

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!**

Nachgutachten 25 07 49 BC-NGA
zum Gutachten 24 12 68 BC

Verkehrswert

von 2 Grundstücken in 88400 Biberach

Heft 13.802 BV 1 Flst. 6721 Rißegger Steige 44
Reihenmittelhaus in Niedrigenergiebauweise

Heft 13.802 BV 2 Flst. 6708 Rißegger Steige 56/32
Garage



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4 88400 Biberach
2 K 22/24

Eigentümer

Michael und Sandra Ingrid Eiden
Rißegger Steige 44
88400 Biberach

Wertermittlungstichtag

25.09.2025

Verkehrswert Reihenmittelhaus BV 1 € 470.000,00
(ohne Zubehör)

Verkehrswert Garage BV 2 € 20.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung der Grundstücke	Seite	7 - 14
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 14
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	15 - 19
	1. Reihemittelhaus	Seite	15 - 18
	2. Garage	Seite	19
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	20 - 22
VI	Wertermittlung	Seite	23 - 30
	1. Bodenwert	Seite	23
	2. Sachwert	Seite	24 - 28
	3. Einfacher Vergleichswert	Seite	29
	4. Verkehrswert	Seite	30
VII	Objektfotos 03.02.2025	Seite	31 - 53
VIII	Objektfotos 25.09.2025	Seite	54 - 74
IX	Planunterlagen	Seite	75 - 100
X	Baulasten	Seite	101 - 105

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 22/24

Objekt

Heft 13.802 BV 1
**1-Familienreihenmittelhaus
in Niedrigenergiebauweise**
Flst. 6721
Rißegger Steige 44

Heft 13.802 BV 2
Garagengrundstück
Flst. 6708
Rißegger Steige 56/32

88400 Biberach

Eigentümer

Michael und Sandra Ingrid Eiden
Rißegger Steige 44
88400 Biberach
-je Anteil ½-

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010 und 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie etc.

Vorliegende Unterlagen

Gutachten 24 12 68 BC

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Hier:

Aktualisierung des Gutachtens 24 12 68 BC durch
Nachgutachten nach einer ermöglichten Innenbesichtigung.

Objektbesichtigung

Am 03.02.2025 von außen.

Am 25.09.2025 von innen im Beisein der Eigentümerin.

Wertermittlungstichtag

25.09.2025

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

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 Wertermittlungsstichtag 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 DER GRUNDSTÜCKE

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Biberach an der Riß
Grundbuch von	Biberach
Grundbuchheft-Nr.	13.802
Bestandsverzeichnis	Heft 13.802 BV lfd. Nr. 1 Karte SO 4349 Flst. 6721 1 a 82 qm Rißegger Steige 44 Gebäude- und Freifläche BV lfd. Nr. 2 Karte SO 4349 Flst. 6708 18 qm Rißegger Steige 56/32 Gebäude- und Freifläche BV lfd. Nr. 3 (hier nicht zu bewerten) Karte SO 4349 Flst. 1049/34 15 qm Rißegger Steige Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 24.04.2009. Zu BV Nr. 3 Aus Blatt 15375 BV-Nr. 25 hierher übertragen am 26.03.2014.
Grundstücksgrößen	Flst. 6721 01 a 01 qm (Reihenmittelhaus) Flst. 6708 18 qm (Garage) Flst. 1049/34 15 qm (Pkw-Stellplatz)
Grundstücksqualität	Bauland, Garagenfläche, Stellplatzfläche

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die **Stadt Biberach** bestehend in

- a) dem (bedingten) Verbot zur Errichtung und Nutzung betriebsfertiger Einrichtungen zur Beheizung von Räumen und zur Warmwasserbereitung,
- b) dem Recht auf Führung von Leitungen für eine Fernheizanlage und die Wasserversorgung.

Bezug: Bewilligung vom 22. Juli 1999,

UR IV 1069/1999 des Notars

GA 13801 /1.

Eingetragen am 1. September 1999.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 24.04.2009.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1, 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach an der Riß vom 10.06.2024 (2 K 22/2024).

Eingetragen (RAV009/460/2024) am 18.06.2024.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Baulastenblatt Nr. 2617 Lfd. Nr. 1

Der Eigentümer des Grundstücks Rißegger Steige 39 geht zu Gunsten der Grundstücke Rißegger Steige 41, 43, 45, Flst. Nr. 6703 – 6705 gegenüber der Baurechtsbehörde als Baulast gem. § 71 LBO die Verpflichtung ein, die notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser und Fernwärme durch ihr Grundstück verlegen zu lassen und zu dulden. Sie verpflichten sich weiter, die später notwendig werdenden Reparaturarbeiten an diesen Einrichtungen den damit beauftragten Personen das Betreten und Inanspruchnahme des Grundstücks zu gestatten.

Der Eigentümer des Flst. Nr. 6708 geht zu **Gunsten** des Grundstücks **Rißegger Steige 44, Flst. Nr. 6721** gegenüber der Baurechtsbehörde als Baulast gem. § 71 LBO die Verpflichtung ein, auf dem Grundstück **Flst. Nr. 6708** einen **Kfz-Stellplatz** herzustellen bzw. herstellen zu lassen und jederzeit uneingeschränkt zu Gunsten des Grundstücks Rißegger Steige 44, Flst. Nr. 6721 jederzeit ungehindert zur Verfügung zu stellen.

Baulastenblatt Nr. 2637 Lfd. Nr. 1

Der Eigentümer des Grundstücks **Rißegger Steige 44** geht zu Gunsten der Grundstücke Rißegger Steige 46 - 54

gegenüber der Baurechtsbehörde als Baulast gern.

§ 71 LBO die Verpflichtung ein, die notwendigen

Versorgungsleitungen für Wasser und Fernwärme

durch unser Grundstück verlegen zu lassen und zu dulden. Sie verpflichten sich weiter, bei später notwendig werdenden Reparaturarbeiten an diesen Einrichtungen den damit beauftragten Personen das Betreten und die Inanspruchnahme des Grundstücks zu gestatten.

Sämtliche hierdurch entstehenden Schäden an unserem Grundstück sind auf Kosten des Eigentümers des Nachbargrundstücks Rißegger Steige 46 - 54 zu beheben.

Altlastenkataster Eintragung Nicht eingesehen.

Anmerkungen

Zu 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

Biberach liegt im nördlichen Oberschwaben und ist das regionale Zentrum und Kreisstadt des Kreises Biberach mit einer schönen Altstadt. Die Stadt besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Mettenberg, Ringschnait, Rißegg (mit dem Ortsteil Rindenmoos) und Stafflangen und hat insgesamt ca. 32.000 Einwohner.

Die Stadt Biberach bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Donau-Iller und liegt etwa 40 km südlich von Ulm und 40 km westlich von Memmingen.

Lage der Grundstücke

Die Grundstücke befinden sich im Süden von Biberach in einem städtebaulich durchgeplanten Satellitenstadtteil mit überwiegend Reihen- und Kettenhäusern.

Diese Siedlung wurde vom Land Baden-Württemberg durch eine Infrastrukturpauschale gefördert.

Zur Erreichung des Förderungszweckes hatte die Stadt Biberach einen (ebenfalls geförderten) Architekten- und Bauträgerwettbewerb durchgeführt, dessen Ziel entsprechend den Förderrichtlinien neben der **architektonischen Gestaltung** auch das **kosten- und flächensparende Bauen** mit entsprechenden Kostenvorgaben unter Berücksichtigung **ökologischer Aspekte** (z.B. Errichtung des Gebäudes als sog. „**Niedrigenergiehaus**“) war.

Diese Siedlung ist von Grünflächen und Baumreihen umgeben und liegt von daher abgeschottet und etwas isoliert am südlichen Stadtrand von Biberach in Höhenlage.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Biberach ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 30** (Ulm – Friedrichshafen), die **Bundesstraße B 312** (Stuttgart-Memmingen) und die **Bundesstraße B 465** nach Ehingen führen durch die Stadt.

Autobahn A 7 ist ca. 30 km entfernt.

IC-Bahnanschluss Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm.
Regionalbahnhof in Biberach.

Flughafen Stuttgart (100 km), München (180 km) oder Friedrichshafen (60 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte Biberach

Ca. 1 - 2 km

Bildung und Betreuung

5 Städtische Kindergärten
8 Katholische Kindergärten
6 Evangelische Kindergärten
1 Montessori Kinderhaus
1 Sprachheilkindergarten
1 Waldorf Kindergarten
3 Schulkindergärten
4 Kinderkrippen
3 Kindertagestätten

8 Grundschulen
1 Freie Waldorfschule
1 Werkrealschule
1 Realschule
3 Gymnasien
1 Bildungszentrum
3 Sonderschulen
8 Berufsschulen
1 Musikschule
1 Jugendkunstschule
Volkshochschule

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Historische Altstadt
Stadtbücherei
Verschiedene Museen
Gedenkstätte „Russenfriedhof“
Marktplatz
Verschiedene Sakralbauten und Profanbauten
Kindertheater und Amateurtheater. Kabarett

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Spiel- und Sportplätze
Turn- und Sporthallen
Freibad, Thermalbad, Hallensportbad
Stadion Biberach
Kino
Skateanlage, BMX-Gelände, Minigolf
Bowlingcenter
Trimm-Dich-Pfad, Kletterwald

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Flurstück 6721 BV 1 ist mit einem Reihemittelhaus und einem Geräteschuppen bebaut.

Das Flurstück 6708 BV 2 ist ein separates Garagengrundstück als Teil einer Reihengaragananlage.

Das (hier nicht zu bewertende) Flst. 1049/34 BV 3 ist ein asphaltierter Pkw-Stellplatz südwestlich von Reihemittelhaus 44.

Umgebende Bebauung

Ausnahmslos Reihenhäuser und südlich gegenüber Mehrfamilienhäuser (Allgemeines Wohngebiet).

Grundstückszuschnitte

Siehe beigelegten Lageplan.

Topographie

Die Grundstücke sind nach Augenschein eben.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Rißegger Steige 2. Änderung“ rechtsverbindlich seit 24.11.2001

Allgemeines Wohngebiet
2-geschossig bebaubar
GRZ 0,6
Abweichende Bauweise
Hausgruppen ohne Längenbeschränkung
Höhenbeschränkungen
Pulldach

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Sehr ruhige und abgeschiedene Wohnlage mit Grünflächen ringsum der Siedlung.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Reihenhaushausgrundstück ist über einen Fußweg an die öffentliche Straße angeschlossen.

Das Garagengrundstück und der Pkw-Stellplatz befinden sich an der Wohnerschließungsstraße.

Straßenart

Wohnerschließungsstraßen und Fußwege.

Versorgungsleitungen

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

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Reihenmittelhaus BV 1 auf Flst. 6721

Bauform	Bei dem Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, 2-geschossiges Reihenmittelhaus mit Flachdach bzw. Terrasse und einem zurück gesetztem Attikageschoss mit leicht geneigtem Pultdach.		
Art der Baulichkeit	Mischkonstruktion, Massivbauweise und Dachgeschoss Holztafelbauweise (siehe Baubeschreibung).		
Bruttogrundfläche	Ca. 260 qm.		
Wohn- und Nutzflächen	Wohnfläche EG (überdachte Terrasse ½)	ca.	73 qm
	Wohnfläche OG (kein Balkon vorh.)	ca.	63 qm
	Wohnfläche DG (Dachterrasse ¼)	ca.	23 qm

	Gesamte Wohnfläche EG + OG + DG	ca.	159 qm
	Nutzfläche UG	ca.	52 qm

	Gesamte Wohn/Nutzfläche	ca.	211 qm
Baujahr	Ca. 1999/2000.		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	55 Jahre		
Derzeitige Nutzung	Als 1-Familienwohnhaus eigengenutzt.		
Bauzustand	Dem Baujahr gemäßer guter Zustand.		

