne mit tiefem elektrisch betriebenem Einstieg (Duschabteil)
1 Kinderzimmer
1 Elternschlafzimmer
1 Küche
1 Wohn-/Esszimmer
1 Flur zum Wintergarten
1 Wintergartenanbau
1 Freisitz/Terrasse nach Westen mit Geländer auf dem Dach des Pelletslager im UG

Dachgeschoss

1 große Diele mit Treppenabgang
1 neues Bad mit WC, Handwaschbecken und Dusche mit Ganzglasabtrennung
1 Kinderzimmer als Durchgangszimmer
1 Zimmer hinter dem Kinderzimmer (gefangener Raum, Plan Abstellraum)
1 Besenkammer
1 seitlicher Abstellraum im Drempebereich
1 Zimmer nach Nordwesten
1 Balkon nach Nordwesten

Kellerräume

Untergeschoss

1 Treppenaufgang mit Flur
2 Kellerräume
1 Heizungsraum als Durchgangsraum
1 Pelletslageraum

Grundrissgestaltung

Großzügiger Einfamilienhausstandart mit zusätzlichem Schlafbereich und Bad im EG.

Belichtung

Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.

Garage/Carport

1 Doppel/Fertigarage auf dem Grundstück im Nordosten vorhanden.

Vermietungssituation

Hauptwohnung seit 2021 unbewohnt, aber noch voller Mobiliar, Hausrat und Gerümpel.

Ausstattungsstandard

Böden, EG Zimmer mit altem Holzparkett. Bad. WC Küche Fliesen. Flur alter welliger Linobelag. Wintergarten mit Klinkerfliesen.

DG verschiedene Beläge, Laminat, Holzparkett und alte Teppichböden, Diele Linobelag, Bad Fliesen.

Wände, Nassräume raumhoch Fliesen, ansonsten alte Tapeten und Raufaser.

Decken, EG größtenteils Holzdeckenverkleidungen. DG Holzverkleidung und Putz/Raufaser weiß gestrichen.

Türen, alte Türen in Holzzargen.

Gesamteindruck

Derzeit etwas vermüllt und ungepflegt.

Vermietbarkeit

Gut, bei ausgeräumten und renovierten Zustand.

Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts

Bis Mitte 2022 war aufgrund der Niedrigzinsphase schon länger eine gute Lage auf dem Immobilienmarkt vorhanden, wodurch die Preise auf ein sehr hohes Niveau gestiegen sind.

Mittlerweile sind sowohl die Baukreditzinsen wie auch die Warmkosten (Nebenkosten) stark gestiegen, was zu hohen mtl. Belastungen für Hausbesitzer und potenziellen Käufern führt.

Aufgrund dessen ist ein großer Teil der potenziellen Käuferschicht weggefallen, welche die derzeit hohen Raten nicht mehr zahlen kann oder erst gar keinen Kredit bei den Banken mehr bekommt.

So scheiden insbesondere bei größeren Objekten eine große Anzahl von Marktteilnehmern aus Kapitalbeschaffungsgründen aus.

Gleichzeitig ist ein deutlich vermehrtes Angebot auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen, da u.a. viele Objekte nicht mehr „unter der Hand“ veräußert werden (können) und gleichzeitig noch viele Immobilienbesitzer, welche bisher in „Wartestellung“ waren, ihre Häuser und Immobilien nun auf dem Markt bringen um sich noch einen möglichst hohen Preis zu sichern, bevor auf dem Markt eine Kehrtwende stattfindet, die aber bereits stattgefunden hat.

Beide Aspekte -hohes Angebot und niedrige Nachfrage- führen derzeit zu niedrigeren Preisen, wobei sich diese wohl mittlerweile auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert haben.

Lt. Häuserpreisindex sind die Preise zum Vorjahr um ca. 10 % gesunken, wobei dies vorrangig bei hochpreisigen Lagen gilt.

In ländlichen Gebieten wie hier mit niedrigem Preisniveau dürfte die Preissenkungen eher moderater ausgefallen sein.

2. Einliegerwohnung UG

Lage der Wohnung

Die Einliegerwohnung befindet sich im südlichen und östlichen Untergeschoss des Wohnhauses.

Größe der Wohnung

Wohnfläche Einliegerwohnung UG ca. 67 qm.

Anzahl der Räume

Untergeschoss Einliegerwohnung

1 schmaler Flur in 2-facher Winkelform

1 Schlafzimmer

1 Kinderzimmer

1 Küche

1 Wohn-/Esszimmer

1 altes Bad mit Badewanne, Handwaschbecken + WC

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig und einfach.

Belichtung

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Südosten und Südwesten.

Vermietungssituation

Eigengenutzt von einer Miteigentümerin.

Ausstattungsstandard

Böden, Zimmer mit altem Holzparkett, Flur und Küche Linobelag, Bad alte Fliesen.

Wände, Raufaser und alte Tapeten, Bad alte Fliesen.

Decken, weiß gestrichen.

Türen, alte Zimmertüren in Holzzargen.

Gesamteindruck

Einfach und renovierungsbedürftig.

Vermietbarkeit

Gut, bei unterstelltem renovierten Zustand.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist ein katastermäßiger aktueller Lageplan, welcher die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 1180 für

BV 1 Flst. 264 Mathias-Eberle-Weg 17 14 a 49 qm.

Nach Bekanntmachung der Bodenrichtwerte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2023 in diesem Bereich in Laupheim Bihlafingen bei **€ 130,00/qm** für Wohnbauflächen.

Im nördlich liegenden Neubaugebiet beträgt der Bodenrichtwert € 150,00/qm.

Das zu bewertende Grundstück besitzt für diesen Bereich eine große Baulandgröße sowie einen Aushänger (geplanter Weg) nach Süden.

Es besteht aber keine wirkliche Wegverbindung nach Süden zur Burghalde (steiler Wiesenhang, im oberen Bereich versperren Bäume den Zugang zum Garten).

Einen wertsteigernden Nutzen hätte auch weder eine steile Abfahrt nach Süden bzw. Auffahrt nach Norden, da das Grundstück bereits im Norden ausreichend erschlossen ist.

Dieser südliche Aushänger hat eine Größe von ca. 4,20 m (Breite) x 20 m (Länge) = **84 qm** und wäre werthaltiger, wenn es dem unbebauten Flst. 265 (ebenfalls in der Zwangsversteigerungsmasse in einem anderen Verfahren zu bewerten) zugeschlagen würde.

Da es hier nur als (steile) Verkehrsfläche von Nutzen ist, wird für diesen Aushänger lediglich der **hälfte Bodenrichtwert** in Ansatz gebracht.

Das restliche Baulandgrundstück ist mit $(1.449 \text{ qm} \cdot /. 84 \text{ qm} =) \textbf{1.365 qm}$ immer noch recht groß, kann aber auch noch weiter bebaut werden (kein einengendes Baufenster bzw. Baugrenzen gegeben), insofern wird hierfür (vorerst) für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück der **volle Bodenrichtwert** in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird ein voll erschlossener Bodenpreis von **€ 130,00/qm** für das Baulandgrundstück (ohne Aushänger) für angemessen angesehen.

Erschließungsbetragsfreier Bodenwert Flst. 264

Baulandbereich

$$1.365 \text{ qm} \times \text{€ } 130,00/\text{qm} = \text{€ } 177.450,00$$

Wegfläche im Süden

$$84 \text{ qm} \times \text{€ } 65,00/\text{qm} = \text{€ } 5.460,00$$

$$\text{Summe erschließungsbeitragsfreier Bodenwert} \quad \text{€ } 182.910,00$$

Erschließungskosten

Der Mathias-Eberle-Weg im Norden und auch die Burghalde im Süden sind nach Auskunft der Stadt Laupheim noch nicht vollständig ausgebaut und es wurden bisher auch noch keine Beiträge für Straßenherstellungskosten erhoben.

Gegenwärtig ist nach Auskunft der Stadt Laupheim zwar (noch) nicht mit einer weiteren beitragspflichtigen Herstellung/Fertigstellung der Straße zu rechnen, doch auch aufgrund der unfertigen Straßen und der dadurch etwas eingeschränkten Erschließungssituation wird nachfolgend diesbezüglich ein **Risikoabschlag** auf den Bodenwert vorgenommen.

Geht man derzeit von Straßenbaukosten von ca. € 80,00 bis € 100,00/qm pro Baulandfläche aus, erscheint ein **Abschlag** von **€ 30,00/qm** auf die gesamte Grundstücksfläche für angemessen.

$$\text{Erschließungsbetragsfreier Bodenwert Flst. 264} \quad \text{€ } 182.910,00$$

abzgl. Risikoabschlag wegen evtl. in Zukunft anfallender
Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung
(keine Kommunalabgabenbeiträge für Wasser, Abwasser)

$$1.449 \text{ qm} \times \text{€ } 30,00/\text{qm} \quad - \quad \text{€ } 43.470,00$$

$$\text{Gesamter Bodenwert Flst. 264} \quad \text{€ } 139.440,00$$

$$\text{Bodenwert Flst. 264 gerundet} \quad \text{€ } 140.000,00$$

2. Sachwertermittlung

Vorbemerkungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer wird von einer zukünftigen Mindestrenovierung der Wohnräume ausgegangen.

