

Hans H. Kuhn, Dipl. - Ing., August-Frey-Weg 1, 68526 Ladenburg

Tel. 06203/2858, E-mail: hansh.kuhn@t-online.de

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss Mannheim und im Gutachterausschuss Nördlicher
Rhein-Neckar-Kreis in Weinheim

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Hauptstr. 126

68535 Edingen-Neckarhausen



Ermittlung

des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des bebauten Grundstücks

Flst. Nr.: : 325/1
Gebäude- und Freifläche

Straße : Hauptstr. 126

Gemeinde : 68535 Edingen-Neckarhausen
Ortsteil Edingen
Rhein-Neckar-Kreis

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag : 19. März 2025

Verkehrswert : **380.000,00 EUR**

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

INHALTSVERZEICHNIS

	ab Seite
1. Vorbemerkungen	4
2. Allgemeine Angaben	5
3. Grundstücksbeschreibung	6
4. Gebäudebeschreibung	8
5. Bodenwertermittlung	13
6. Sachwertverfahren	14
7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
8. Verkehrswert	19
9. Anlagen	20

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber (AG)	:	Rechtsanwalt
Auftrag vom	:	20. Februar 2025, telefonisch erteilt
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	:	19. März 2025
Objektbesichtigung	:	19. März 2025, Anwesende: RA (Sohn von , zeitweise (Lebensgefährte von) sowie Herr Kuhn, Sachverständiger
Grundlagen	:	1. Ortsbesichtigung und örtliche Aufnahme ohne Einzeluntersuchung von Bauteilen 2. Auskünfte von Ämtern und Behörden 3. Grundbuchausdruck vom 25.03.2025 4. Baupläne aus 1935 und 1971 5. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, SW - RL und NHK 2010) 6. Baugesetzbuch (BauGB) (5. - 6. in der jeweils gültigen Fassung)
Zweck der Wertermittlung	:	Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) zum Bewertungsstichtag
Anlagen	:	Lageplan, Grundriss KG, EG, OG, DG, Schnitt, Digitalfotos vom Aufnahmetag

2. Allgemeine Angaben

- 2.1 Ort, Ortsteil : 68535 Edingen-Neckarhausen
Ortsteil Edingen
- 2.2 Straße, Nr. : Hauptstr. 126
- 2.3 Flurstück-Nr. und Größe : Flst. Nr. 325/1 mit 295 m²
- 2.4 Grundbuch : Amtsgericht Mannheim
Gemeinde Edingen-Neckarhausen
Grundbuch von Edingen Nr. 195
- Abt. I, Eigentümer, lfd. Nr. 1 : 2
- Abt. II : Nr. 1:
Das hier eingetragene Wohnungs- und
Mitbenützungsrecht ist nicht wertrelevant, da die
beiden Berechtigten bereits verstorben sind.
- Abt. III : kein Eintrag
- Hinweis: andere Rechte und Belastungen sind
vom Auftraggeber nicht genannt und in der
Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- 2.5 Baulastenbuch : kein Eintrag
- 2.6 Versicherungswert : nicht bekannt
- 2.7 Mietverhältnis : Die Wohnung im EG wird von
genutzt, das OG war bis zu ihrem Ableben von
eigengenutzt, im DG wird

ein Zimmer von genutzt.

2.8 Denkmalschutz : besteht nicht

2.9 Energieausweis : liegt nicht vor

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Art und Lage : Gebäude- und Freifläche im nord-westlichen Bereich des Ortsteils Edingen, in mittlerer Wohnlage an der öffentlichen, mit Gehwegen ausgebauten

HAUPTSTRASSE

mit direkter Zufahrt und direktem Zugang.

Die Hauptstraße ist die Verbindungsstraße zum Ortsteil Neckarhausen.

Das unregelmäßig zugeschnittene Zwischengrundstück mit Zugang und Zufahrt auf Straßenniveau, ist bebaut mit einem einseitig angebauten 2-Familienhaus und einem Stallgebäude für Kleintierhaltung.

3.2 nähere Umgebung : überwiegend Wohnbebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

3.3 Entfernungen : zum Zentrum des Ortsteils Edingen mit Geschäften für den täglichen Bedarf ca. 450 m, zu den nächsten Discountern im Gewerbegebiet Nord ca. 1.700 m, zum nächsten Vollversorger

an der Hauptstr. ca. 1.000 m

Kindergärten und eine Grundschule als Ganztageschule sind im Ortsteil vorhanden (ca. 700 m), weiterführende Schulen wie Werkrealschule, Realschule und Gymnasium sind in Ladenburg, in Mannheim und in Heidelberg zu erreichen, öffentlicher Nahverkehr, RNV-Stadtbahn in Richtung Mannheim und Heidelberg ca. 800 m, Bushaltestelle (nach Neckarhausen und Seckenheim) direkt vor dem Anwesen BAB-Anschluss MA-Seckenheim ca. 3,5 km

3.4 Versorgungsleitungen : Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sind in das Grundstück verlegt

3.5 Bebauungsplan : Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „HAUPTSTRASSE II“ im Ortsteil Edingen, Teilplan West.

Baugebiet: WB (besonderes Wohngebiet)

Geschosszahl : II

Grundflächenzahl: 0,7

Geschossflächenzahl: 1,4

Angaben und Auskünfte hierzu sind beim Bauamt der Gemeinde Edingen-Neckarhausen zu erfragen.

3.6 Immissionen : Unter „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden Störungen, wie z.B. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen

und der gleichen verstanden. Immissionen sind nicht bekannt.

3.7	überbaute Fläche	:	Wohngebäude:	ca. 110 m ²
			Stallungen:	ca. 35 m ²

4. Gebäudebeschreibung

Allgemeine Erläuterungen

Hier erfolgt lediglich eine Beschreibung der wertrelevanten Merkmale, d.h. die offensichtliche und vorherrschende Ausführung bzw. Ausstattung und **keine** vollständige Aufzählung der einzelnen Bauteile und Baustoffe.