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Gravierende Bauschäden sind keine erkennbar.

Teilweise Abnutzungen am Parkettboden.

Einzelne Bretter der Holzverkleidung außen haben sich verdreht.

Das Aussehen dieser etwas unansehnlich wirkende Holzfassade (s.a. Fotos, diese besteht vermutlich aus Lärchenholz) ist vermutlich so gewollt (natürliche Vergrauung).

Das Geländer der Dachterrasse ist nicht kindersicher.

Baubeschreibung

Außenwände

UG: Massive Stahlbetonwände.

Ab EG/OG: Kalkstein-Mauerwerk.
DG Holzkonstruktion.

Innenwände

UG und Wohnungstrennwände
Kalksandsteinmauerwerk.

Restliche Innenwände Holz-
ständerwände.

Dachkonstruktion

Flachdach in Holzkonstruktion.

Aufbau mit flach geneigtem
Pulldach aus Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Flachdach über OG mit Abdichtung
und Kiesschüttung im nördlichen
Teil, dort befindet sich auch das
Badoberlicht.

Flachdach im Süden mit hellbeiger
Folienabdichtung (ohne Kies) mit
umschlossenen (laubdichten)
Terrassenaufbau mit grauem
Textilbodenbelag und Geländer
aus weiß lackiertem Stahl- oder
Alupfosten.

Der DG-Aufbau mit geneigtem
Pulldach ist mit Aluminiumwell-
platten belegt.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecke über
UG und EG.
Über OG Holzbalkendecken.

Geschosstreppen

Anthrazit lackierte Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Massiv-Holzstufen.

Stahlgeländer, welche im unteren Bereich abgeschnitten wurden bzw. fehlen, um im engen Flur besser hantieren zu können. Insofern ist dort keine Absturzsicherung vorhanden.

Fassade

Verschiedene Materialien (siehe auch Fotos).

Im OG Nord waagerechte Lärchenholzverschalung.

Dachaufbau mit senkrechter Holzverkleidung.

Rest vermutlich verputzt.

Fenster

Isolierverglaste gestrichene Holzfenster.

Nach Süden durchgehende Fensterbänder im EG + OG, im EG bodentief im Wohnbereich mit Terrassentür.

Oberlichtschrägverglasung Bad OG auf dem Flachdach.

PVC-Rollläden im südlichen EG und OG.

Nach Norden zu und im DG keine Rollläden.

Besondere Bauteile

Eingangstreppe mit Glasdach.

Terrassenüberdachung aus verzinktem Stahl mit Glasauflage.

Geräteschuppen aus Holz vor dem Haus.

Oberlicht Bad OG auf Flachdach.

Laubdichter Terrassenaufbau mit Geländer auf dem Flachdach (DG).

Geräteschuppen aus Holz mit viertelkreisgebogenem Dach und angebautem kleinen Holzschuppen im südlichen Garten.

Außenanlage

Vorgarten im Norden

Hauszugang und Weg mit Plattenbelag und Betonstufen.
Geräteschuppen auf Betonplatte.
Kleine Natursteinmauer, Kiesfläche und Begrünung.

Garten im Süden

Terrasse mit Plattenbelag und Überdachung.
Im Süden Geräteschuppen aus Holz mit gebogenem Dach und angebauter kleiner Holzschuppen.
Garten begrünt mit einigen Gehwegplatten, im Südosten Kiesbelag.
Garten rundum mit hohem blickdichten Holzlattenzaun (verschieden gestaltete Sichtschutzelemente) umgeben.

Technische Installationen

Heizung

Zentralheizung mit Übergabestation im UG, gespeist über ein Nahwärmenetz in der Siedlung, welche durch eine Hackschnitzelanlage oder mit Gas betrieben wird.

Elektroinstallation

Baujahresgemäße Installation unter Putz mit vermutlich ausreichenden Brennstellen.

Sanitärinstallation

Wasserenthärtungsanlage im UG.
Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnung.

Energieausweis

Wurde nicht vorgelegt.
(Niedrigenergiehaus)

2. Garage

Allgemein

Fertigarage in massiver Stahlbetonbauweise.

Massives Flachdach mit Abdichtung vermutet und leicht geneigtem Pultdachaufbau aus Holzkonstruktion, weiß lasiert mit Wellplattendeckung (s. a. Fotos).

Außenwände weiß gestrichen, Innenwände Sichtbeton.

Weiß lackiertes Garagenkipptor aus Blech ohne elektrische Bedienung.

Baujahr ca.	2000
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Bruttogrundfläche ca.	18 qm

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses mit Kellerräumen im UG und einem kleineren Geräteraum (Holzschuppen) vor dem Haus (außenliegend) neben dem Eingang.

Größe der Wohnung

Die Wohnung hat nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen des Baugesuchs folgende Größe (1,5 % Putzabzug, überdachte Terrasse EG $\frac{1}{2}$, Terrasse DG $\frac{1}{4}$):

Wohnfläche EG	ca. 73 qm
Wohnfläche OG	ca. 63 qm
Wohnfläche DG	ca. 23 qm

Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG ca. 159 qm

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 Windfang
- 1 Du/WC-Raum mit wandhängendem WC, Dusche und Handwaschbecken
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- 1 Küche, offen zum Wohnraum mit Brüstung/Theke zum Essbereich
- 1 großes Wohn/Esszimmer mit offenen Treppenhaus, offen zur Küche
- 1 überdachte Terrasse nach Süden

Obergeschoss

- 1 offenes Treppenhaus mit Galerie und Luftraum
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, wandhängendem WC und 2 Handwaschbecken mit Oberlichtschräglverglasung über der Badewanne/Dusche
- 1 breites Elternschlafzimmer im Norden mit abgeteilter Ankleide
- 2 Kinderzimmer nach Süden

Der im Grundrissplan dargestellte schmale Balkon im OG nach Süden ist nicht vorhanden !

Dachgeschoss

- 1 Treppenhaus mit kleinem Flur und Terrassentür
- 1 Zimmer
- 1 aufgebaute Terrasse auf dem südlichen Flachdach mit Geländer, nördliches Flachdach mit Kiesel- und Oberlicht Bad.

Kellerräume/Abstellräume

Untergeschoss Kellerräume

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 kleiner Raum mit Wärme-Übergabestation
- 2 hintereinander liegende Kellerräume

Außenliegende Abstellräume

- 1 Abstellraum (vor dem Haus) im Geräteschuppen
- 1 Geräteschuppen im südlichen Garten
- 1 kleiner Holzschuppen im südlichen Garten

Grundrissgestaltung

Für Reihenmittelhaus großzügig mit Galerie und Luftraum im Treppenhaus sowie Dachterrasse.

Belichtung

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden und Süden.
Großzügige Belichtung der Wohn- Schlafräume aus Süden.
Restliche Räume Belichtung aus Norden.
Bad mit Oberlichtschrägverglasung.
UG-Kellerraum mit Lichtschacht aus Nordwesten.

Garage/Stellplatz

Ein separates Garagengrundstück BV 2 zugeordnet auf Flst. 6708 (Rißegger Steige 56/32), ca. 30 m westlich vom Wohnhaus entfernt.

Laut Grundbuch 1 separates Stellplatzgrundstück BV 3 auf Flst. 1049/34 zugeordnet, ca. 50 m südwestlich vom Wohnhausgrundstück entfernt.

Dieser **Pkw-Stellplatz** ist hier aber nicht zu bewerten und gehört **nicht** zur Zwangsversteigerungsmasse.

Vermietungssituation

Komplett eigengenutzt von den Eigentümern.

Ausstattungsstandard

Böden, UG Fliesen, EG Wohnzimmer Holzparkett, Rest Fliesen. OG + DG Schlafräume Holzparkett, Bad Fliesen.

Wände, größtenteils Filzputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen.

Decken, UG, EG + DG weiß gestrichen, OG sichtbare Holzbalken mit aufliegenden Holzplatten.

Türen, echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Gesamteindruck

Gut, baujahresgemäßer ordentlicher Zustand.

Vermietbarkeit

Sehr gut.

Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts

Aufgrund der gestiegenen Zinsen hat die Nachfrage nach Immobilien die letzten Jahre signifikant nachgelassen.

In diesem Fall handelt es sich aufgrund der Reihenhausbauweise um ein Objekt in übersichtlicher Größe mit moderner Grundrissgestaltung und höherwertiger Ausstattung in absolut ruhiger Wohnlage mit moderner Heizung.

Insofern ist mit einer größeren Nachfrage zu rechnen.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist kein katastermäßiger Lageplan, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgrößen betragen lt. Grundbuch für

Heft 13.802	BV 1	Flst. 6721	Rißegger Steige 44 (Reihenmittelhaus)	1 a 82 qm.
Heft 13.802	BV 2	Flst. 6708	Rißegger Steige 56/32 (Garage)	18 qm.

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von BORIS-Baden-Württemberg liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2025 für erschlossene Grundstücke in diesem Bereich bei **€ 210,00/qm** (Wohnbauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser).

Die zu bewertenden Grundstücke besitzen für dieses Gebiet eine übliche Baulandgröße und sind baulich üblich ausgenutzt.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird ein Bodenpreis von **€ 210,00/qm** für sämtliche Grundstücke für angemessen angesehen.

Somit errechnen sich die angemessenen Bodenwerte wie folgt:

Heft 13.802 BV 1 Flst. 6721 (Reihenmittelhaus Rissegger Steige 44)

182 qm x € 210,00/qm = € 38.220,00

Bodenwert BV 1 (Reihenmittelhaus) gerundet € 38.000,00

Heft 14.106 BV 2 Flst. 6708 (Garage Rissegger Steige 56/32)

18 qm x € 210,00/qm € 3.780,00

Bodenwert BV 1 (Garage) gerundet € 4.000,00

2. Sachwertermittlung

2.1 Sachwertermittlung Reihemittelhaus BV 1 Flst. 6721

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohngebäude **188,6** (2010 = 100) 2. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Regionalfaktor

Regionalfaktor Biberach **1,008**

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für das Wohnhaus beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen ca. **260 qm**.