Baupreisindex

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 187,0 (2010 = 100)
1. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für das Objekt beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche Wohnhaus einschließlich Wintergarten	ca. 427 qm
<i>hierin enthalten Wintergarten</i>	<i>ca. 21 qm</i>
Bruttogrundfläche Windfanganbau	ca. 9 qm
Bruttogrundfläche Doppelgarage	ca. 31,5 qm

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Wohnhaus, Zweifamilienhaus

40 % Gebäudetyp 1.01	(unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes DG)		
60 % Gebäudetyp 1.31	(nicht unterkellert, UG als EG, 2-geschossig, EG als OG, ausgebautes DG)		
Standardstufe 1	ca. 15 %	Standardstufe 2	ca. 13 %
Standardstufe 4	ca. 12 %	Standardstufe 3	ca. 60 %

Normalherstellungskosten 2010 Zweifamilienhaus

€ 905,00/qm BGF

Doppelgarage

2 Fertiggaragen mit Flachdach in Stahlbetonbauweise

Standardstufe 3

Normalherstellungskosten Doppelgarage

€ 245,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Ziegeldeckung 90er mit Dämmung)	4,0	2,5
Modernisierung Fenster (Neue Fenster von 2001)	2,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	0,0
Modernisierung Heizungsanlage (Heizkessel von 2019)	2,0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (Bad EG 2012, Bad DG 2015 Bad UG alt)	2,0	1,5
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (teilweise zukünftig unterstellt)	2,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		8,0 Punkte

8,0 Modernisierungspunkte = mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr 2025

./. Baujahr 1964

Gebäudealter 61 Jahre Modernisierungsgrad 8 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

60 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte 37,0 Jahre

65 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte 35,0 Jahre

61 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte $(4 \times 2) : 5 = 1,6 + 35 =$ 36,6 Jahre

+ Zuschlag wegen Wintergartenanbau 2000 + 1,5 Jahre

Restnutzungsdauer bei 61 Jahre Alter und 8 Punkte 38,1 Jahre

Restnutzungsdauer gerundet

38 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Zweifamilienhaus in €/qm BGF	€	905,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{905,00 \text{ €} \times 187,0}{100}$	= €	1.692,35
Regionalfaktor Laupheim x 1,00	€	1.692,35
Normalherstellungskosten Wohnhaus mit Wintergarten gerundet	€	1.692,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 427 qm x € 1.692,00	= €	722.484,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Zuschlag für Wintergartenanbau 21 qm x € 400,00/qm	€	8.400,00
- Eingangsanbau (Windfang) 9 qm x € 500,00/qm	€	4.500,00
- Terrassenausbildung mit Geländer	€	5.000,00
Summe besondere Bauteile	-----	+ = € 17.900,00
Gesamte Normalherstellungskosten	€	740.384,00
+ Außenanlagen psch. ca. 3 %	+ = €	22.000,00
+ Zuschlag für Sichtschutzwand 22 m	+ = €	5.500,00
+ Gartenhaus psch.	+ = €	5.000,00
Neuwert Wohnhaus mit Außenanlagen	€	772.884,00
./. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1964, vorgenommenen und zukünftig unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen (Schönheitsreparaturen) und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 38 Jahren = 52,5 %		
	- = €	405.764,10
Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen	€	367.119,90
Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen gerundet	€	367.000,00

Übertrag Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen	€	367.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in €/qm BGF	€	245,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{245,00 \text{ €} \times 187,0}{100}$	= €	458,15
Regionalfaktor Laupheim x 1,00	€	458,15
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	458,00
Normalherstellungskosten Doppelgarage 31,5 qm x € 458,00	= €	14.427,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- 2 Sektionaltore	+ = €	4.000,00
Summe Normalherstellungskosten Garage mit bes. Bauteilen	€	18.427,00
Neuwert Doppelgarage	€	18.427,00
./. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1974 und einer Restnutzungsdauer von 9 Jahren = 85 %	- = €	15.662,95
Bauzeitwert Doppelgarage	€	2.764,05
Bauzeitwert Doppelgarage gerundet	€	3.000,00
+ Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen	+ = €	367.000,00
Gesamter Bauzeitwert	€	370.000,00
+ Bodenwert Flst. 264	+ = €	140.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	510.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 510.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
Grundstücksmarktbericht 2024 (Daten aus 2022 + 2023)
Östlicher Landkreis Biberach
vom Gemeinsamen Gutachterausschuss in Laupheim

Sachwertfaktor für Wohnhausgrundstücke
Bodenrichtwert bis € 135,00/qm

Sachwertfaktor nach vorläufigem Sachwert € 510.000 1,10

Sachwertfaktor von ca. 1,10 =
Zuschlag zur Marktanpassung

+ 10 %

Abschlag für aktuelle konjunkturelle Situation 2. Quartal
2025 (nachlassende Preise aufgrund gesunkener
Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an
Immobilien, nach Häuserpreisindex des statistischen
Bundesamtes) hier geschätzt ca.

- 5 %

Objektspezifische Merkmale

Zuschlag für Liebhaberobjekt als großzügiges
Wohnhaus auf großem Grundstück in
naturnaher Aussichtslage

+ 3 %

Objektspezifischer Marktzuschlag

+ 8 % + = € 40.000,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert € 550.000,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für Austausch von 3 Dachflächenfenstern
im Wintergarten und Behebung der Feuchteschäden psch. - = € 10.000,00

. /. Wertabschlag für Renovierungsanstaue
(Bodenbeläge, Schönheitsreparaturen etc.) psch. - = € 10.000,00

. /. Wertabschlag für sonstigen Sanierungsanstaue
(Feuchteflecken Garage, Putzverschumierungen,
Terrassenbewuchs, Holzanstrich etc.) psch. - = € 10.000,00

Sachwert € 520.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein größeres 1-Familienhausgrundstück mit Doppelgarage und Einliegerwohnung im Untergeschoss, Wintergarten und Eingangsanbau in naturnaher schöner Aussichtslage im Norden von Bihlafingen, einem ländlich geprägten Stadtteil nördlich von Laupheim.

Das Wohnhaus von 1963 wurde 2000 - 2019 teilrenoviert, der Wintergarten wurde im Jahre 2000 angebaut.

Die Doppelgarage wurde ca. 1973 erstellt.

1-Familienhäuser werden i.d.R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 520.000,00.**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach in Laupheim mit Berücksichtigung der konjunkturellen Lage und der objektspezifischen Besonderheiten des Grundstücks.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 17.04.2025** auf

Euro 520.000,00

Der o.g. Verkehrswert geht von einem geräumten Zustand des Objekts aus. Entsorgungskosten für das vorhandene Mobiliar + Hausrat wurden nicht berücksichtigt.

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:

Nellingen, den 22.04.2025

Der Sachverständige

AUSSENFOTOS



Blick von Norden, Pfeile nordwestlicher Baumbestand auf Flst. 264



Grundstück mit Doppelgarage von Norden, Pfeil Wohnhaus



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nordosten, Pfeil Hauszugang

GARAGENFOTOS



Blick in eine Garage



Garagenzufahrt im Norden



Garage von innen



Garage von Südwesten



Südostseite Garage

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nordosten



Grundstück von Osten, vorne Friedhof



Grundstück von Südosten, Pfeil Wohnhaus, darunter Friedhof

AUSSENFOTOS



Grundstück von Südosten, Pfeil Wohnhaus, vorne Friedhof



Grundstück von Süden, Pfeil Wohnhaus



Grundstück von Süden, Pfeil Wohnhaus



Hohe Nadelbäume am Rand

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Blick von Osten in den Garten, hinten Wohnhaus



Hohe Nadelbäume am Rand



Südostgiebelseite Wohnhaus



Östlicher Garten, hinten Kirche



Südöstlicher Garten

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Nordostseite Wohnhaus mit Eingangsanbau



Nordostseite Wohnhaus mit Eingangsanbau

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Nordostseite Wohnhaus



Nördlicher Garten, links Garage



Nördlicher Garten, Pfeil Eingangstor



Nördlicher Garten



Nördlicher Garten, links Hauszugang

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Nördlicher Garten mit Wohnhaus