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der örtlichen Aufnahme. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertrelevanten Daten für die Wertermittlung erforderlich ist.

Untersuchungen von Einzelbauteilen hinsichtlich eventueller Baumängel, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Ebenso wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wie Heizung, Wasserversorgung und Elektroinstallation vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Für verdeckte oder augenscheinlich nicht erkannte Mängel wird keine Haftung übernommen.

Sofern in der Wertermittlung Angaben über Kosten für Baumaßnahmen oder Baumängel getroffen werden, so beruhen diese auf überschlägig geschätzten durchschnittlichen Werten.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

bezüglich Baugenehmigung, Auflagen hinsichtlich des Bestands und der Nutzung der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

- 4.1 Wohngebäude** : **Zweifamilienhaus**, einseitig angebaut, 2 - geschossig mit überbauter Hofeinfahrt, teilweise unterkellert, ausgebautes Satteldach, in massiver Bauweise
ursprüngliches Baujahr 1936, Aufstockung 1956/57, Überbau der Einfahrt 1971/72
- 4.1.1 Nutzung :
- Kellergeschoss : Kellerflur, Waschküche, 3 Kellerräume
- Erdgeschoss : Zugang von der Einfahrt
Eingangsflur mit Treppenanlage,
abgeschlossene Wohnung mit:
Flur, Bad, Küche mit Ausgang zum Hof,
Schlafzimmer, Wohnzimmer

rd. **48 m²** Wohnfläche
- Obergeschoss : Wohnzimmer mit Balkon, Flur, Bad, Küche,
Esszimmer, Schlafzimmer

rd. **87 m²** Wohnfläche inkl. 2,56 m² zu ½
angerechnete Balkonfläche
- Dachgeschoss : Flur, Abstellkammer, 2 Kinderzimmer
rd. **58 m²** Wohnfläche
- Wohnfläche gesamt** : **ca. 193 m²**
- Bemerkung : Die Wohnfläche wurde durch örtliches Aufmaß
überschlägig in einer für das Gutachten

ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Sie kann geringfügig von den bestehenden Vorschriften (WoFIV) abweichen und dient lediglich als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung.

4.1.2	<u>Bauart, Ausstattung</u>	:	Beschreibung nach den Planunterlagen, Baubeschreibung, örtlichen Feststellungen und teilweise angenommenen Bauausführungen aus dem Bauzeitraum.
	Fundamente	:	Beton
	Kellerboden	:	Betonboden und Betonplatten
	Kellerwände	:	außen Beton 45 cm, innen Mauerwerk 25 cm, teils verputzt und gestrichen
	Kellerdecke	:	Beton zwischen Stahlschienen, Untersichten mit Anstrich
	Geschossdecken	:	Stahlbeton über dem EG, Holzbalkendecke über dem OG, Untersichten verputzt, teils mit Anstrich, teils mit Raufaser tapeziert, teil mit Nut- und Federbrettern verkleidet
	Außenwände	:	Mauerwerk 24 cm (vermutlich Backstein und HBL-Steine), verputzt und gestrichen
	Innenwände	:	Mauerwerk, 24 und 12 cm, verputzt, tapeziert, teils gefliest
	Dach	:	Satteldach, Holzkonstruktion, Dachdeckung mit

		Tonziegel, über die Wärmedämmung kann keine Aussage getroffen werden, 2 Gauben zur Gartenseite, 1 Dachflächenfenster zur Straßenseite
Fenster	:	teils alte Kunststoffester mit Isolierverglasung, teils sehr alte Holzfenster, jeweils in schlechtem Zustand, Kunststoffrollläden
Türen	:	Einfahrts- und Durchfahrtstor: 2-flgl. Stahlrahmen mit Kunststoffprofilen bzw. mit Welllichtplatten Wohnungstüren: einfache, furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, teils mit Glasfüllung
Bodenbeläge	:	im EG einfache PVC- und Textilbeläge auf Holzdielen, im OG teils Mosaikparkett, teils Fliesen, teils PVC-Belag, Bodenbeläge insgesamt in sehr schlechtem Zustand
Heizung	:	Erdgeschoss: 1 Holzkaminofen in der Küche Obergeschoss: 2 Elektro-Nachtspeicheröfen im Wohnzimmer und ein Kachelofen im Esszimmer (Befeuerung im Flur) Dachgeschoss: 1 Elektro-Nachtspeicherofen im größeren Kinderzimmer
Warmwasserbereitung	:	mittels E-Boiler
Sanitär	:	<u>Erdgeschoss</u> Bad mit Tageslicht: Einbaubadewanne, Stand-WC mit Druckspüler Boden gefliest, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest

(aus den 60er Jahren in schlechtem Zustand)

Obergeschoss

Bad mit Tageslicht:

bodengleich, geflieste Dusche, Waschbecken,
Wand-WC mit Einbauspülkasten, Boden
gefließt, Wände raumhoch gefliert

(ca. 10 Jahre alt, aber in schlechtem Zustand)

- | | | |
|------------------|---|---|
| Elektro | : | offene Zählertafel im Keller, noch ausreichende
Absicherung und Ausstattung, Klingel ohne
Türöffner und ohne Sprechanlage |
| Treppen | : | KG - EG:
Betontreppe
EG - OG - DG:
eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer
Hauseingangstreppe: Betontreppe mit
Fliesenbelag |
| Balkon OG | : | Betonkragplatte mit Fliesenbelag,
Stahlrohrgeländer mit Verbretterung |
| Fassade | : | Rauputz mit Anstrich |
| 4.1.3 Bauzustand | : | Die überwiegende einfache Ausstattung aus den
Bauzeiträumen ist allgemein in einem sehr
schlechtem und in ungepflegtem Zustand.
Die Wohnungen wären im derzeitigen Zustand
nicht vermietbar, eine durchgreifende Sanierung
ist erforderlich. |
| 4.2 Nebengebäude | : | die Stallungen sind überwiegend in schlechtem
Zustand und bleiben ohne Bewertung |

5. Bodenwertermittlung

Nach § 40 ImmoWertV bieten sich zwei Verfahren an:

- der **unmittelbare Preisvergleich** durch Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken und §§ 24 - 26
- der **mittelbare Preisvergleich** § 26 Abs. 2 durch geeignete Bodenrichtwerte

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist der Bodenwert aus Preisen von vergleichbaren Grundstücken abzuleiten. Der mittelbare Preisvergleich erfolgt durch Heranziehung von geeigneten Bodenrichtwerten im Sinne des § 196 Abs. 1 BauGB.