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Wohnhaus

Einfamilienhaus, Reihemittelhaus

Gebäudetyp 1.13 (unterkellert, 2-geschossig, Flachdach)

Standardstufe 2 ca. 8 % Standardstufe 3 ca. 66 % Standardstufe 4 ca. 26 %

Normalherstellungskosten 2010 Reihemittelhaus = € 780,00/qm BGF

Sachwert Reihenhaushausgrundstück

Normalherstellungskosten 2010 Reihemittelhaus in €/qm BGF	€	780,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{780,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	= €	1.471,08
Regionalfaktor Biberach x 1,008	= €	1.482,85
Normalherstellungskosten Reihemittelhaus gerundet	€	1.483,00
Normalherstellungskosten Reihemittelhaus 260 qm x € 1.483,00	= €	385.580,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
Eingangstreppe mit Glasdach	€ 3.000,00	
Terrassenüberdachung	€ 6.000,00	
Terrassenaufbau mit Geländer DG	€ 5.000,00	
3 Geräteschuppen aus Holz	€ 8.000,00	
Oberlichtschrägverglasung Bad	€ 5.000,00	

	+ = €	27.000,00

	€	412.580,00
+ Außenanlagen psch. ca. 6 %	+ = €	25.000,00

Neuwert	€	437.580,00
./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr/Fertigstellung 2000 und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren = 31,25 %		
	- = €	136.743,75

Bauzeitwert	€	300.836,25
Bauzeitwert gerundet	€	301.000,00
+ Bodenwert Flst. 6721	+ = €	38.000,00

Vorläufiger Sachwert Flst. 6721	€	339.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert Flst. 6721 € 339.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
Grundstücksmarktbericht Biberach 2024 (Daten aus 2021- 2023)

Sachwertfaktor für Reihen/Doppelhaus

Vorläufiger Sachwert € 339.000,00
= Sachwertfaktor 1,38 =

Zuschlag zur Marktanpassung	+ ca. 38 %			
Abschlag für konjunkturelle Situation (Preisnachlässe bis 2025)	- ca. 5 %			
Objektspezifische Merkmale Zuschlag für ruhige Wohnlage, moderne Heizungsanlage und höherwertige Ausstattung	+ ca. 6 %			
Objektspezifischer Marktzuschlag	+ ca. 39 %	+	=	€ 132.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				€ 471.000,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen teilweiser Abnutzungen am Holzparkett - = € 2.000,00

Sachwert Reihemittelhausgrundstück BV 1 € 469.000,00

2.2 Sachwertermittlung Garagengrundstück BV 2

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex **188,6** (2010 = 100) 1. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Regionalfaktor

Regionalfaktor Biberach **1,008**

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für die Garage beträgt ca. **18 qm**.

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Garage

Fertiggarage in Massivbauweise

Standardstufe 3

Normalherstellungskosten 2010 Garage = € 245,00/qm BGF

Sachwert Fertiggaragengrundstück

Normalherstellungskosten 2010 Fertiggarage in €/qm BGF	€	245,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{245,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	= €	462,07
Regionalfaktor Biberach x 1,008	= €	465,77
Normalherstellungskosten Fertiggarage gerundet	€	466,00
Normalherstellungskosten Fertiggarage 18 qm x € 466,00/qm	= €	8.388,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
Pultdachaufbau 18 qm x € 120,00/qm	+ = €	2.160,00
Neuwert Garage mit Dachaufbau	€	10.548,00
./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2000 und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren = 41,7 %		
	- = €	4.398,52
Bauzeitwert Fertiggarage	€	6.149,48
Bauzeitwert Fertiggarage gerundet	€	6.000,00
+ Bodenwert Flst. 6708		
	+ = €	4.000,00
Vorläufiger Sachwert Flst. 6708	€	10.000,00
Berücksichtigung der Marktlage		
Marktzuschlag psch. ca. 100 %	+ = €	10.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert Garagengrundstück	€	20.000,00
Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale		
./ Kein Wertabschlag für Reparatur- oder Sanierungsanstau	- = €	0,00
Sachwert Garagengrundstück BV 2	€	20.000,00

3. Einfacher Vergleichswert

3.1 Einfacher Vergleichswert Garagenstellplatz BV 2

Nach dem Grundstücksmarktbericht Biberach 2024 (Daten aus 2021 - 2023) liegen folgende Vergleichspreise vor:

Vorhandene Garagen (keine Neuverkäufe) im Stadtkreis Biberach:

2017	Ø € 13.500,00	Spanne € 0,00 - € 13.500,00
2018	Ø € 16.000,00	Spanne € 0,00 - € 16.000,00
2019	Ø € 16.000,00	Spanne € 12.000,00 - € 20.000,00
2020	Ø € 10.750,00	Spanne € 8.000,00 - € 13.500,00
2021	Ø € 19.500,00	Spanne € 15.000,00 - € 24.000,00
2022	Ø € 20.000,00	Spanne € 15.000,00 - € 25.000,00
2023	Ø € 20.000,00	Spanne € 15.000,00 - € 25.000,00

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Vergleichspreise und Daten wird für die hier betroffene Garage ein Preisansatz von **€ 20.000,00** für angemessen angesehen.

Einfacher Vergleichswert Garagenstellplatz BV 2 € 20.000,00

4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Reihemittelhausgrundstück BV 1 in moderner und zeitloser Architektur (Baujahr 1999/2000) als Niedrigenergiehaus in Mischbauweise mit Nahwärmeversorgung sowie um ein Garagengrundstück BV 2 in einem Satellitenstadtteil (Allgemeines Wohngebiet) von Biberach.

1-2-Familienhäuser werden i.d.R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** des **Reihenhausgrundstücks BV 1** beträgt **€ 469.000,00**

Der ermittelte **Sachwert** des **Garagengrundstücks BV 2** beträgt **€ 20.000,00**

Der einfache **Vergleichswert** des **Garagengrundstücks BV 2** **€ 20.000,00**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den Biberacher Grundstücksmarktbericht mit Berücksichtigung der derzeitigen 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 (ohne Zubehör)** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungstichtag 25.09.2025** wie folgt:

Verkehrswert Reihenhausgrundstück BV 1 **Euro 470.000,00**

Verkehrswert Garagengrundstück BV 2 **Euro 20.000,00**

Den Zeitwert (Fortführungswert) der vorhandenen Einbaumöbel (**Zubehör**) schätze ich auf **€ 5.000,00**.

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

Abgeschlossen:

Nellingen, den 07.10.2025

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

Übersicht von Biberach, Pfeil Grundstück

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

Übersicht Satellitenstadtteil mit Reihenhaussiedlung, Pfeil Grundstück

GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

Pfeile Reihenhaus 44 (rot) und Garage 56/32, Flst. 6708 (grün)

Pfeile Garage 56/32, Flst. 6708 (grün)

GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

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

AUSSENFOTOS GARAGENFLURSTÜCK 6708 vom 03.02.2025



Blick von Südosten, Pfeil Garage 56/32 auf Flst. 6708



Garage 56/29 auf Flst. 6805 von Osten

AUSSENFOTOS GARAGENFLURSTÜCK 6708 vom 03.02.2025



Blick in die Garage 56/32 auf Flst. 6708



Blick von Nordosten, Pfeile Garage 56/32 auf Flst. 6708

AUSSENFOTOS GARAGENFLURSTÜCK 6708 vom 03.02.2025



Blick von Südosten, Pfeile Garage 56/32 auf Flst. 6708



Westseite Garage 56/32 auf Flst. 6708



Garage 56/32 auf Flst. 6708

AUSSENFOTOS GARAGENFLURSTÜCK 6708 vom 03.02.2025



Blick von Norden, grüne Pfeile Garage 56/32 auf Flst. 6708, rote Pfeile Reihenmittelhaus 44



Rote Pfeile Reihenmittelhaus 44 von Nordwesten, oben Dachaufbau

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Fußweg zum Reihenhauses, Pfeil Reihenhauses



Fußweg zum Reihenhauses, Pfeil BV 1



Reihenmittelhaus 44 von Nordwesten mit Geräteschuppen und Eingang



Fußweg von Osten, Pfeil Reihenmittelhaus 44

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Reihenmittelhaus 44 mit Geräteschuppen vor dem Haus von Nordosten



Außenanlagen mit Hauszugang im Norden

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Nordansicht Reihenhaushaus BV 1 mit Hauszugang, links Geräteschuppen

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Holzfassade im Norden im OG von Reihnhaus BV 1



Putzfassade im EG mit Hauseingangstür

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Geräteschuppen und Hauszugang zum Reihemittelhaus 44 von Nordwesten



Vorgarten Reihemittelhaus 44 im Norden

AUSSENFOTOS vom 03.02.2025



Blick von Süden, grün Garagen, rot BV 1



Reihenhausanlage von Südosten, Pfeil BV 1

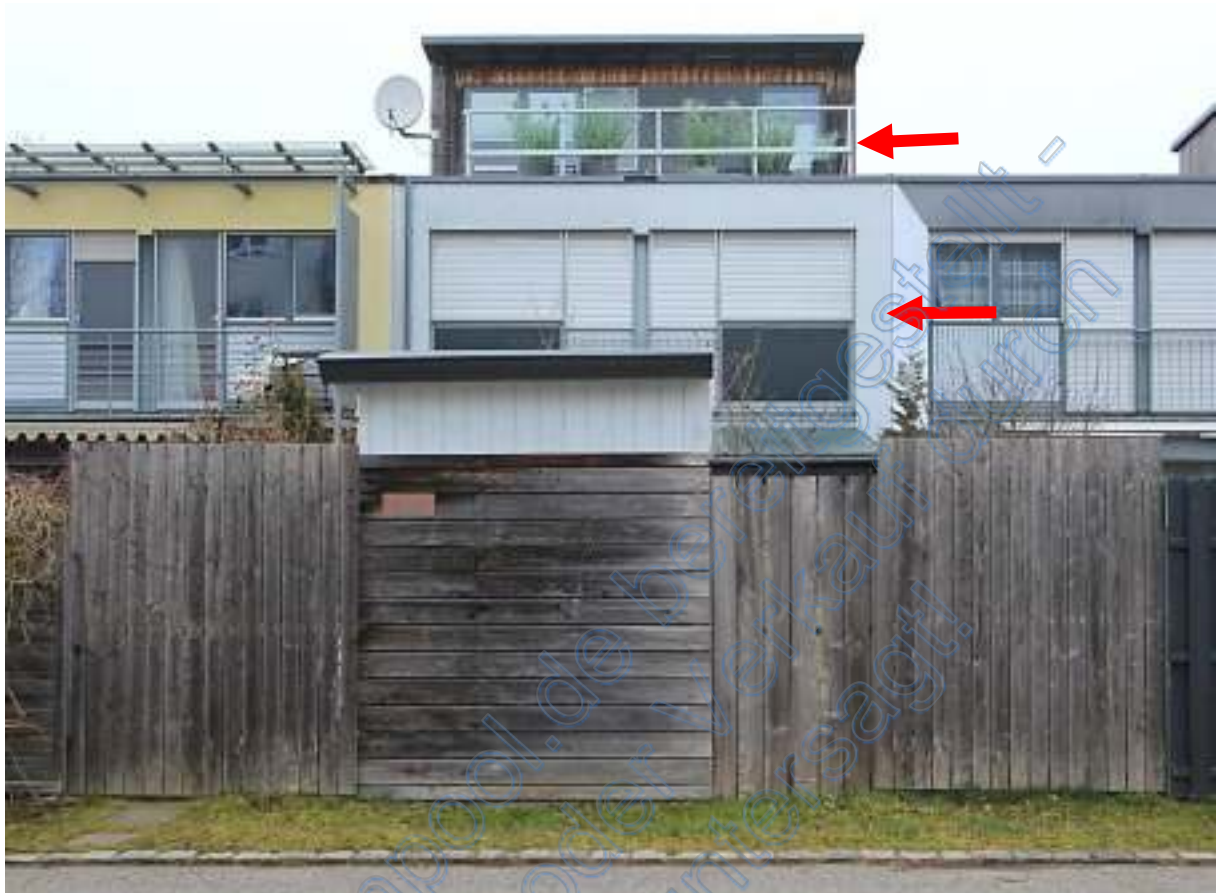


Reihenhausanlage von Südosten, Pfeil BV 1



Südfassade Reihenmittelhaus 44 und Gartenzaun von Südwesten

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Grundstück Flst. 6721 mit Sichtschutzzaun von Süden, Pfeil Dachaufbau 44