Nordwestlicher Garten



Wohnhaus von Norden, rechts zugewachsener Zugang zur Terrasse



Nordwestgiebelseite Wohnhaus, rechts Terrasse

TERRASSENFOTOS



Blick nach Südwesten auf die Terrasse, links Wohnhaus



Terrasse, Blick nach Westen



Terrasse, Blick nach Norden



Nordwestgiebelseite Wohnhaus, rechts Wintergarten

AUSBLICKE VON DER TERRASSE



Blick nach Südosten in den Garten



Hohe Nadelbäume im Süden



Blick nach Südwesten in den Garten, Pfeil südwestlicher Aushänger (Grasweg)



Blick nach Westen in den Garten zum Geräteschuppen

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus und Terrasse von Nordwesten



Südwestseite Wohnhaus mit Wintergarten und Terrasse

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit Terrasse und Wintergarten von Westen



Südlicher Garten von Garten, hinten hoher Nadelbaumbewuchs

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Südlicher Garten von Südosten



Südlicher Garten von Nordwesten



Geräteschuppen im Westen



Westlicher Garten, rechts Wohnhaus



Südöstlicher Garten, links Wohnhaus

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Südlicher Garten von Südosten, rechts Wohnhaus mit Wintergarten, hinten Geräteschuppen



Südwestseite Wohnhaus mit Wintergarten, links Terrasse, ganz links Geräteschuppen



Wohnhaus mit Garten von Süden



Östlicher Garten

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Südlicher Garten von Osten, links hoher Nadelbaumbewuchs, rechts Wohnhaus



Wohnhaus mit Wintergartenanbau von Süden

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Nordöstlicher Garten, Pfeil Sichtschutzzaun



Östlicher Garten, hinten Kirche

FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Hohe Nadelbäume am südlichen Grenzbereich



Wohnhaus mit Terrasse und Wintergarten von Westen/Südwesten

FOTOS SÜDLICHER AUSHÄNGER



Grundstück von Südwesten, hinten Wohnhaus



Durchgang zum südlichen Grasweg



Pfeile südlichen Grasweg (Aushänger) zur Burghalde

FOTOS SÜDLICHER AUSHÄNGER



Blick von Westen, Pfeile südlicher Grasweg, links Wohnhaus



Hoher Randbewuchs des Grundstücks von Südwesten, Pfeile Wohnhaus und Grasweg



Blick von Westen, Pfeile südlicher Grasweg (Aushänger) zur Burghalde (Straße rechts)

FOTOS SÜDLICHER AUSHÄNGER



Blick von Westen, Pfeile südlicher Grasweg (Aushänger) zur Burghalde (Straße rechts)



Blick von Südwesten, Pfeile südlicher Grasweg (Aushänger)



Blick von Süden, Pfeile südlichen Grasweg (Aushänger) zur Burghalde

FOTOS SÜDLICHER AUSHÄNGER



Blick von Südwesten, Pfeile südlicher Grasweg (Aushänger) zur Burghalde (Straße unten)



Blick nach Südwesten, Pfeile südlicher Grasweg (Aushänger), rechts Flst. 265

WOHNHAUS EG

Windfanganbau von außen

Windfanganbau von innen

Treppenhaus

Treppenhaus



Frei auskragende Blockstufen

Kellertreppe von oben

WOHNHAUS UG



Kellertreppe von unten

Heizungsraum



Heizungsraum mit Heizkessel

Vorratskeller



Vorraum Pelletslager



Pellets Lagerraum

WOHNHAUS UG



Heizungsraum mit Warmwasserboiler

Abstellraum (großer Keller)