Da in diesem Bewertungsfall keine Vergleichspreise vorliegen, wird auf die vom Gutachterausschuss „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in Weinheim veröffentlichten Bodenrichtwerte Bezug genommen.

5.1 Bodenrichtwert :

Gemäß Boris-BW liegt das Anwesen „Hauptstr. 126“ in Edingen- Neckarhausen, Ortsteil Edingen in der Bodenrichtwertzone **29900015**, zum Stichtag 01.01.2024 mit folgenden Merkmalen:

Bodenrichtwert	450,00 EUR/m²
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und abgabefrei
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Die Anpassung des Bodenrichtwertes vom 01.01.24 bis zum Bewertungsstichtag 19.03.25 wird mit 5% berücksichtigt und mit **475,00 EUR/m²** angenommen.

5.2 Bodenwert $295 \text{ m}^2 \times 475,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{140.125,00 \text{ EUR}}}$

5.3 Altlasten : Bei der Wertermittlung bleiben Auswirkungen durch etwaige Altlasten ohne Berücksichtigung. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

5.4 Außenanlagen

5.4.1 Beschreibung : Die Hoffläche und die Gartenfläche sind ungepflegt und in schlechtem Zustand.

Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken durch die bestehende Bebauung, durch Hofmauern und Zäune.

5.4.2 **Zeitwert der Außenanlagen,**
einschließlich der Versorgungsleitungen **5.000,00 EUR**

6. Sachwertverfahren

6.1 Erläuterungen:

Das **Sachwertverfahren** ist in der ImmoWertV §§ 35 - 39 geregelt. Das Sachwertverfahren ist ein herstellungsorientiertes Ermittlungsverfahren für Immobilien. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Zeitwert der baulichen Anlagen und dem Zeitwert der Außenanlagen ermittelt.

Die **Neubaukosten** (bzw. der **Herstellungswert**) werden durch die Multiplikation der Brutto-Grundfläche (m^2) mit Baupreisen (Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten NHK 2010) und dem zum Bewertungszeitraum gültigen Baupreisindex ermittelt.

Die **Wertminderung** der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird linear durchgeführt, auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude.

Die durchschnittliche wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer (GND)** liegt bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienhäuser nach der ImmoWertV 2021 bei **80 Jahren**.

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (RND) ist der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Es soll nach Überprüfung der Zeitraum angesetzt werden, in dem die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

6.2 **Bauwerte**

6.2.1 **Wohnhaus**

Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe aller Grundrissebenen des Gebäudes. Die Maße für die Bruttogrundfläche BGF der Gebäudeteile wurden den vorliegenden Plänen entnommen und durch örtliches Aufmaß überprüft.

Kellergeschoss ca.:	68,10 m ²	
Erdgeschoss ca.:	110,40 m ²	
Obergeschoss ca.:	110,40 m ²	
Dachgeschoss ca.:	<u>110,40 m²</u>	
BGF gesamt	399,30 m²	rd. 399 m²

6.3 Normalherstellungskosten NHK 2010:

Die Normalherstellungskosten (Anlage 1 SW-RL) sind nach Gebäudetypen und nach 5 Standardstufen gegliedert.

Die Bewertung des hier zu bewertenden Gebäudes wird somit in Anlehnung an den Gebäudetyp **2.11**, Zweifamilienhaus, einseitig angebaut, teilweise unterkellert, Erd-Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss vorgenommen.

Nach den Kostenkennwerten für diesen Gebäudetyp (einschl. 5 % für Zweifamilienhaus) und den jeweils gewählten Wägungsanteilen aus den Standardstufen 1 (646 EUR), 2 (719 EUR), 3 (824 EUR) ermittelt auf:

713,00 EUR/m² (Gebäudestandardkennzahl 1,92)

6.4 Baupreisindex:

Nach Sprengnetter (Basis 2010 = 100) für Wohngebäude im November 2024 bei 184,7.

Für den Bewertungsstichtag 19.03.2025 wird der Index mit 185,0 gewählt.

6.5 Alterswertminderung:

Ursprüngliches Baujahr 1936, Aufstockung 1957, Anbau 1972, vermitteltes Baujahr angenommen mit 1960. Angenommenes Alter zum Bewertungsstichtag 65 Jahre und die tabellarische Restnutzungsdauer somit **15 Jahre**.

Unter Berücksichtigung der SW-RL 2021, wird hier bedingt durch den Gesamtzustand, unter sachverständiger Würdigung eine modifizierte Restnutzungsdauer von **20 Jahren** angesetzt.

Wertminderung (linear): 80 GND und 20 RND = **75 %**

6.6 Berechnung:

Gebäudetyp:		2.11		
-------------	--	------	--	--

Ausgangswert: BGF Herstellungskosten NHK 2010	nach Wägungsanteilen	=	rd. 713,00 EUR/m ²
Anpassung auf den Bewertungsstichtag anhand des Baupreisindex Wohngebäude		1,850	rd. 1.319,00 EUR/m ²

Bauliche Anlage		Wohnhaus
Fläche (BGF) [m ²]		399,00 m ²
NHK 399,00 m ² x 1.319,00 EUR/m ²	=	526.281,00 EUR
Alterswertminderung 75 %	-	394.711,00 EUR
Gebäudewert nach Alterswertminderung		131.570,00 EUR
Gebäudewert gerundet	rd.	131.600,00 EUR

6.6.1 Die Nebengebäude bleiben zustandsbedingt ohne Bewertung.

6.6.2 Zusammenstellung der Sachwerte:

Zeitwert Wohnhaus		131.600,00 EUR
Zeitwert Außenanlagen/Versorgungsleitungen	+	5.000,00 EUR
Bodenwert	+	140.125,00 EUR
SACHWERT (vorläufig)		276.725,00 EUR

6.7 Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Da vom Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis in Weinheim keine Sachwertfaktoren für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen ermittelt werden, wird hier, bedingt durch den Gesamtzustand des Anwesens und aus örtlicher Marktkenntnis ein Sachwertfaktor von **1,50** gewählt.