Grundstück Flst. 6721 mit Sichtschutzzaun, Geräteschuppen und Reihenhaus von Süden

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Blick von Südosten, Pfeil Flurstück 6721 mit Geräte- und Holzschuppen (links)



Blick in den südöstlichen Garten mit Holzschuppen, hinten Reihemittelhaus 44



Dachaufbau von Süden mit Terrassengeländer

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Blick in den südwestlichen Garten mit Geräteschuppen, hinten Reihemittelhaus 44



Garten und Geräteschuppen von Westen



Grundstück Flst. 6721 mit Sichtschutzzaun, Geräteschuppen und Reihemittelhaus von Süden

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Südseite Reihenmittelhaus 44 mit Terrasse und Garten

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 2024 vom 03.02.2025



Reihenmittelhausgrundstück 44 auf Flst. 6721 von Südwesten

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Dachaufbau mit Terrasse von Südwesten



Garten mit Terrasse und Geräteschuppen vom Reihemittelhausgrundstück 44 von Süden

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Südseite Reihenmittelhaus mit Dachterrasse und Terrassenüberdachung im EG

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Südseite Reihenmittelhaus mit Terrassenüberdachung im EG, vorne Geräteschuppen

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025

Blick von Süden, grüner Pfeil Garage BV 2, roter Pfeil Reihenmittelhaus 44 BV 1

Reihenhauszeile von Süden, roter Pfeil Reihenmittelhausgrundstück 44 BV 1



Grüner Pfeil Garage BV 2, rote Pfeile Reihenmittelhaus 44 BV 1 von Südosten

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 03.02.2025



Südseite Reihenmittelhaus 44 (oben) und Garten BV 1 von Südosten

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Nordseite Reihennittelhaus 44 BV 1 mit Hauseingang und Geräteschuppen

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Südseite Reihenmittelhaus 44 BV 1, davor Gartensichtschutzzaun



Reihenmittelhausgrundstück 44 BV 1 von Südwesten

INNENFOTOS UG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Kellertreppe von oben

Vorderer Kellerraum



Entsalzungsanlage

Hinterer Kellerraum



Elektroanschlüsse

Heizraum



Treppe, fehlendes Geländer

INNENFOTOS EG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Windfang/Eingang



Dusche/WC



Dusche/WC



Einbauküche

Abstellraum/Speis

Blick zur Küche, rechts Speis

INNENFOTOS EG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025

Essen und Küche

Blick vom Essbereich zur Küche

Blick vom Essbereich zum Wohnbereich

Verglaste Wand im Süden vom Wohnzimmer zum Garten

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Überdachter Terrassenbereich



Wasseranschluss



Blick vom überdachten Terrassenbereich in den Garten



Garten und Terrasse



Garten südlich der Terrasse

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Blick aus dem Garten auf die Südfassade des Reihenmittelhauses

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Überdachter Terrassenbereich und Wohnzimmerfenster



Überdachter Terrassenbereich und Terrassentür vom Wohnzimmer

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Blick im Garten nach Norden auf die Südfassade des Reihemittelhauses



Südlicher Garten mit Geräteschuppen

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Nische im Südosten



Nische und Geräteschuppen im Süden



Geräteschuppen und südwestliche Nische

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Überdachter Terrassenbereich und Südfassade Wohnhaus

GARTEN- + INNENFOTOS EG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Blick von der Terrasse nach Süden in den Garten

Wohnraum mit Blick in den Garten

INNENFOTOS EG + OG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025

Wohn/Essraum EG, rechts Treppenbereich

Treppenbereich im EG



Treppenbereich EG, OG

Schlafzimmer OG

Ankleidebereich OG

INNENFOTOS OG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Schlafzimmer nach Norden

Treppenhaus

Kinderzimmer 1 nach Süden

Kinderzimmer 2 nach Süden



Abnutzungen am Holzparkett

INNENFOTOS OG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Bad

Bad

Oberlicht über Badewanne



Oberlicht über Badewanne und Dusche

GARTENAUSSICHTEN OG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Geräteschuppen im Süden von oben



Südlicher Garten und Glasdach der Terrassenüberdachung von oben

INNENFOTOS DG REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Kellertreppe



Vorderer Kellerraum

Zimmer im DG

AUSSENFOTOS DACHTERRASSE REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Dachterrasse nach Süden mit Geländer (nicht kindersicher)



Dachterrasse nach Süden



Folienabdichtung Flachdach



Dachaufbau von Westen, rechts Dachterrasse

AUSSENFOTOS DACHTERRASSE REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Südseite Dachaufbau mit Terrassentür zum Treppenhaus (rechts)



Dachaufbau von Südosten, links Dachterrasse



Dachaufbau von Nordosten, links Dachterrasse, rechts Oberlicht

DACHFOTOS REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Nordseite Dachaufbau mit Oberlicht vom Bad im OG