WOHNHAUS EG



Bad

Kinderzimmer



Badewanne mit Duscharteil

Schlafzimmer Eltern



WC

Küche

WOHNHAUS EG

Wohn/Esszimmer mit Terrassentür

Wohn/Esszimmer, hinten Wintergarten

WOHNHAUS EG

Flur zum Wintergarten

Gang zum Wintergarten, rechts Kamin

Wintergarten

WOHNHAUS DG

Treppenhaus mit Diele

Kinderzimmer im Südosten

Diele

Abstellzimmer hinter dem Kinderzimmer

Besenkammer

Seitlicher Abstellraum im Drenpelbereich

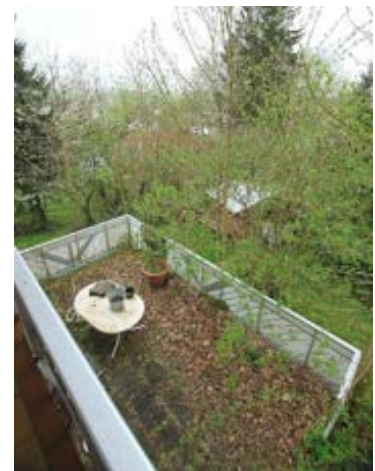
WOHNHAUS DG



Modernisiertes Bad

Diele mit Fenster

Giebelzimmer nach Nordwesten mit Balkontür