6.7.1 **Marktangepasster Sachwert**

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks x 1,50

276.725,00 EUR x 1,50

415.088,00 EUR

6.8 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Absatz 3 Immo WertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bereits im Ansatz der Baukosten wurden die Ausstattung sowie das Baualter berücksichtigt. Ergänzend hierzu kann ein weiterer Abzug zur Behebung vorhandener Mängel bzw. wegen besonderer Gegebenheiten angesetzt werden.

Für Reparaturen, Räumungsarbeiten und zur Rundung wird ein Betrag in Höhe von **35.088,00 EUR** berücksichtigt.

Marktangepasster Sachwert		415.088,00 EUR
Wertminderung sonstiger Umstände und zur Rundung	-	35.088,00 EUR
SACHWERT		380.000,00 EUR

7. **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden

Immobilien dieser Art in der Regel nach dem **Sachwert** gehandelt, da sie überwiegend zur Eigennutzung erworben werden.

8. **Verkehrswert**

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flst. Nr. 325/1

Hauptstr. 126 in 68535 Edingen-Neckarhausen

wird zum Bewertungsstichtag 19. März 2025 unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie in Anlehnung an den **Sachwert** geschätzt auf:

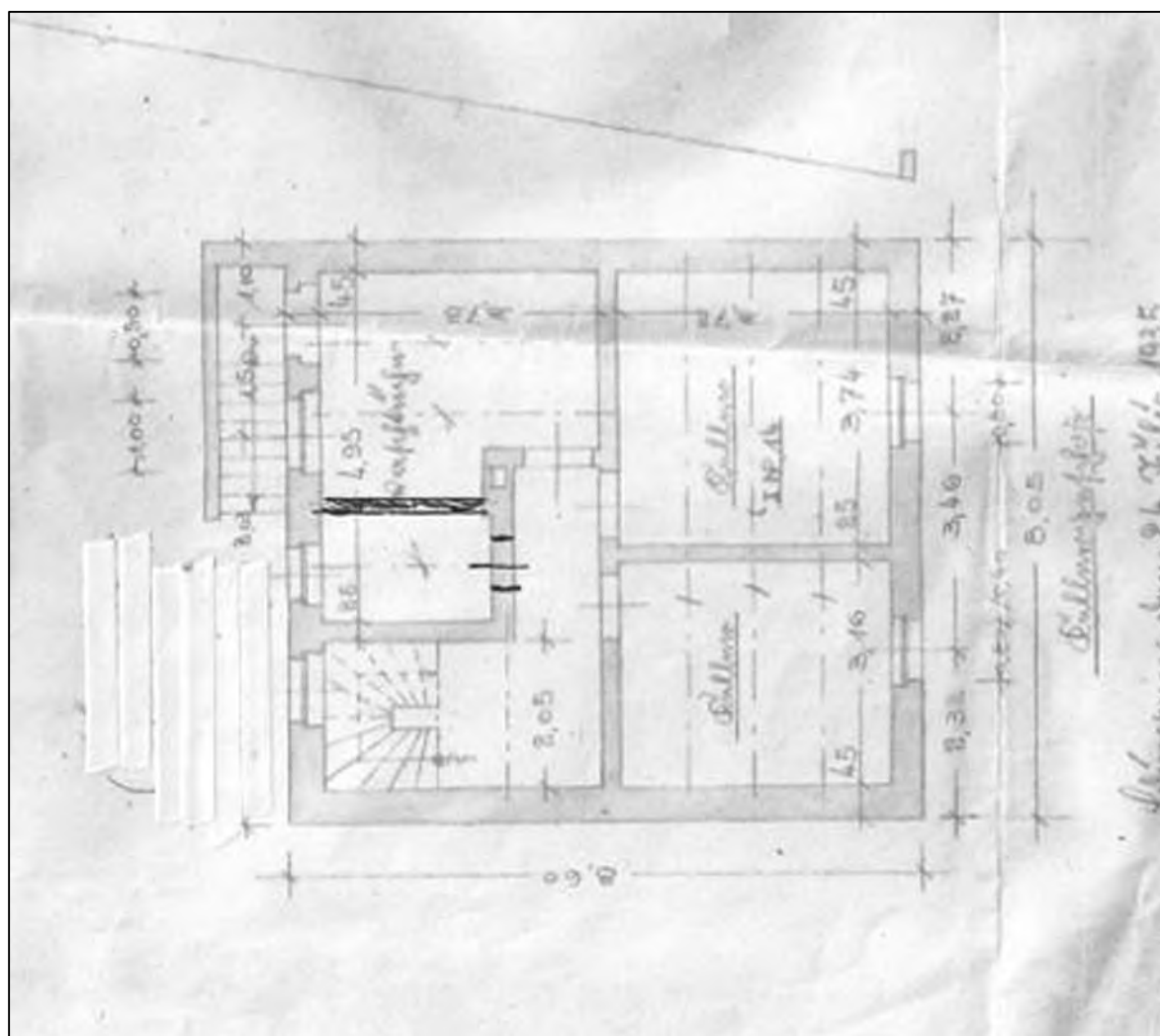
380.000,00 EUR (Dreihundertachtzigtausend Euro)