Dachaufbau von Nordwesten mit Oberlicht

DACHFOTOS GARTEN REIHENMITTELHAUS BV 1 vom 25.09.2025



Südlicher Garten von Osten



Südlicher Garten mit Terrassendach von oben von Norden

ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

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

ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

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

BEBAUUNGSPLAN

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

BEBAUUNGSPLAN AUSSCHNITT

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

LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

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

LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

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

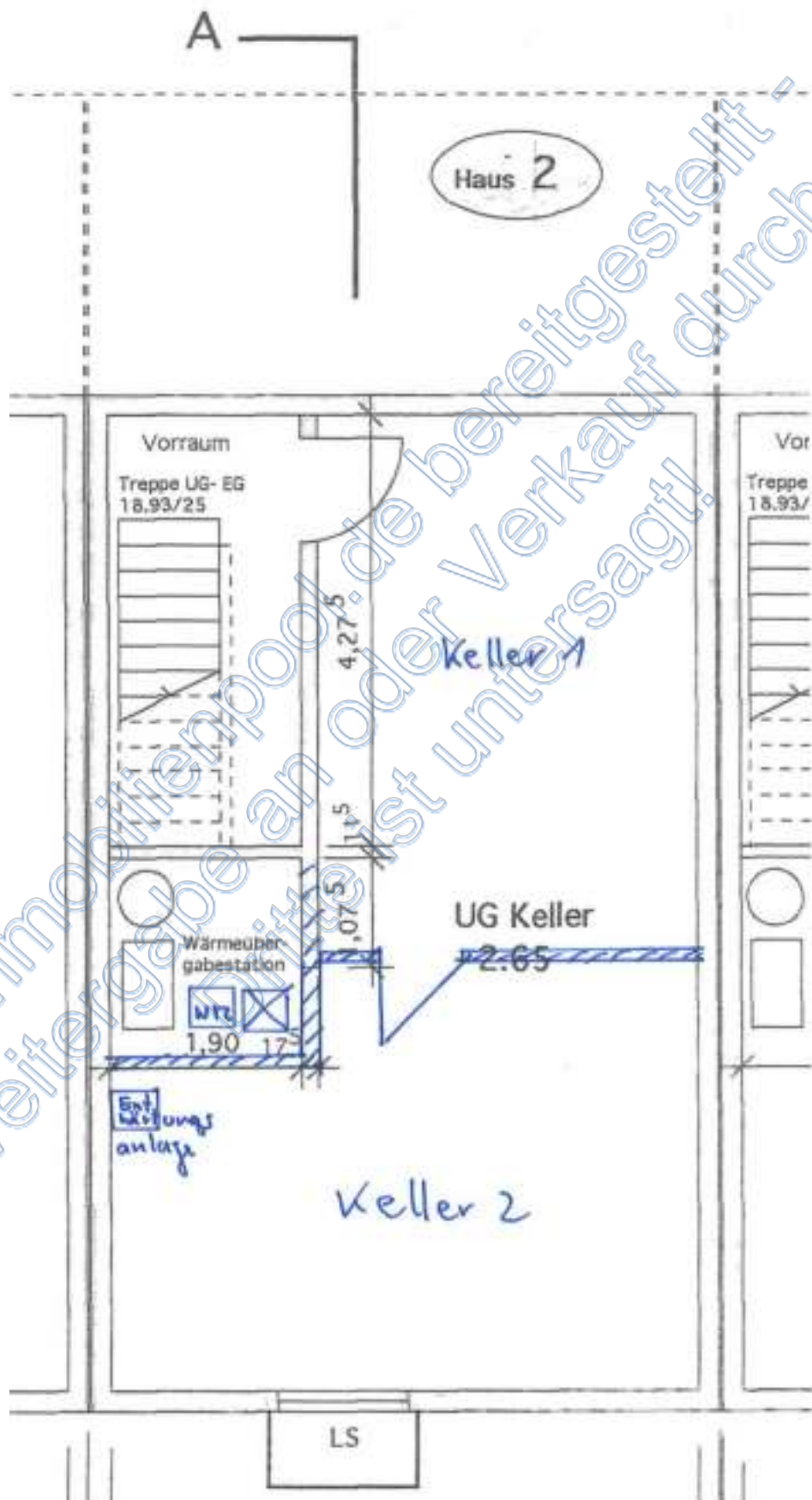
LAGEPLAN BAUGESUCH

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

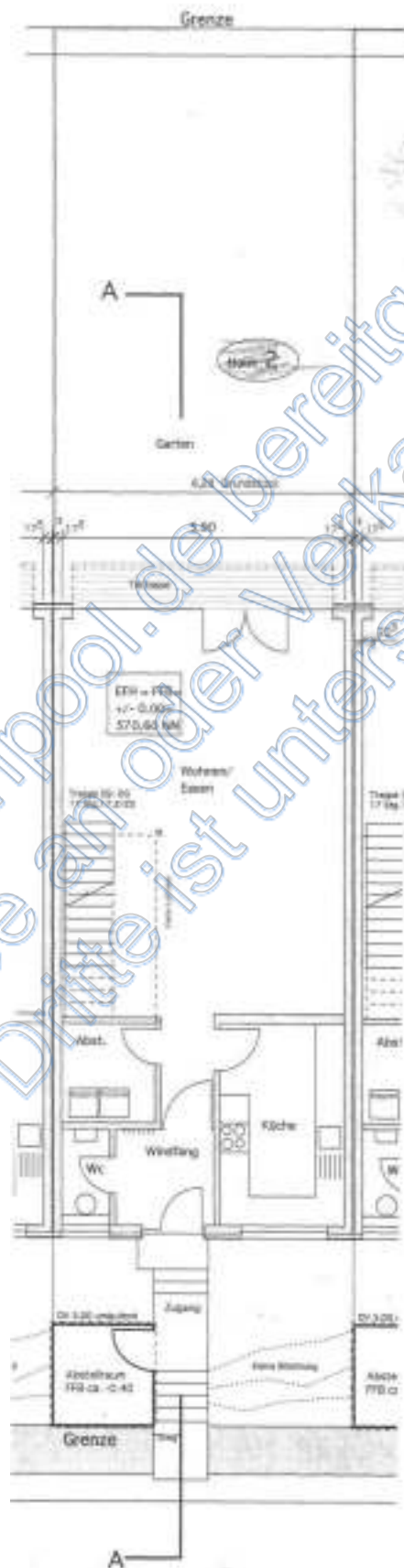
ABSTANDSFLÄCHENPLAN

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

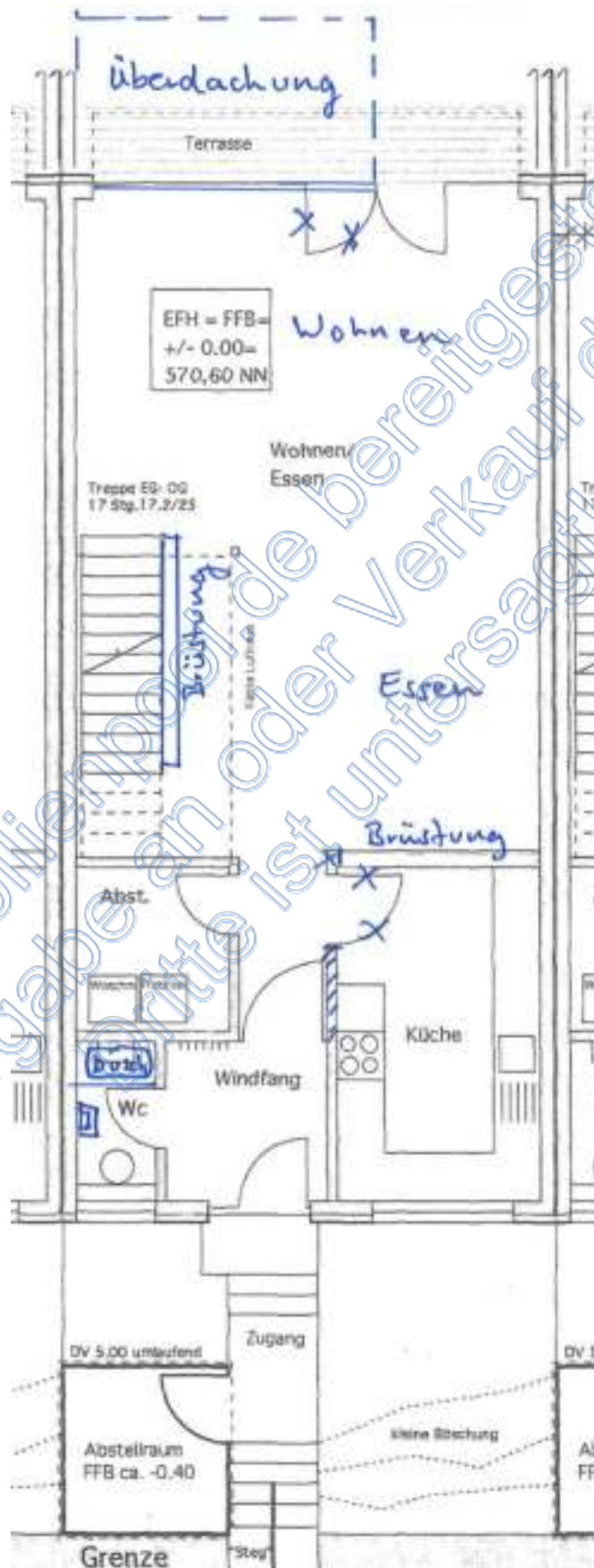
UNTERGESCHOSS HAUS 44



ERDGESCHOSS HAUS 44 ÜBERSICHT

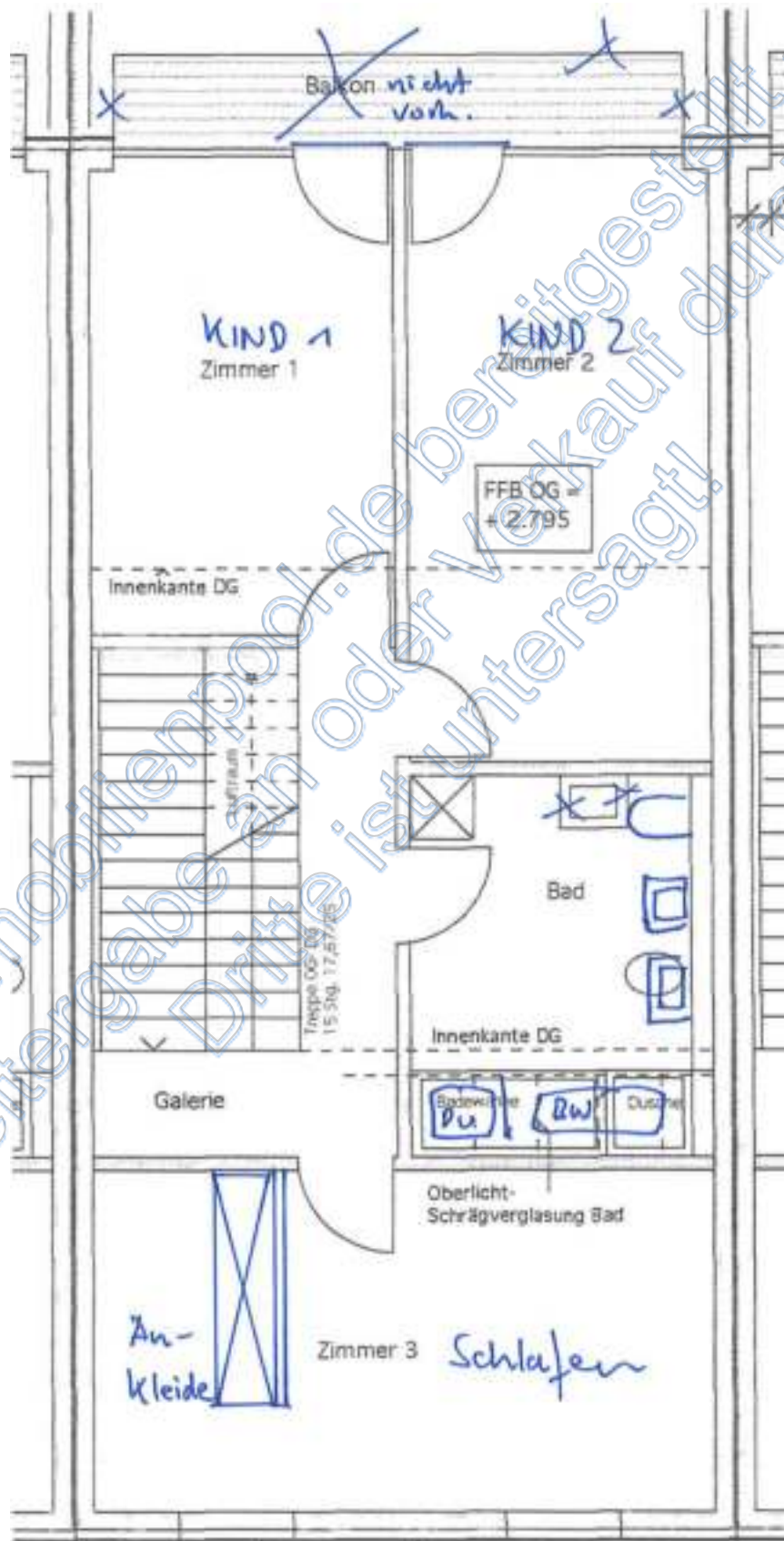


ERDGESCHOSS HAUS 44

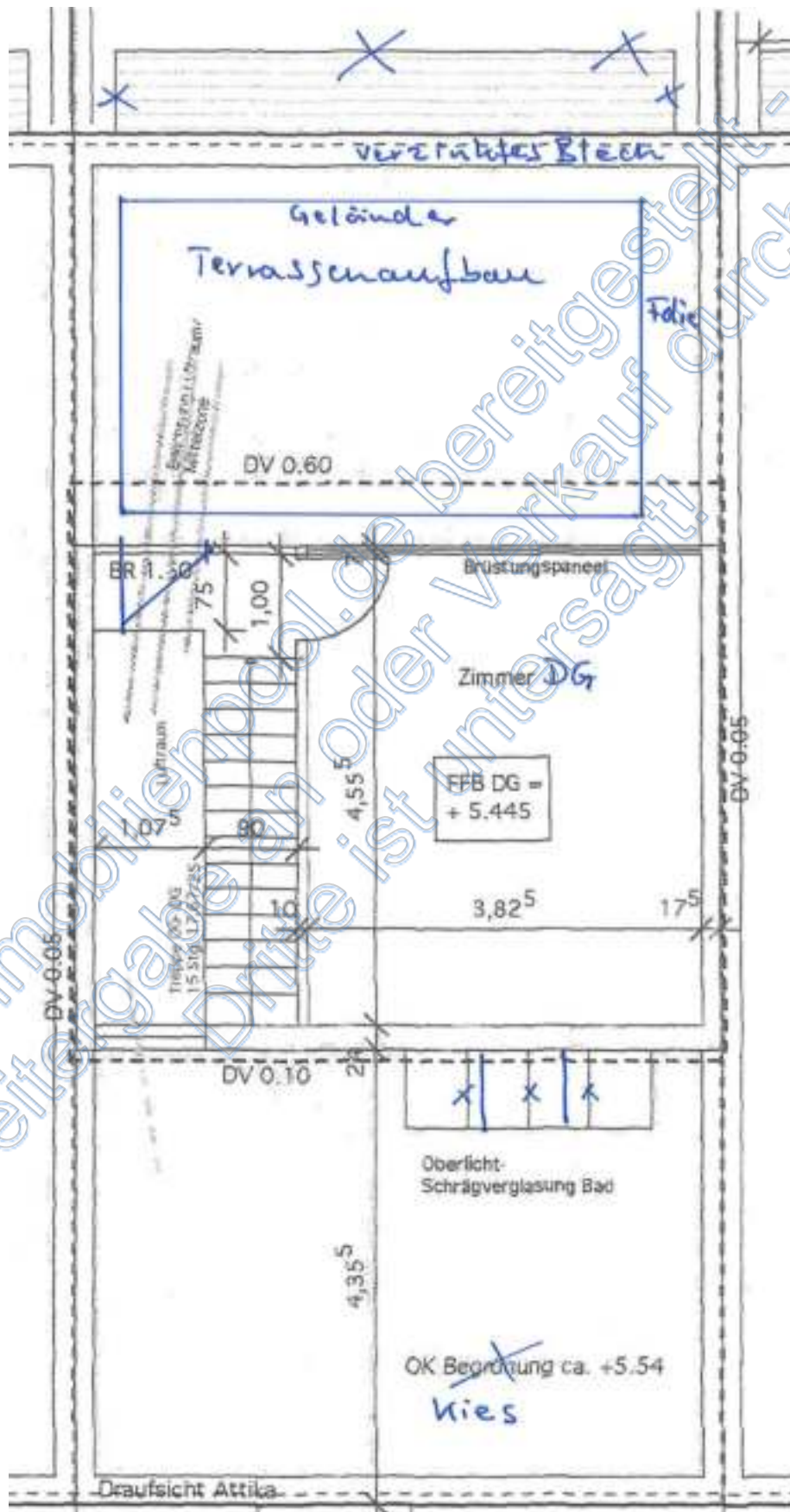


OBERGESCHOSS HAUS 44

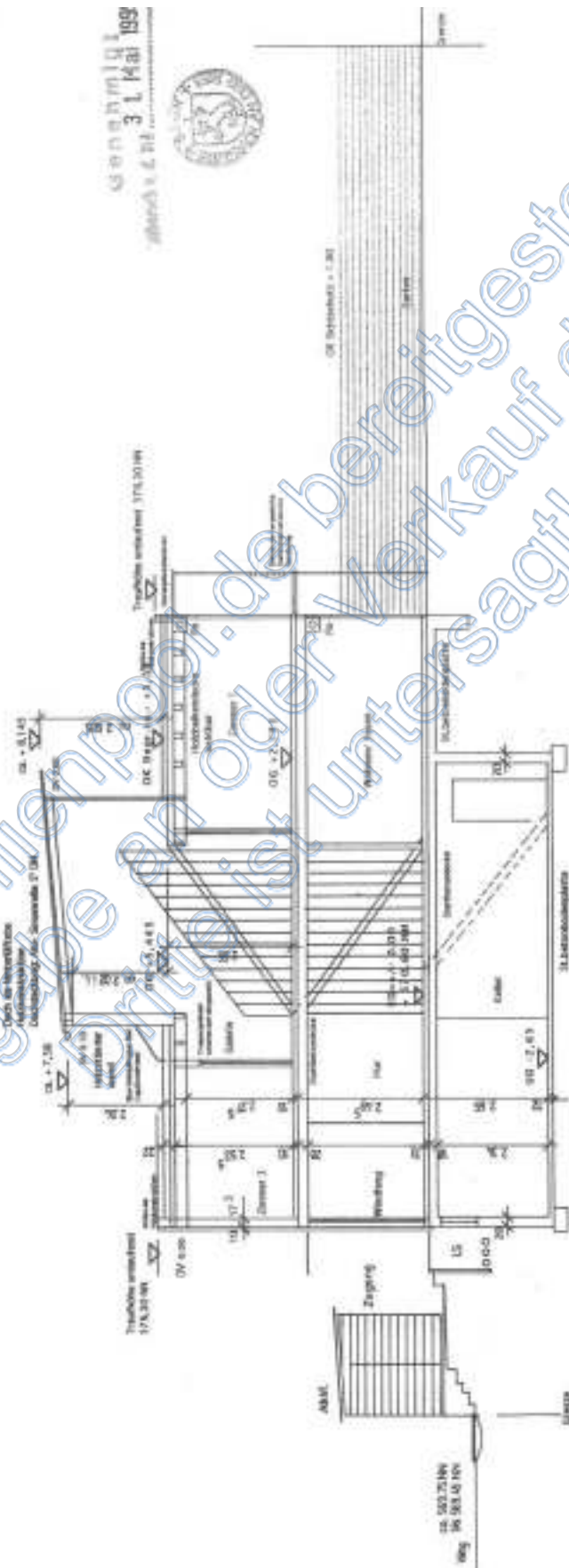
(BALKON NICHT VORHANDEN)