Blick vom Balkon zum Geräteschuppen und zur Terrasse nach Westen

WOHNHAUS DACHSPITZ + BAUSCHÄDEN



Niedrige Bühne im Dachspitz



Niedrige Bühne im Dachspitz



Feuchtflecken unter den Dachfenstern im Wintergarten



Welliger Linoboden



Riss im Bodenbelag im Windfang

WOHNHAUS EINLIEGERWOHNUNG UG

Eingangsflur

Elternschlafzimmer

Flur

Kinderzimmer

Küche

Wohn/Esszimmer

Altes Bad


ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL BW

Übersicht Laupheim und Umgebung, Pfeil Grundstück Mathias-Eberle-Weg 17

Übersicht Stadtteil Bihlafingen, Pfeil Grundstück Mathias-Eberle-Weg 17


LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



LUFTBILD GEOPORTAL BW

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt



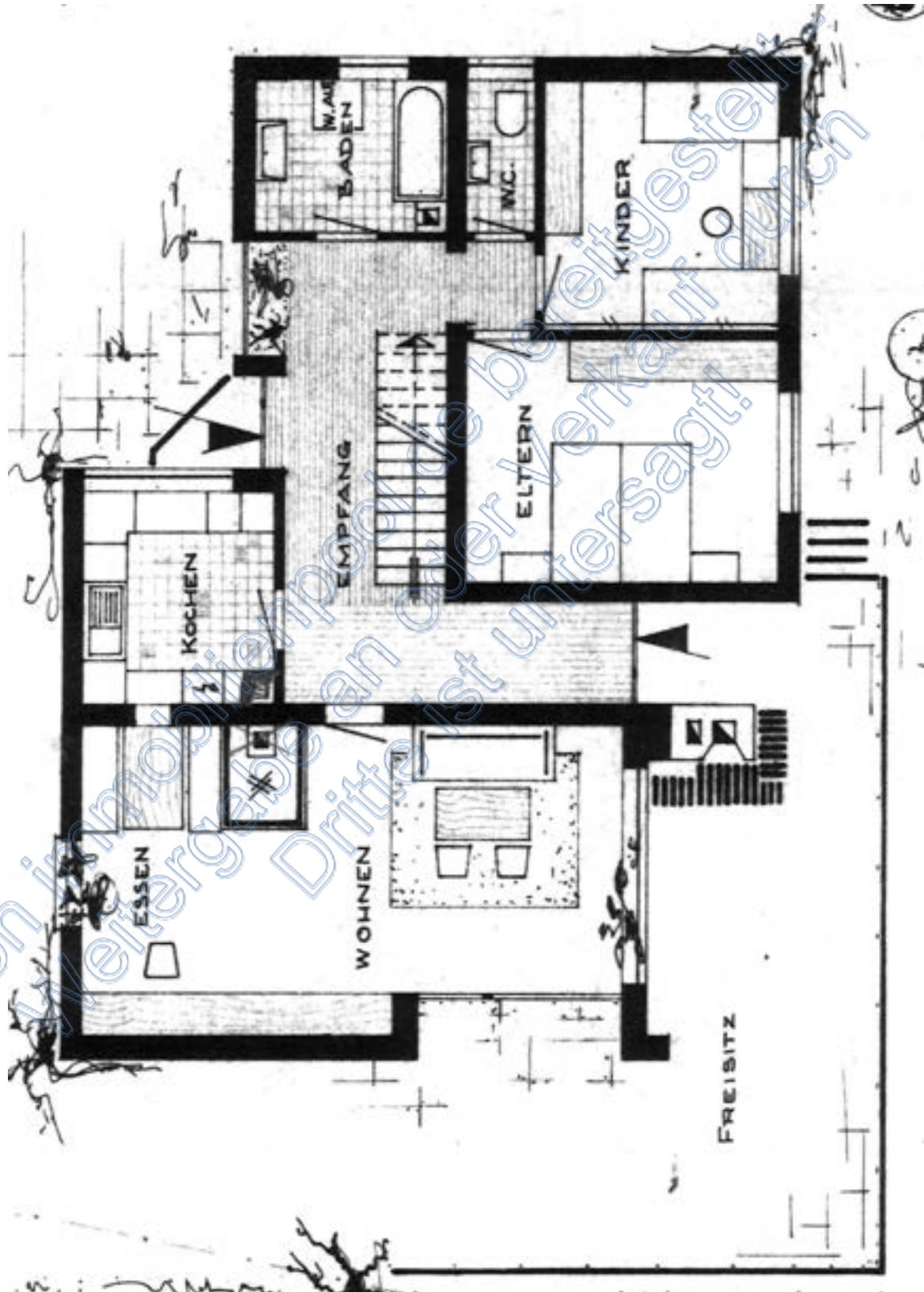
UNTERGESCHOSS

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



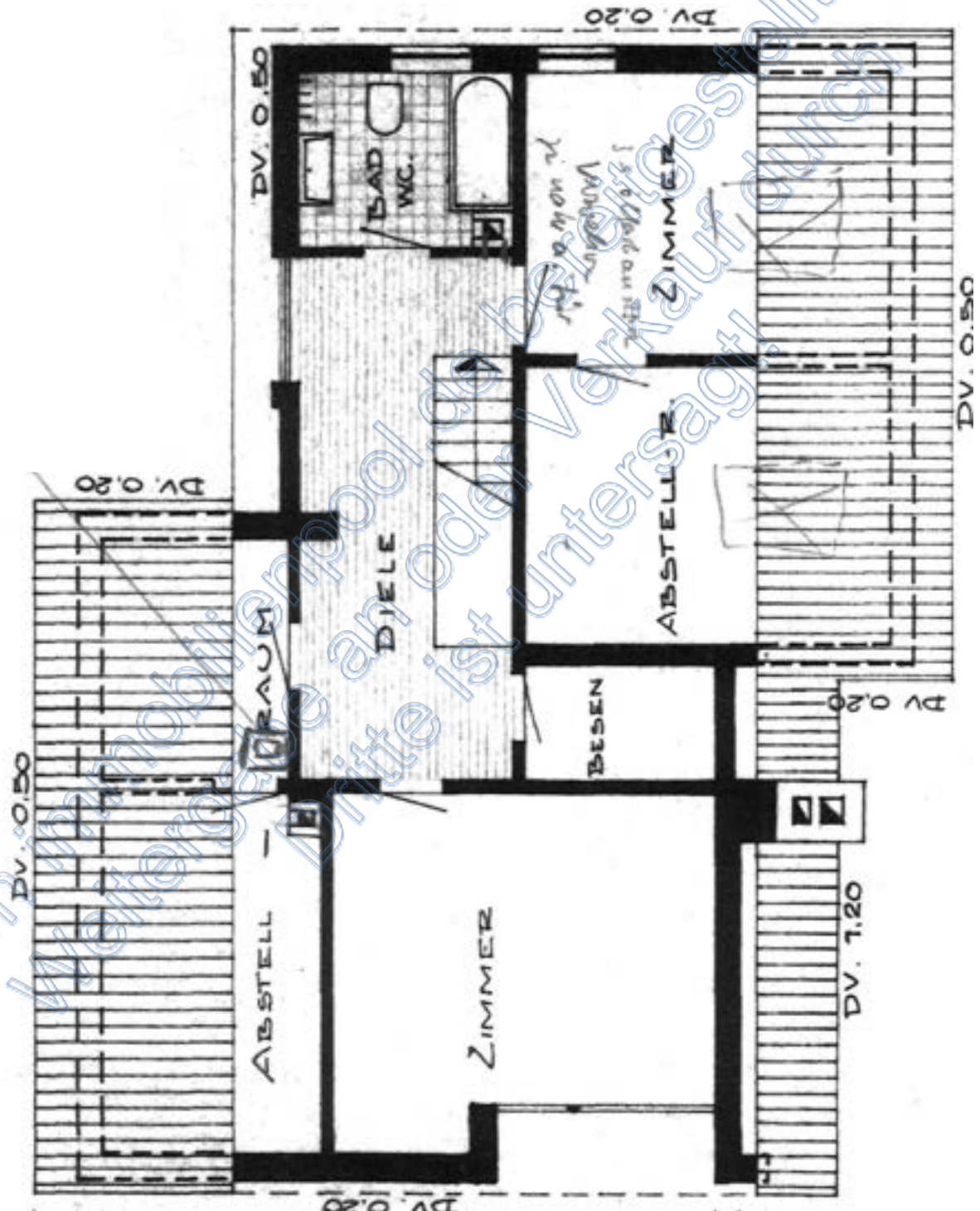
ERDGESCHOSS

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



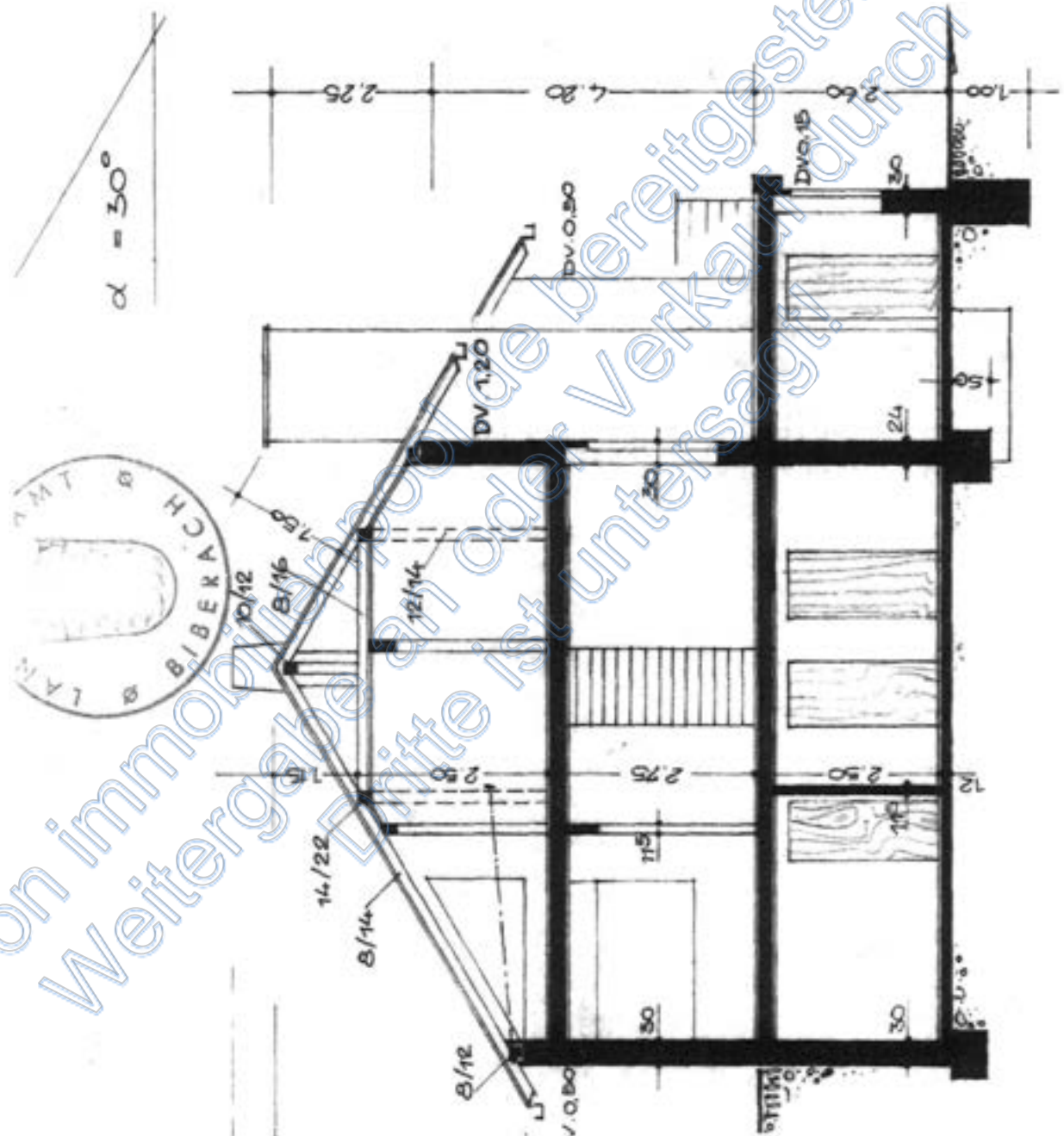
DACHGESCHOSS

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



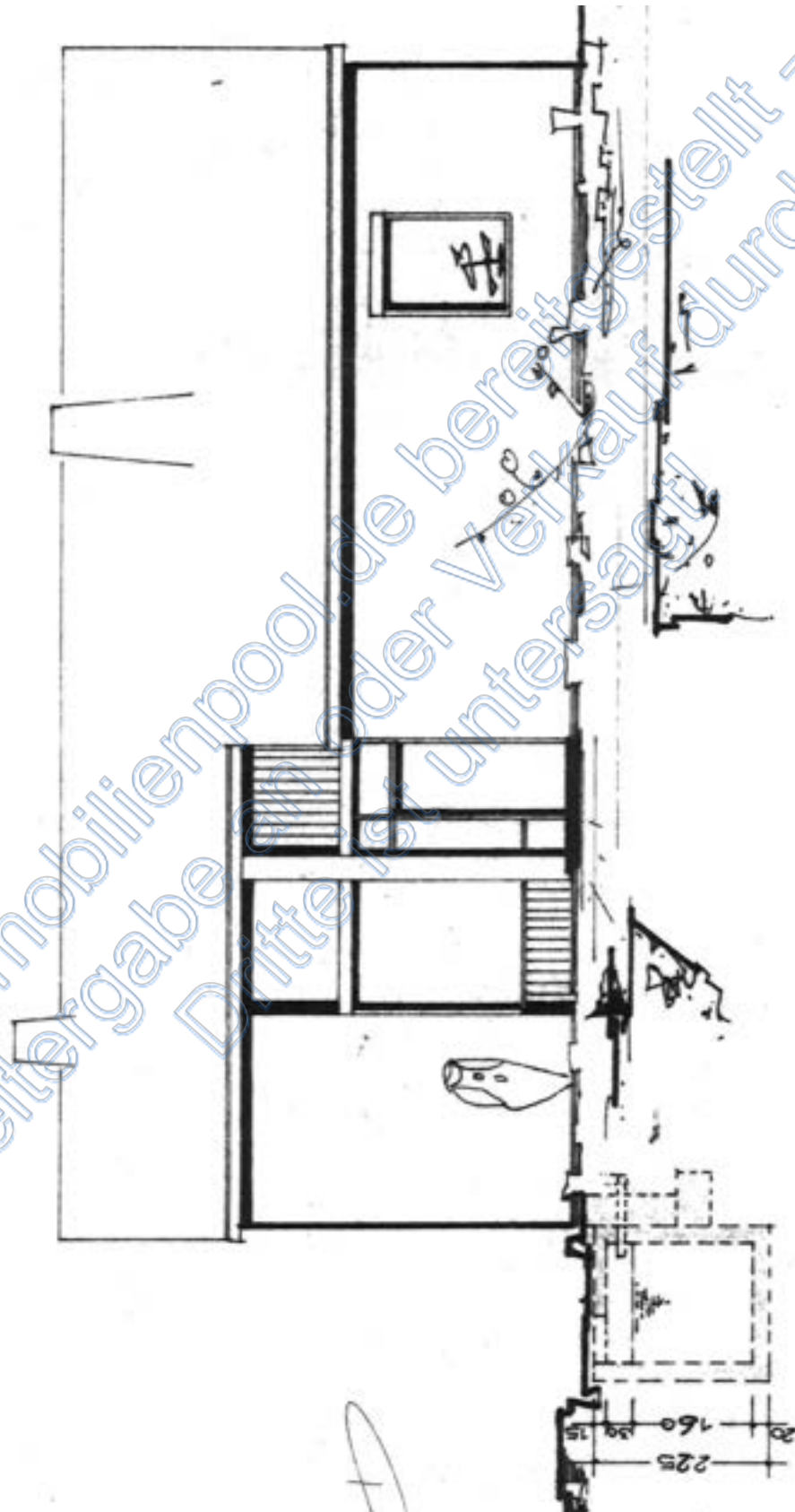
SCHNITT

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