Ladenburg, den 02. April 2025

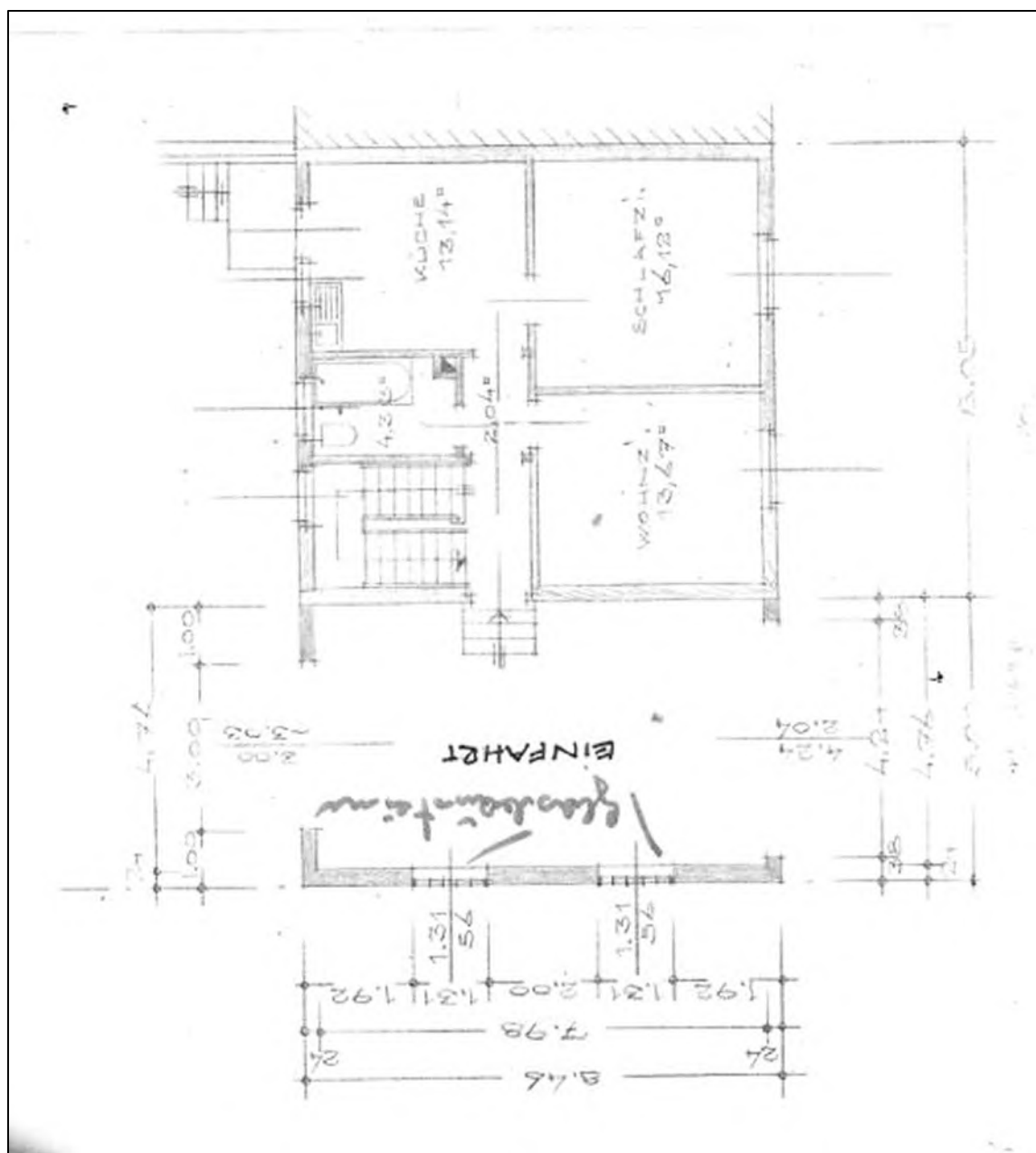
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Kuhn', is written on the page.