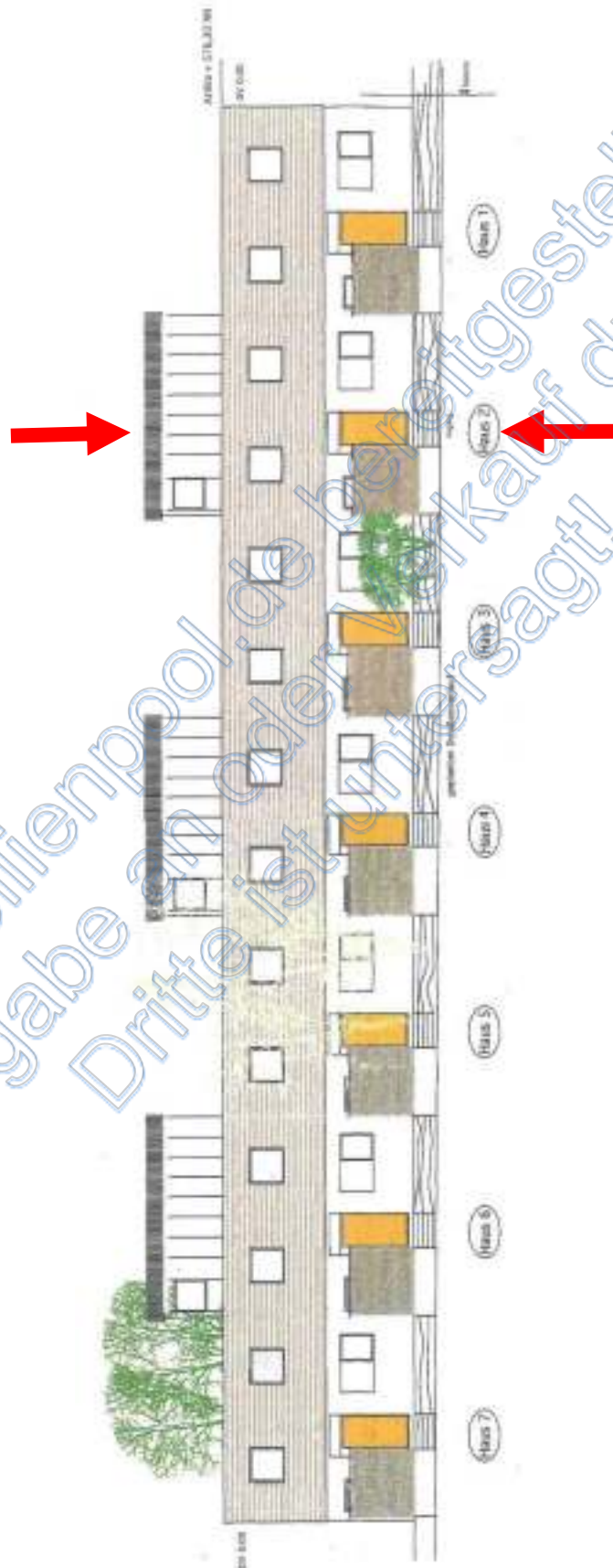
DACHGESCHOSS HAUS 44



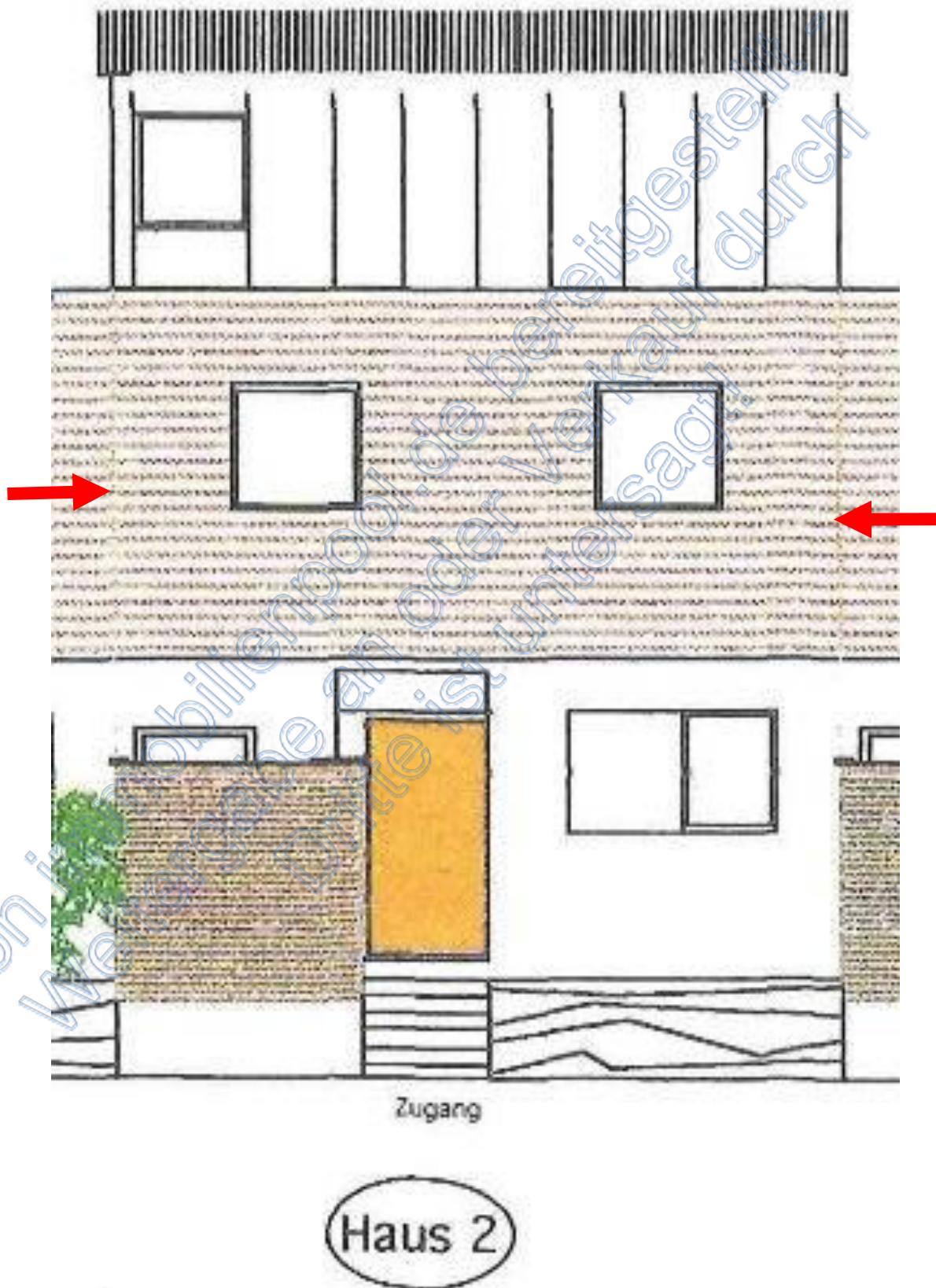
SCHNITT A HAUS 44



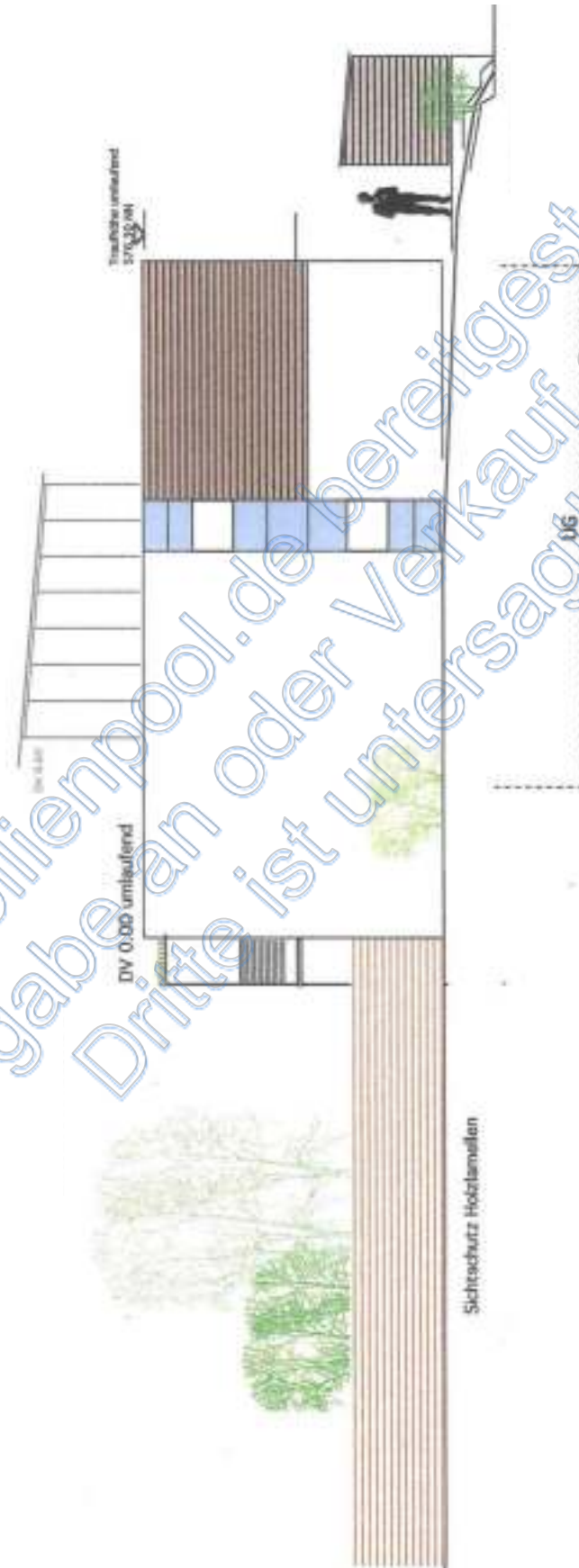
ANSICHT NORDEN REIHENHAUSANLAGE



ANSICHT NORDEN REIHENMITTELHAUS 44



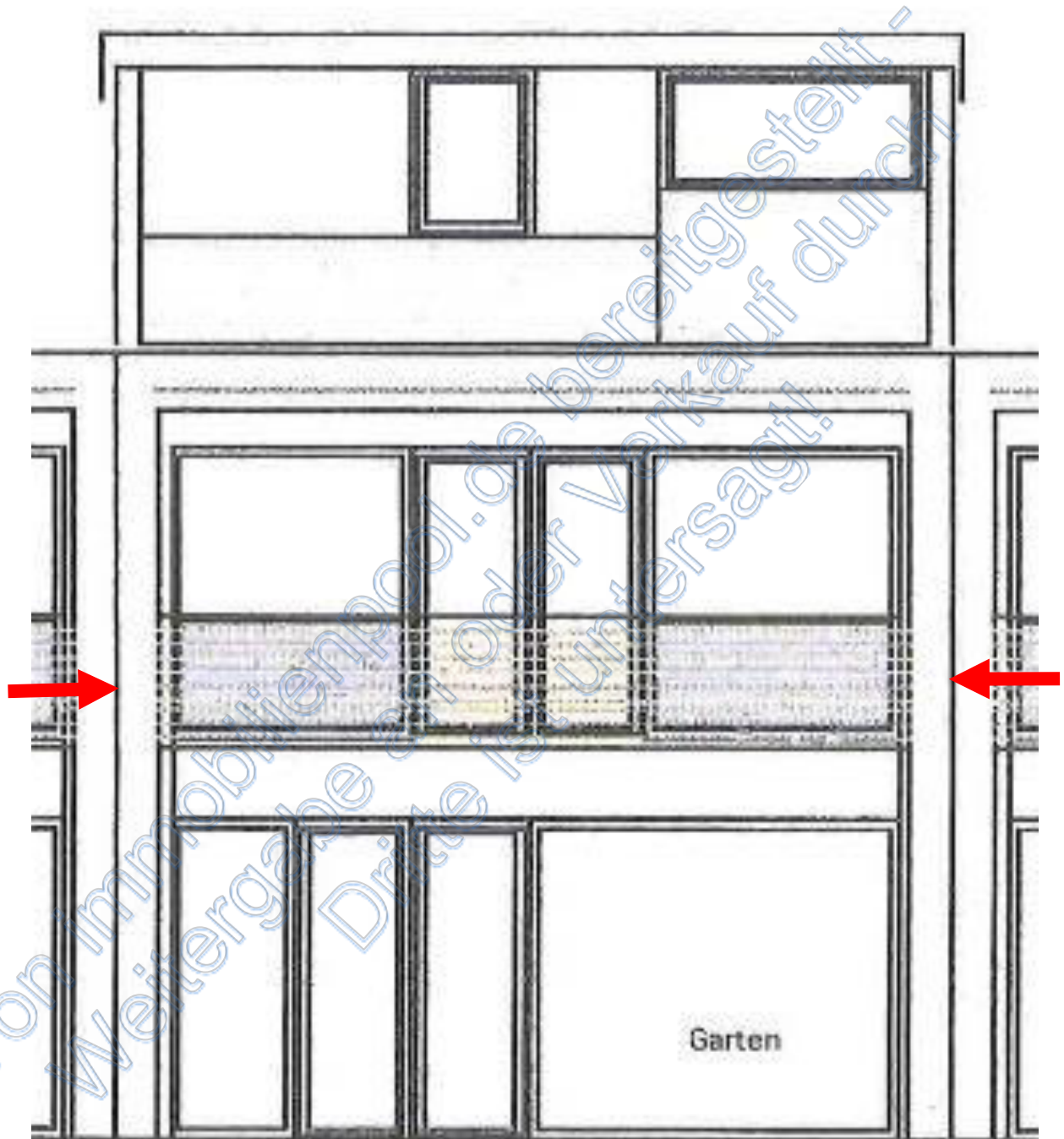
ANSICHT OSTEN REIHENHAUSANLAGE



ANSICHT SÜDEN REIHENHAUSANLAGE

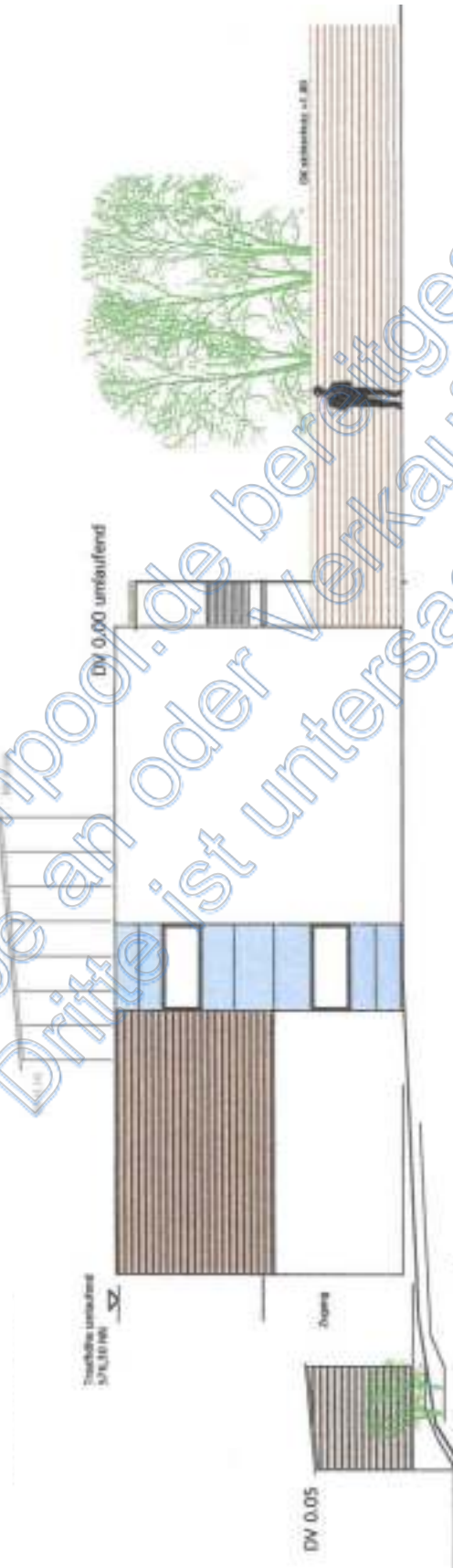


ANSICHT SÜDEN REIHENMITTELHAUS 44
(BALKON IM OG NICHT VORHANDEN)



Haus 2

ANSICHT WESTEN REIHENHAUSANLAGE



LAGEPLAN BAUGESUCH GARAGE

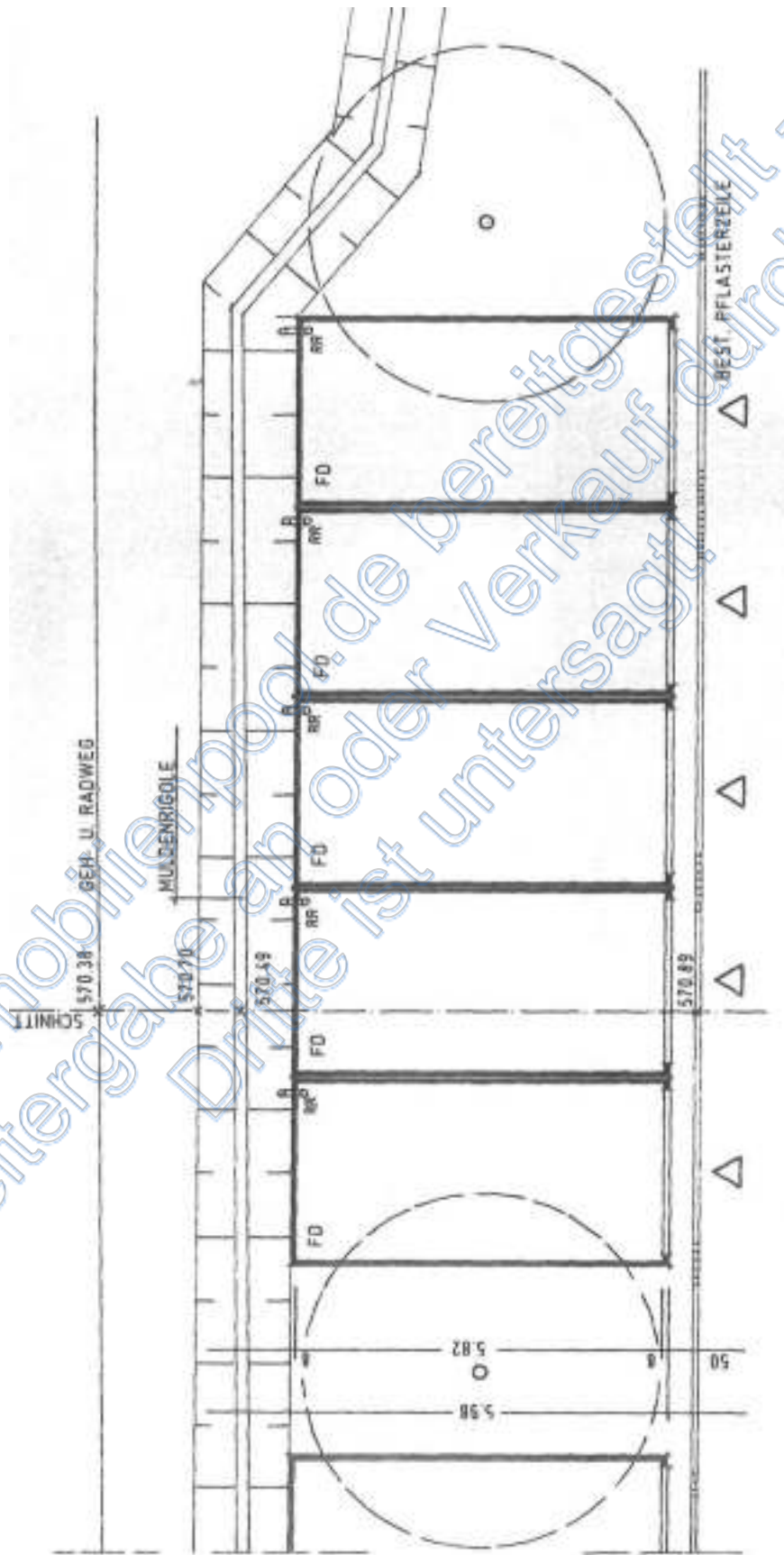
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