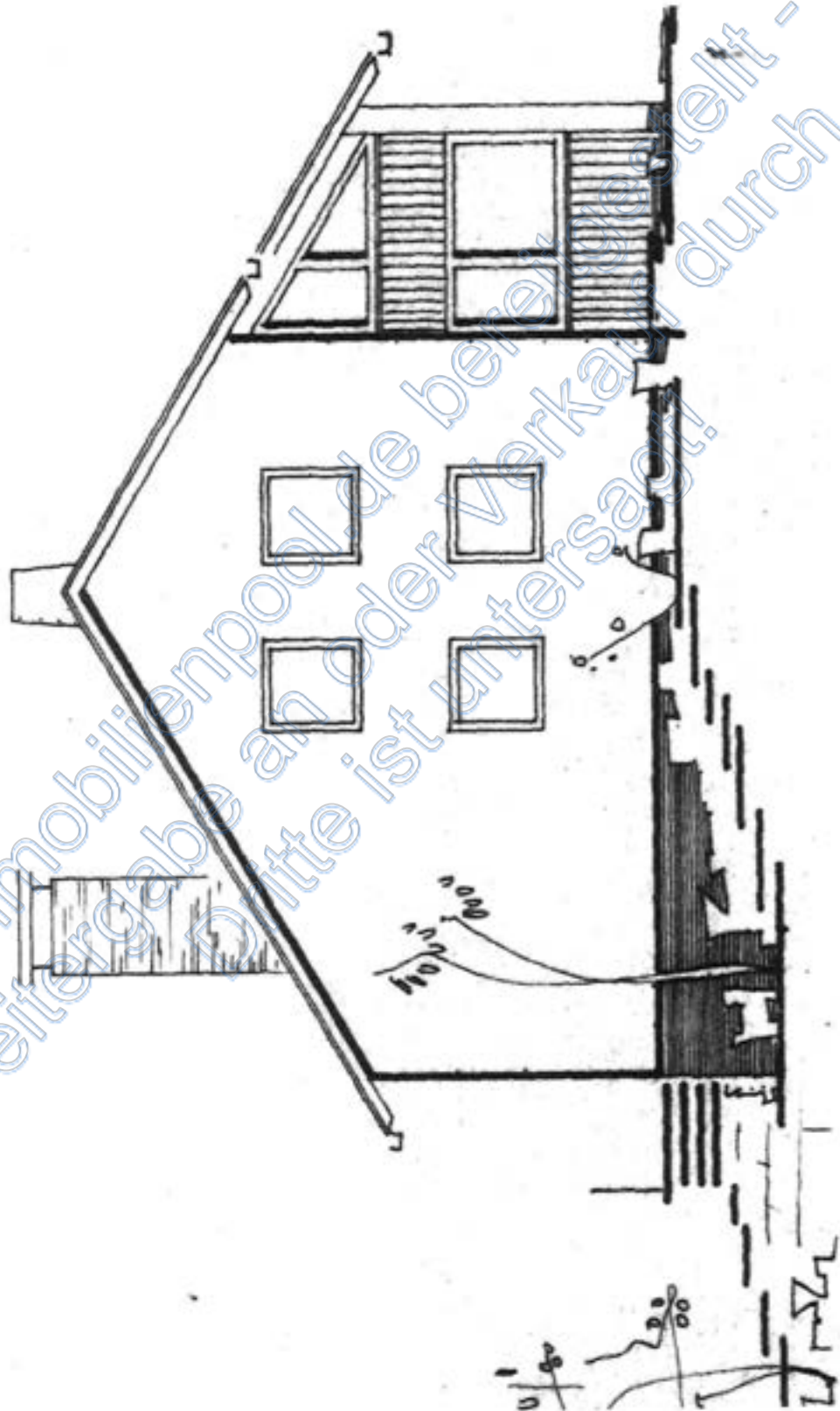
ANSICHT NORDEN

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



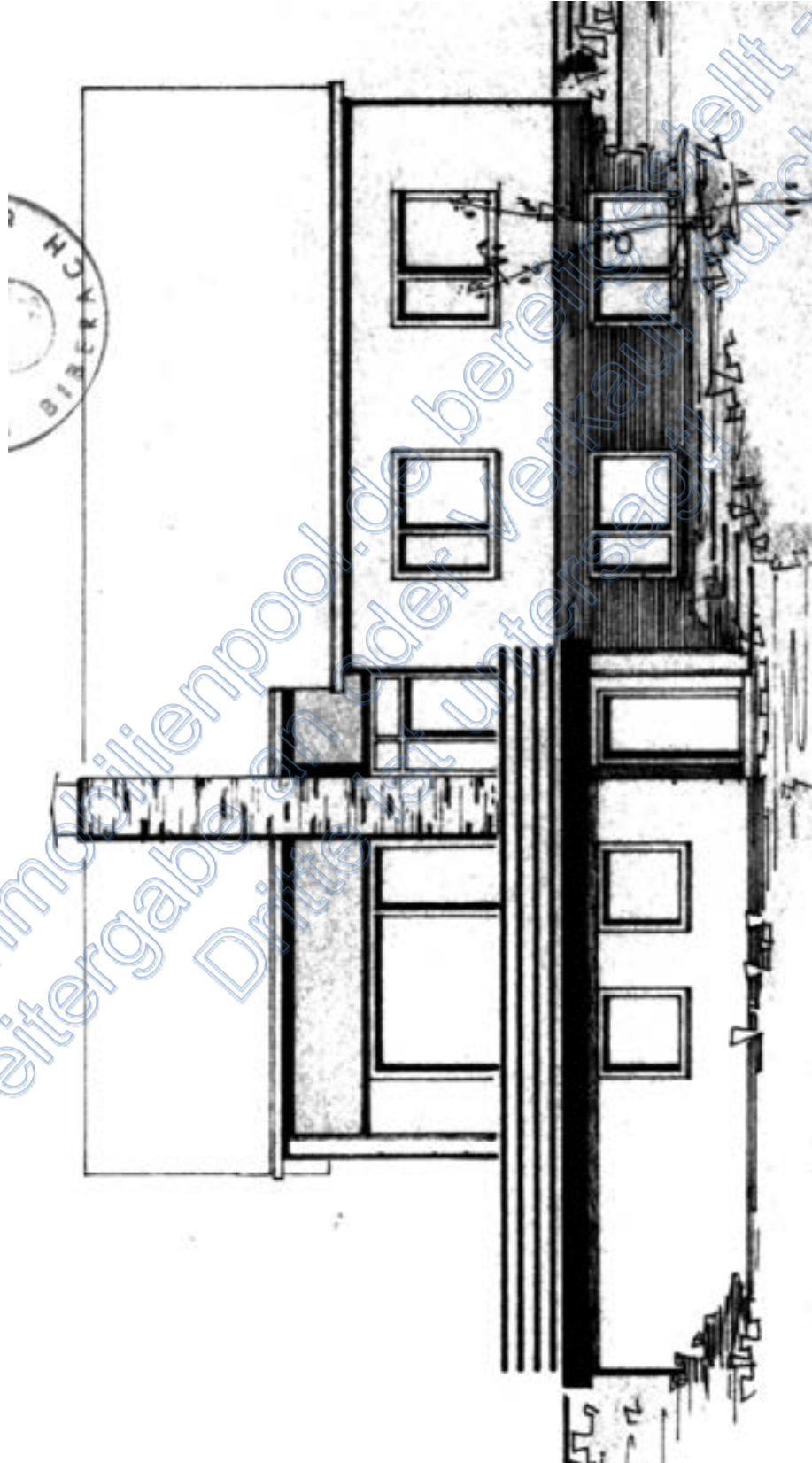
ANSICHT OSTEN

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



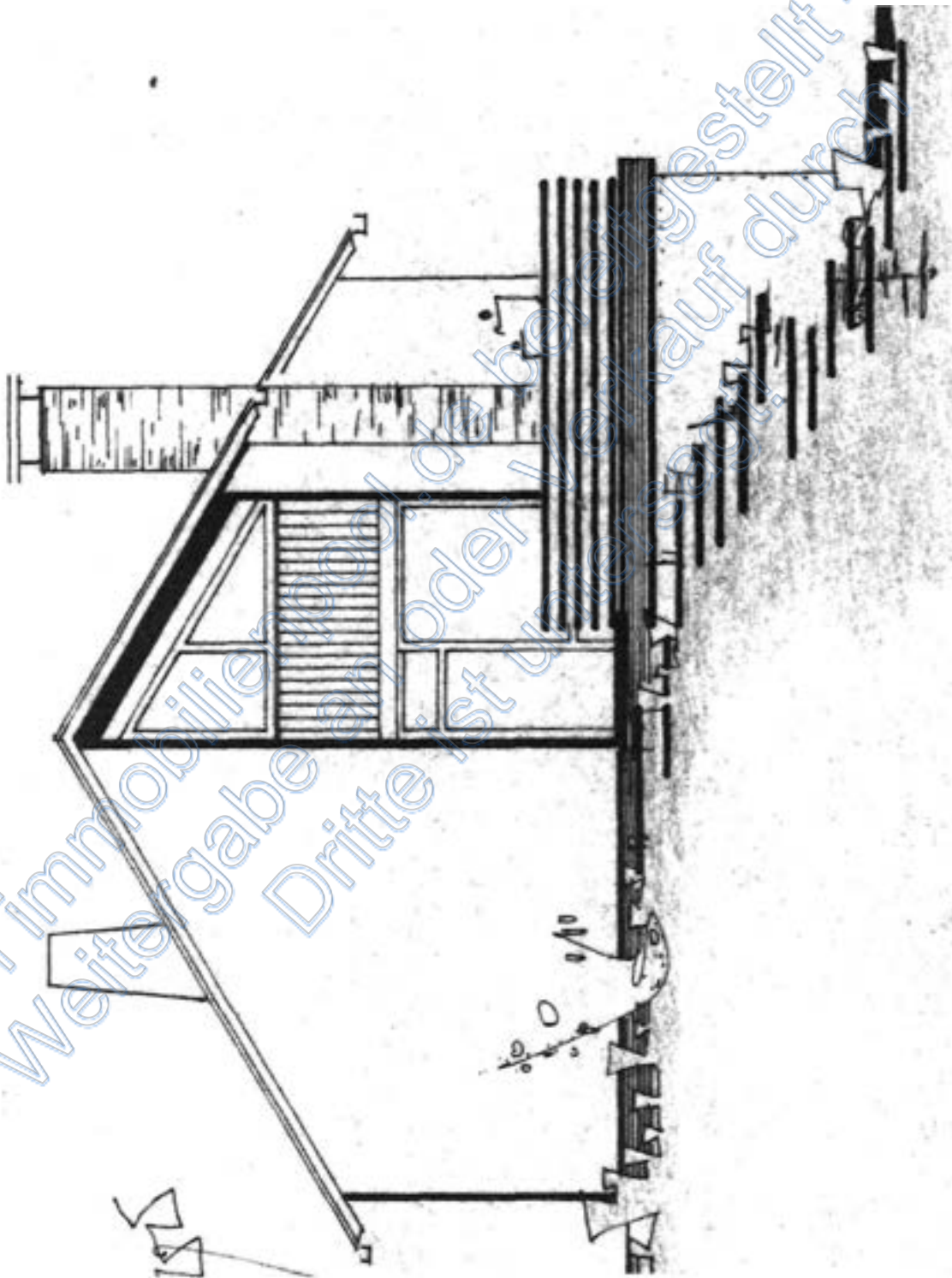
ANSICHT SÜDEN

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



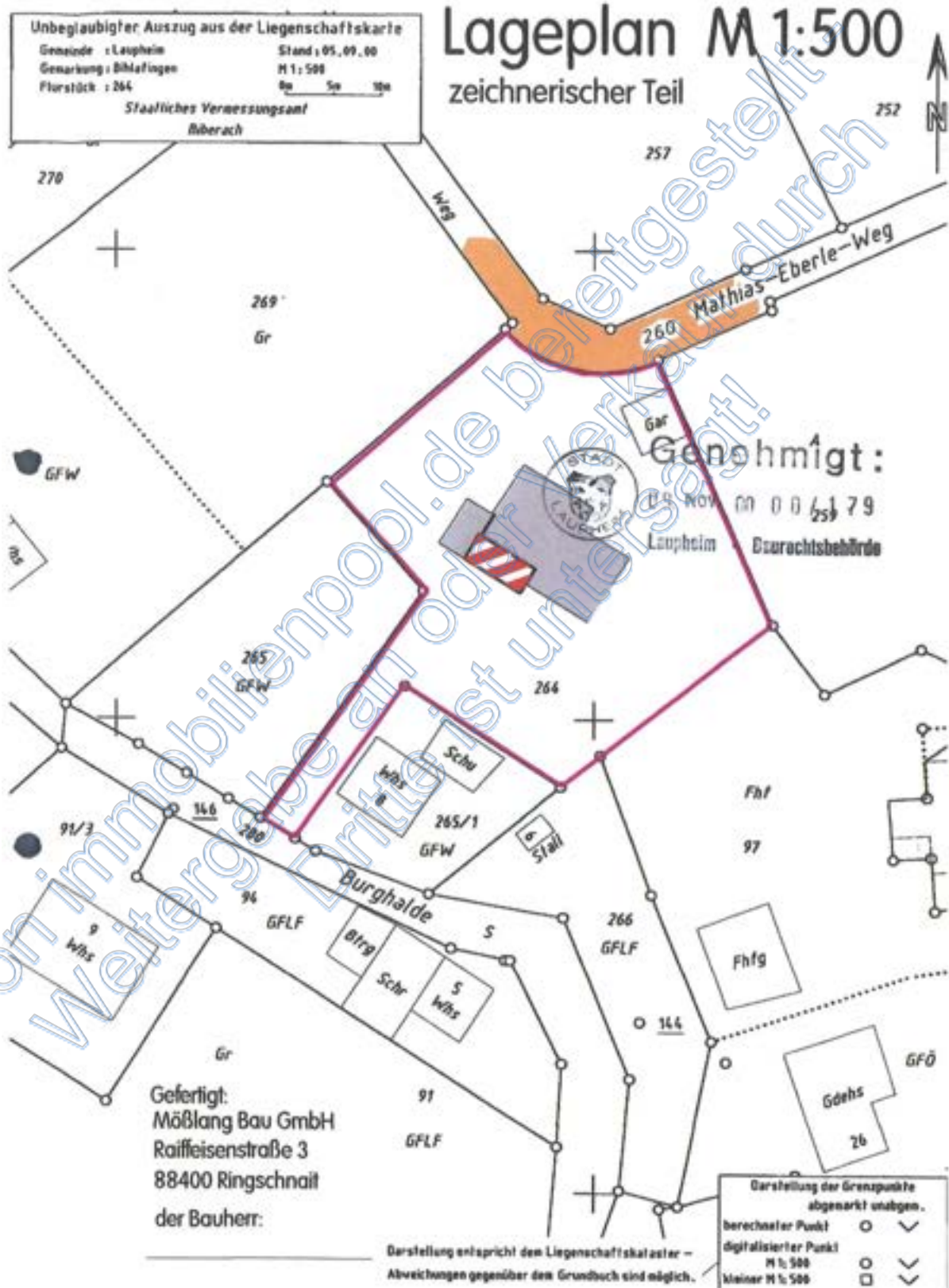
ANSICHT WESTEN

BAUGESUCH 1963 ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES



LAGEPLAN

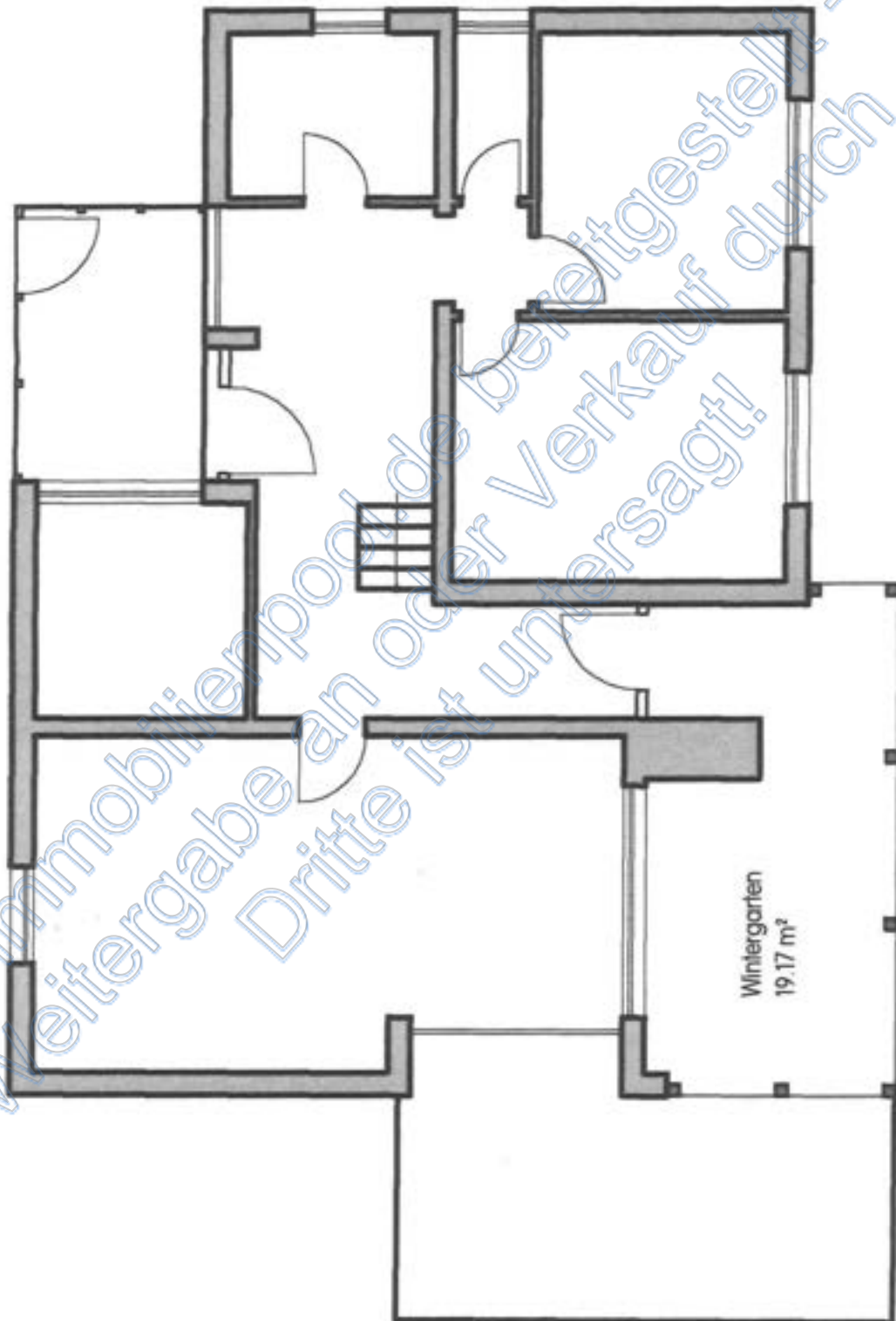
BAUGESUCH 2000 ANBAU EINES WINTERGARTENS