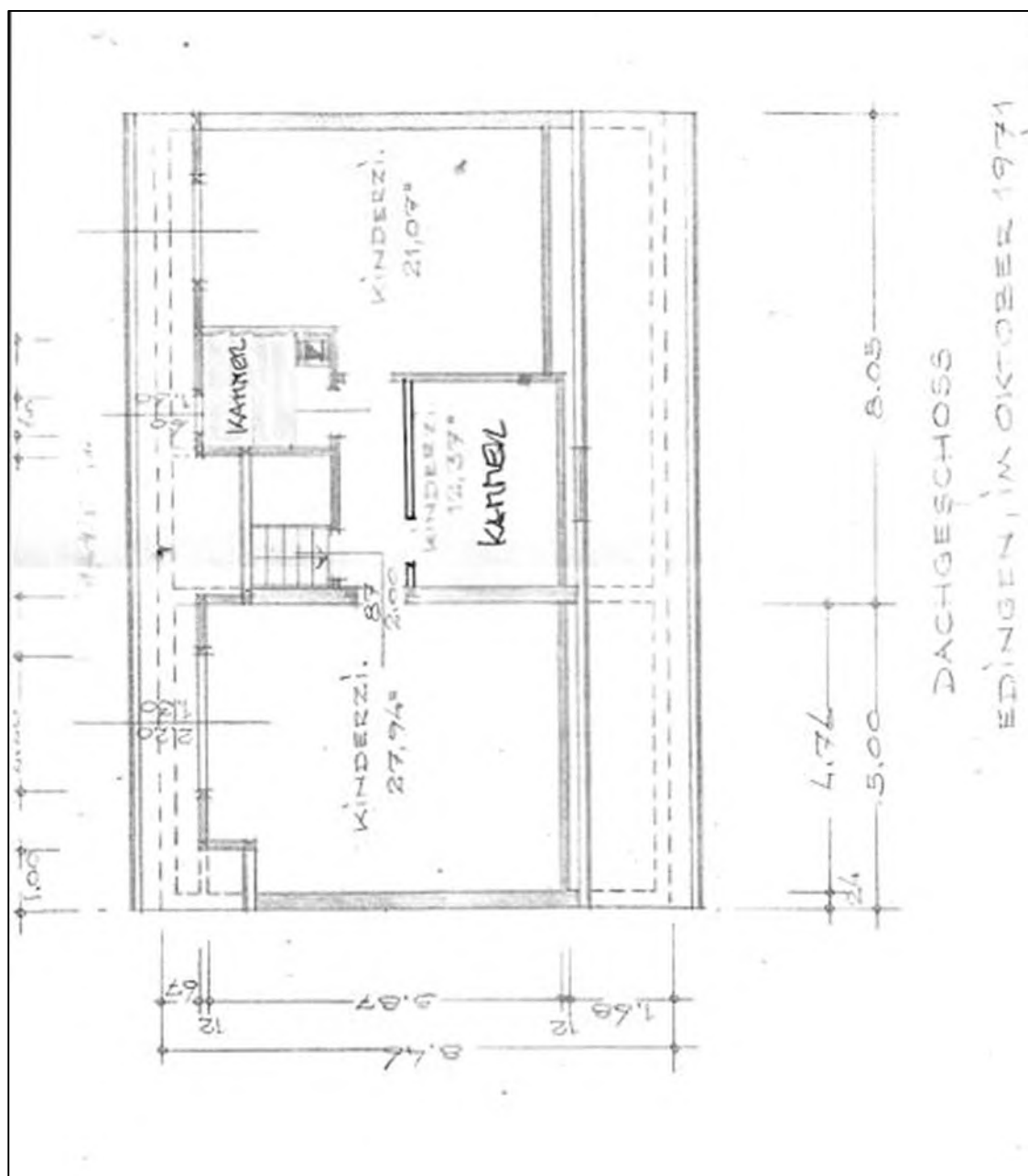
Lageplan, unmaßstäblich



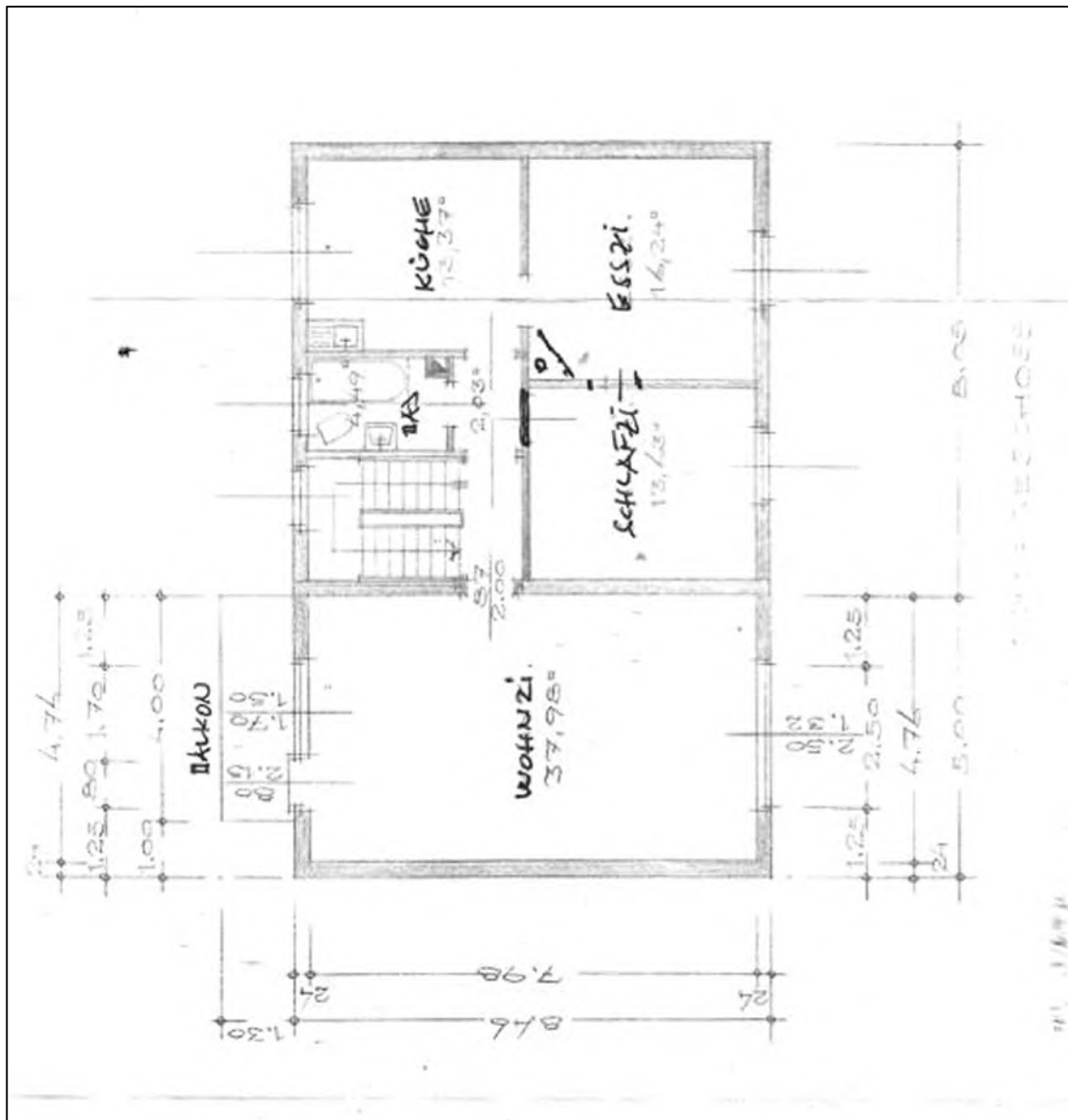
Kellergeschoss, unmaßstäblich



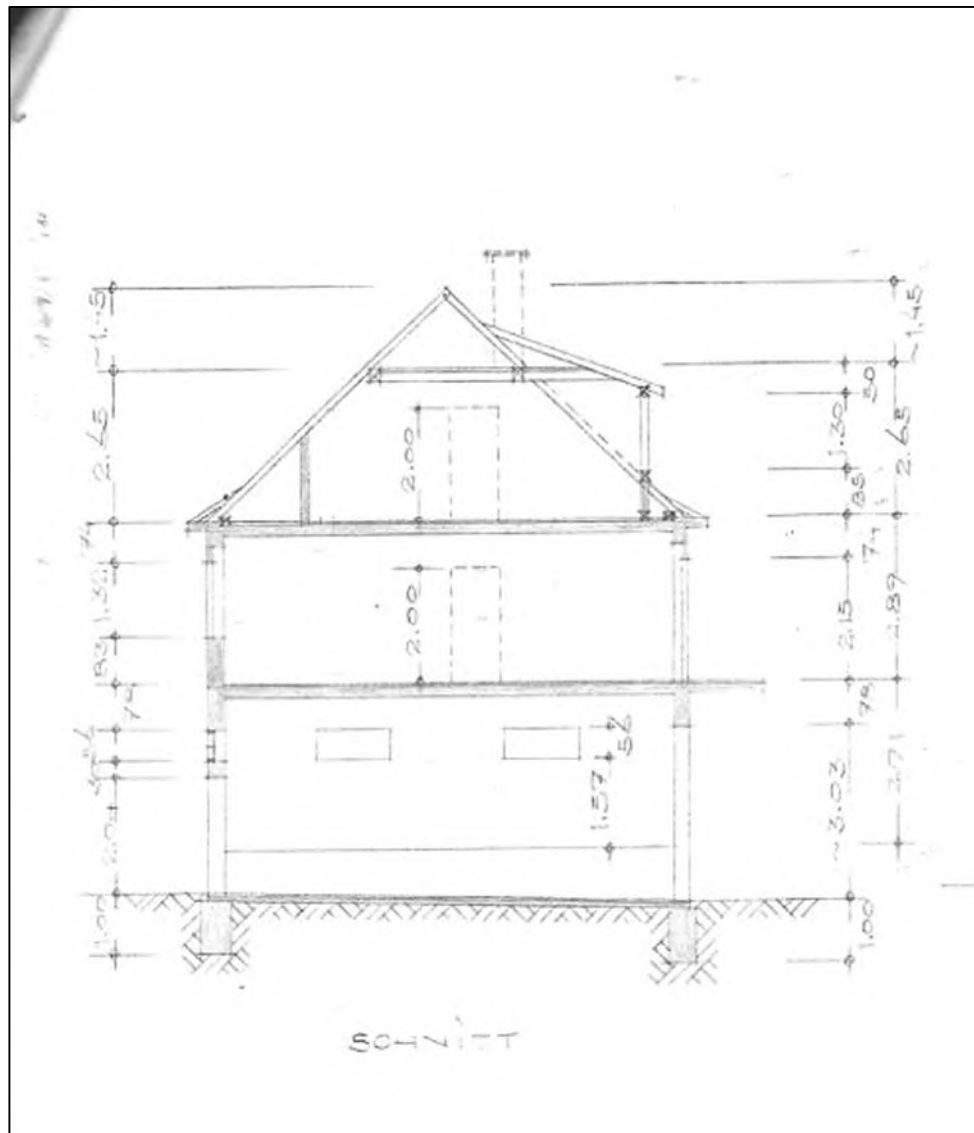
Erdgeschoss, unmaßstäblich



Dachgeschoss, unmaßstäblich



Obergeschoss, unmaßstäblich



Schnitt, unmaßstäblich