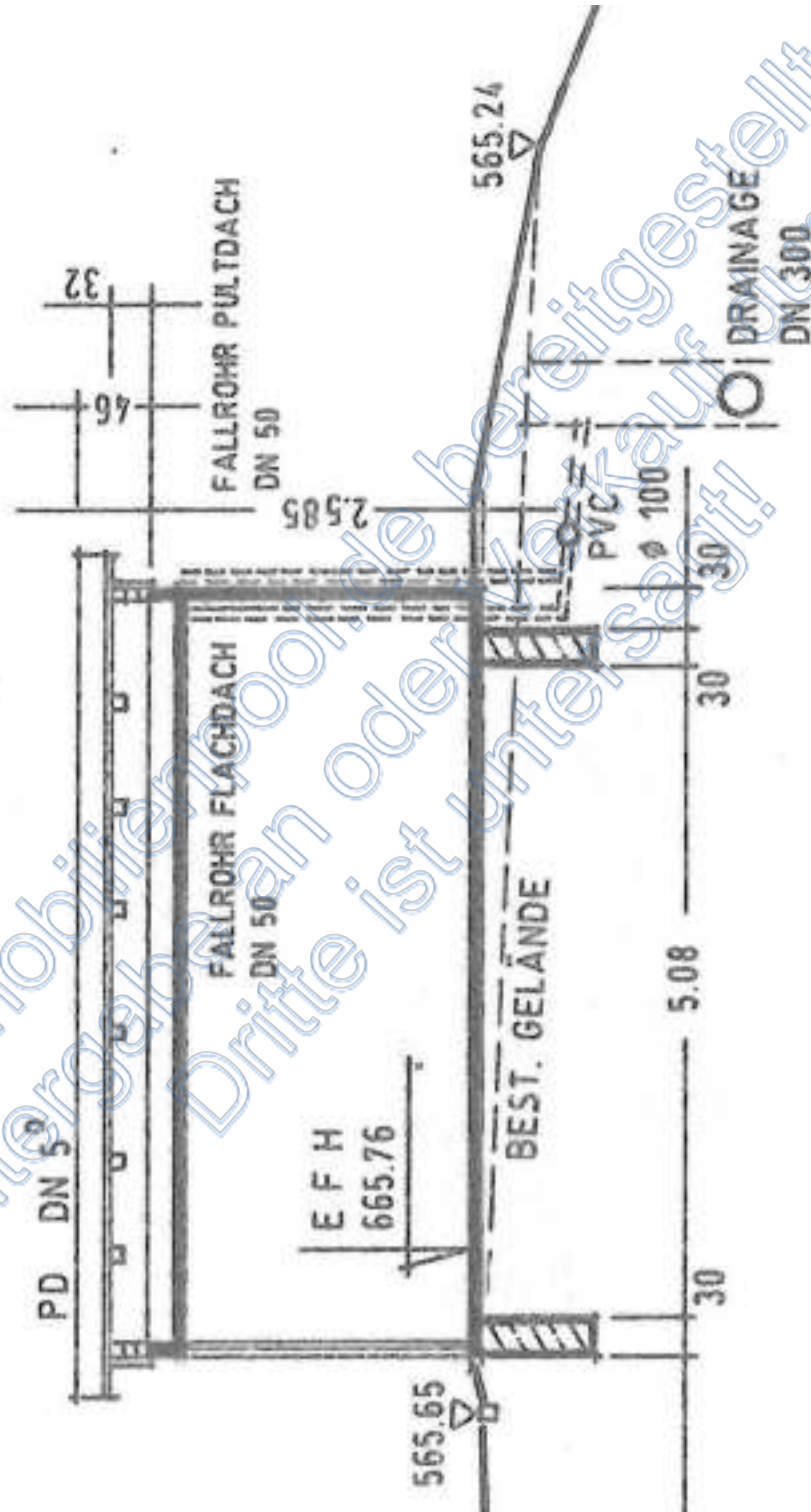
LAGEPLAN GARAGE

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

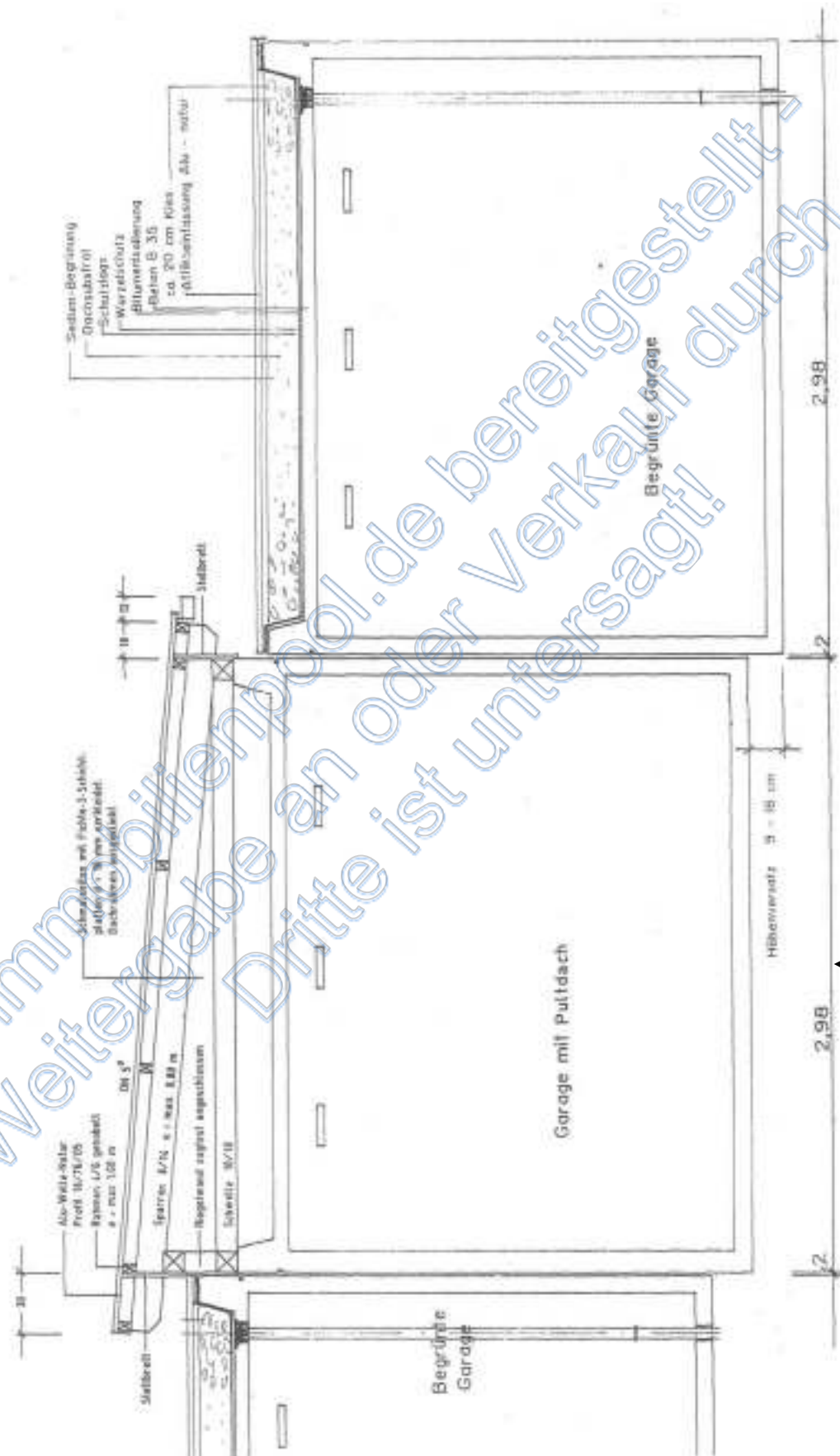
GRUNDRISS GARAGEN



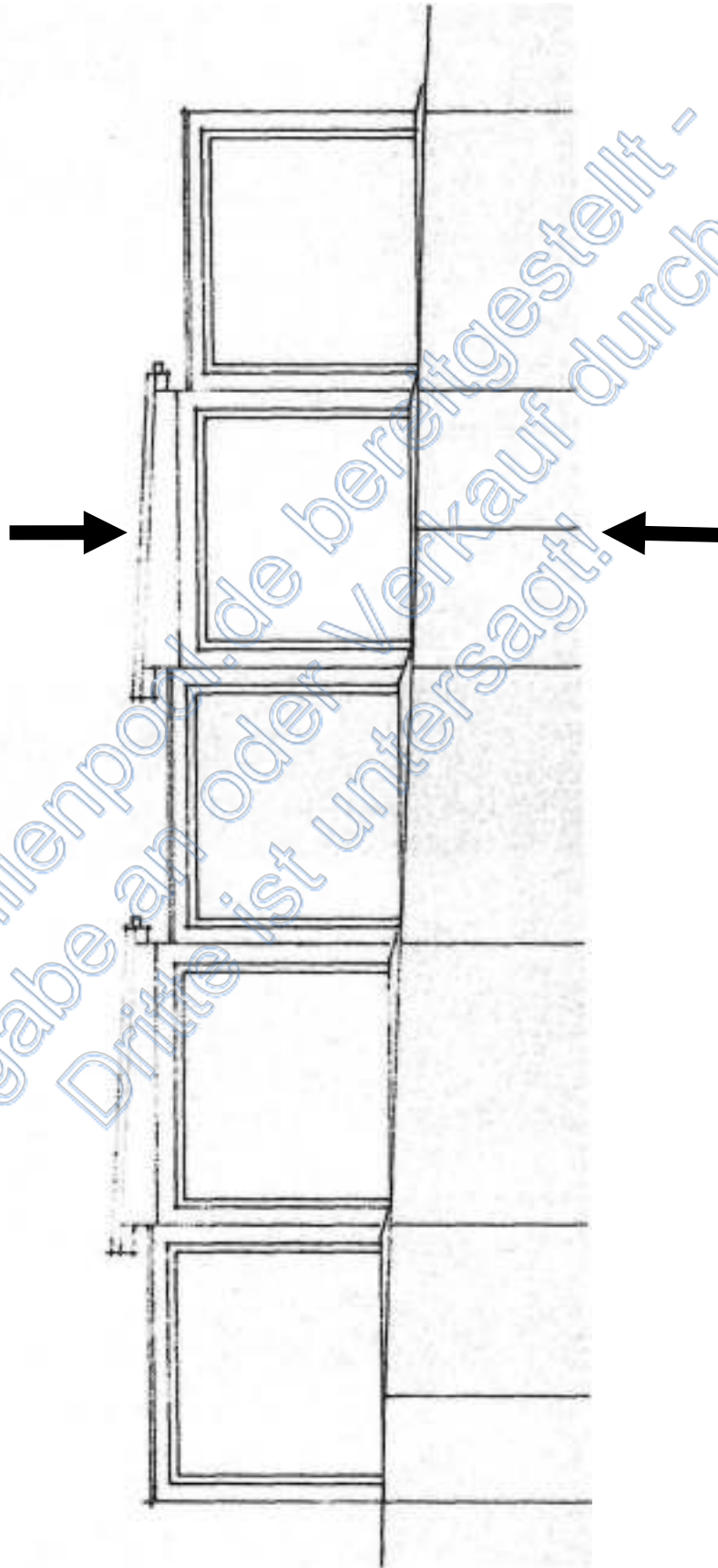
SCHNITT GARAGE



AUFBAU DACH GARAGE



ANSICHT OSTEN GARAGE



BAULASTENBLATT NR. 2617

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

BAULASTENBLATT NR. 2617

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

BAULASTENBLATT NR. 2637

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

BAULASTENBLATT NR. 2637

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

BAULASTENBLATT NR. 2637

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