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

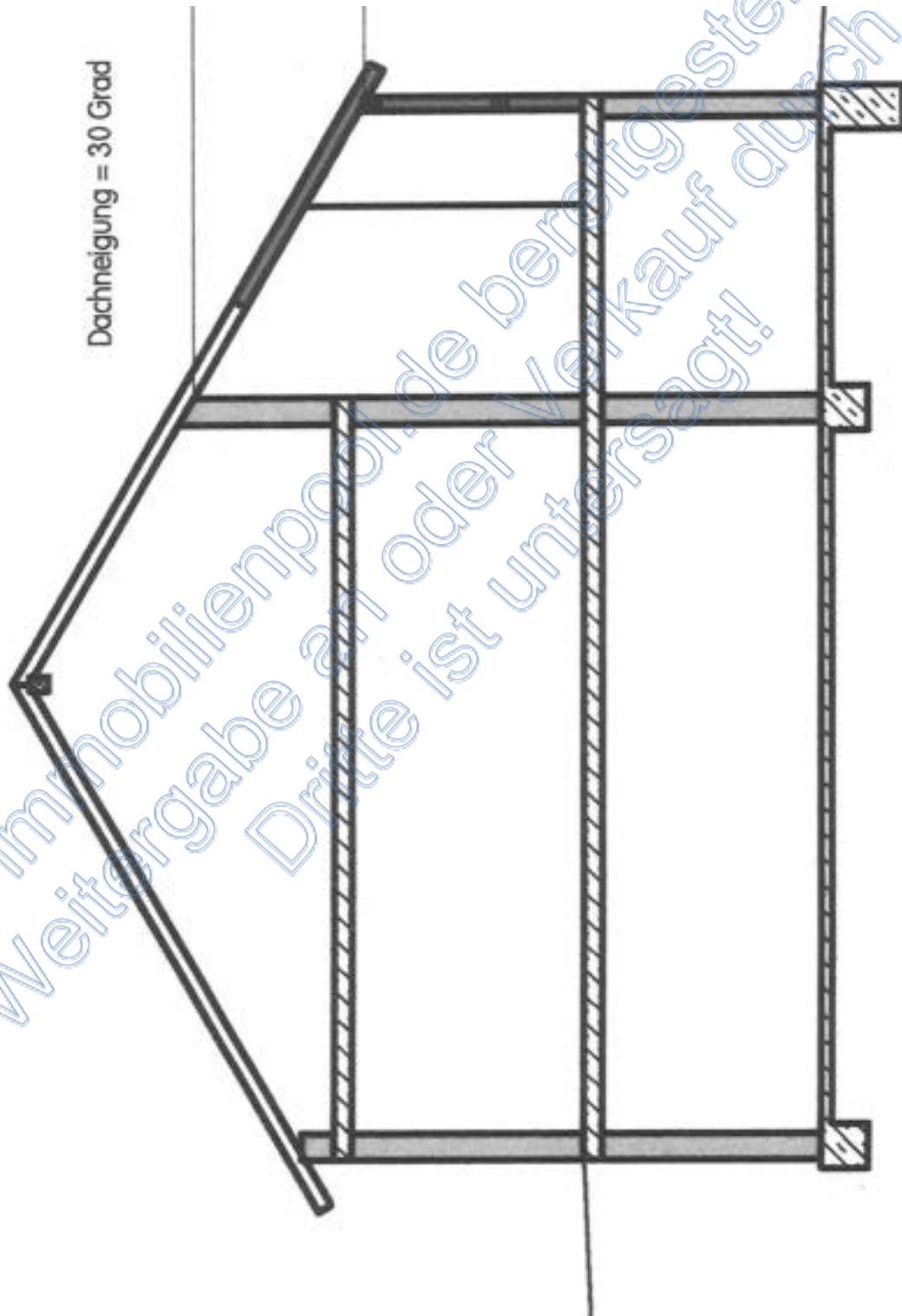
ERDGESCHOSS

BAUGESUCH 2000 ANBAU EINES WINTERGARTENS



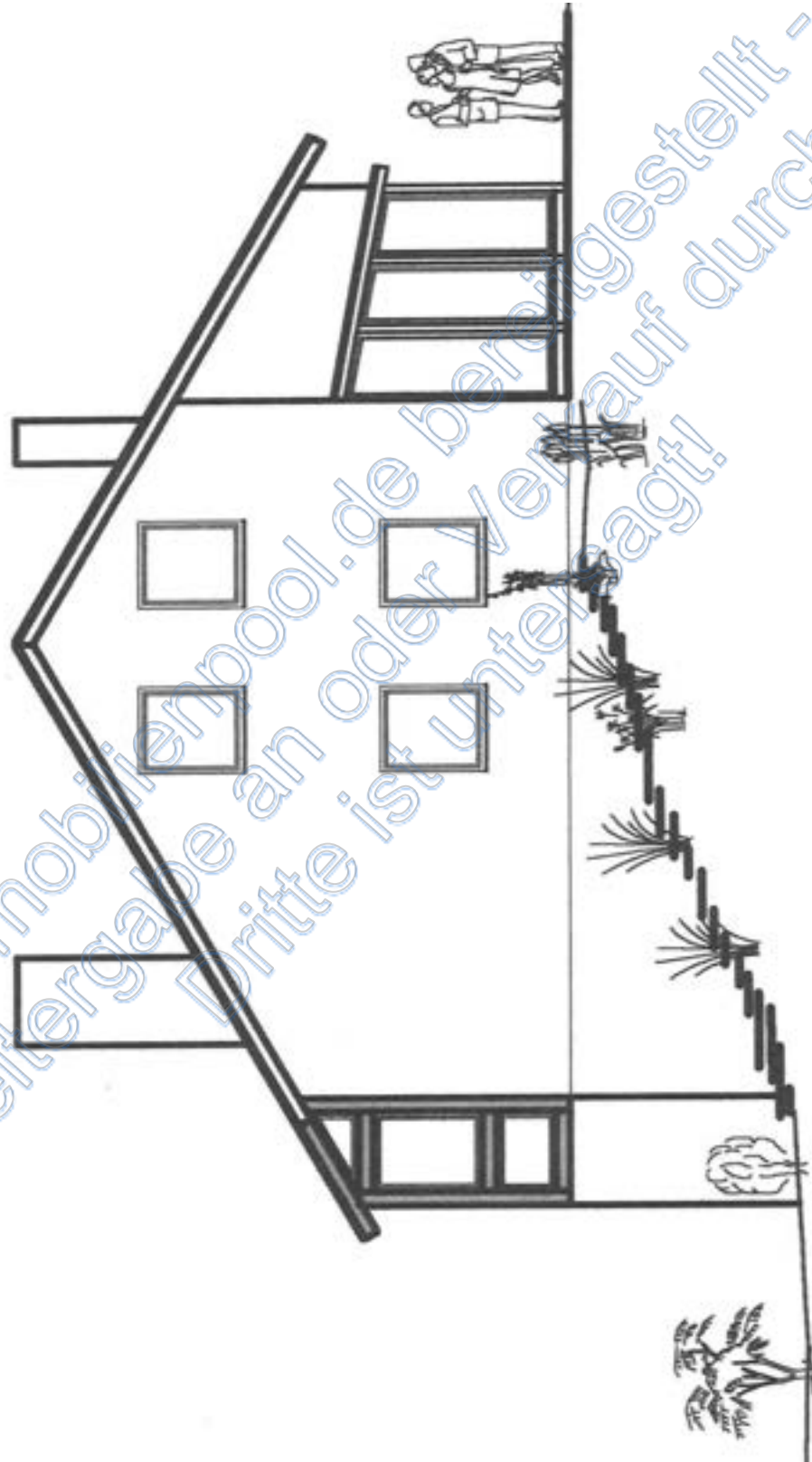
SCHNITT

BAUGESUCH 2000 ANBAU EINES WINTERGARTENS



ANSICHT OSTEN

BAUGESUCH 2000 ANBAU EINES WINTERGARTENS



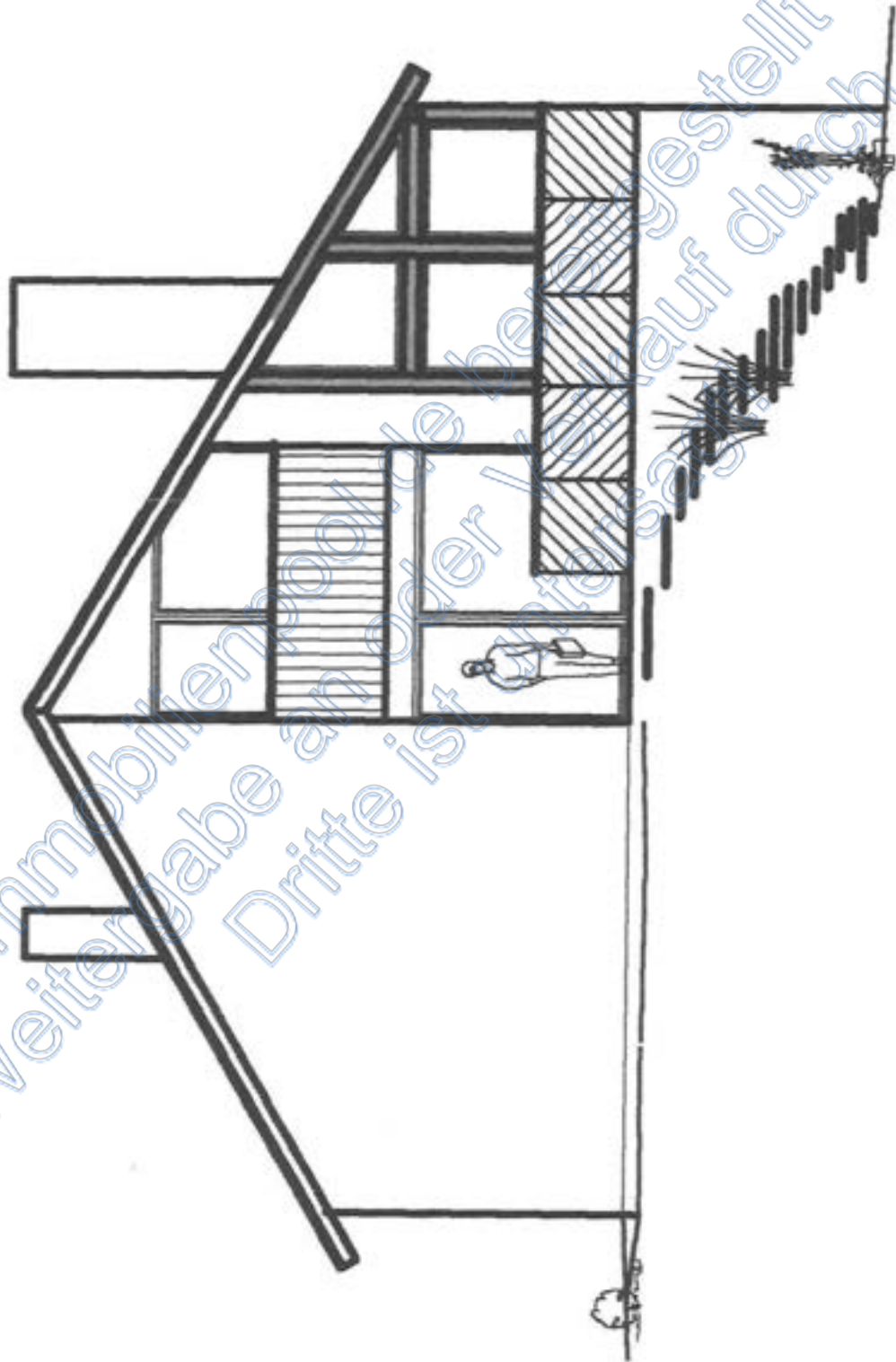
ANSICHT SÜDEN

BAUGESUCH 2000 ANBAU EINES WINTERGARTENS



ANSICHT WESTEN

BAUGESUCH 2000 80ANBAU EINES WINTERGARTENS



GRUNDRISS + ANSICHT + SCHNITT

BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE