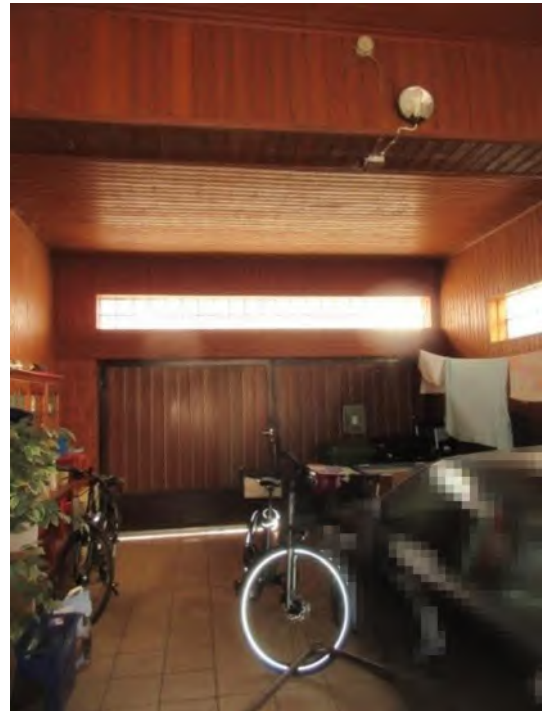


Gartenseite





Hof



Hauseinfahrt





Kellerräume



Erdgeschoss



Eingang in der Hofeinfahrt

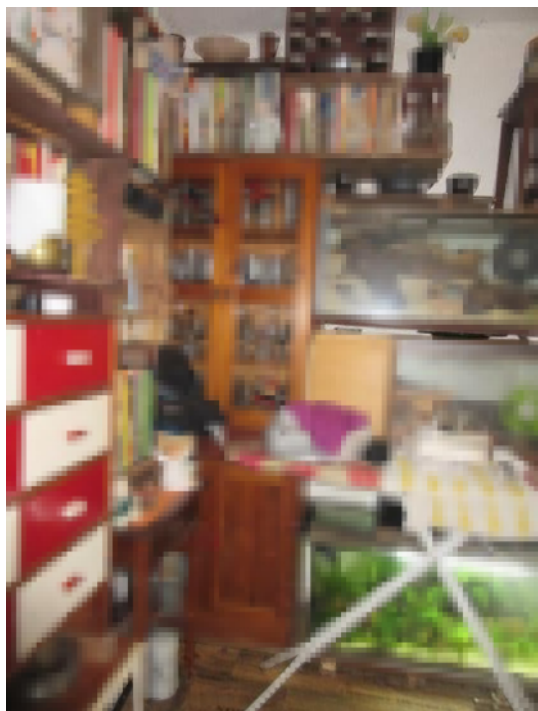


Hauseingang

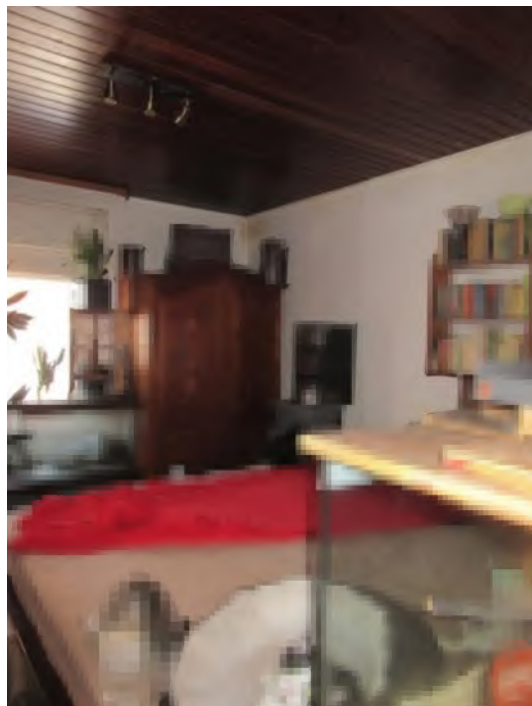


Küche





Wohnzimmer



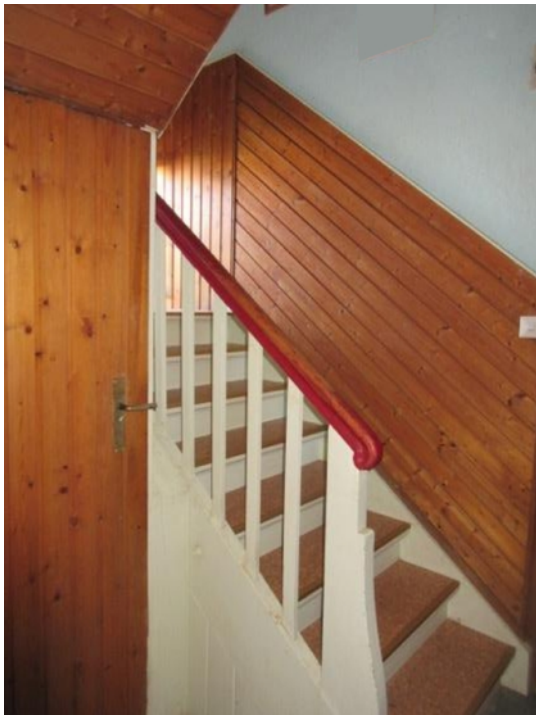
Schlafzimmer



Bad



Obergeschoss



Treppe ins OG



Flur OG



Flur OG mit Kachelofenfeuerung



Bad OG



Wohnzimmer OG





Balkon



Küche



Esszimmer mit Kachelofen



Schlafzimmer

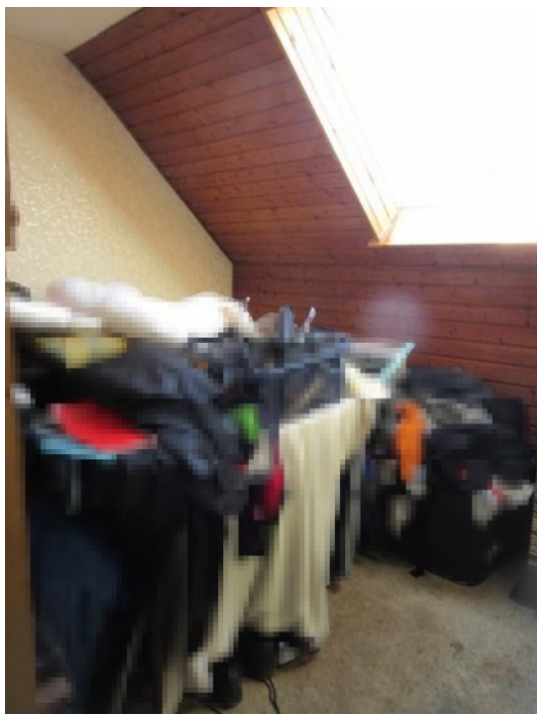
Dachgeschoss



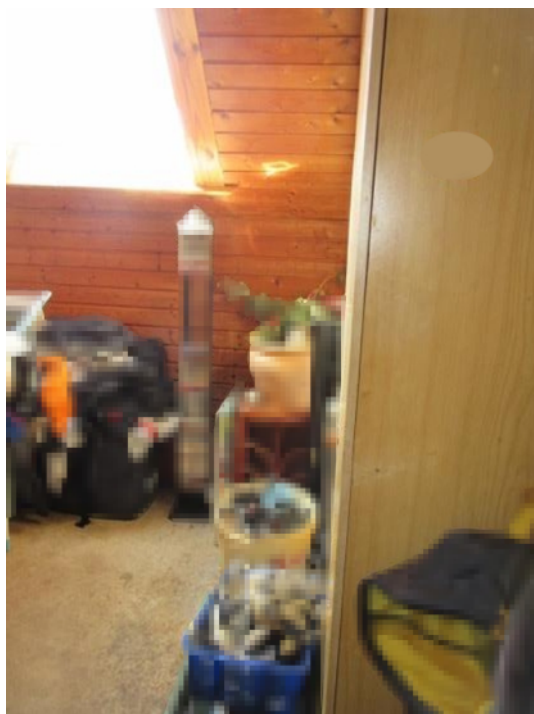
Treppe zum DG



Zimmer DG links



Kammer



Zimmer rechts DG

