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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

VERKEHRSWERT
FREIER
Dipl. Ing. FH
Roland
Dittrich
GUTACHTEN
SACHVERSTÄNDIGER

Gutachten
26 04 17 UL

Verkehrswert

von 2 bebauten Grundstücken
Daußhalde 37 + Daußhalde in 72589 Westerheim

BV 1 Flst. 275/11 Flachdach-Reihenmittelhaus
im Umbauzustand Daußhalde 37

BV 2 Flst. 273/24 Doppelgarage mit Satteldach Daußhalde





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

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
3 K 13/26

Eigentümer

als Insolvenzverwalter
über den Nachlass der

-Anteil je ½-

Wertermittlungsstichtag

15.05.2026

Verkehrswert BV 1 Euro 240.000,00

Verkehrswert BV 2 Euro 35.000,00

Dipl. Ing. FH Roland Dittrich
roland@dittrich.biz
Freier Sachverständiger für die
Bewertung von Grundstücken und Gebäuden
Steinbosstr. 51
89191 Nellingen
Fon 07337 / 92 11 46
Fax 07337 / 92 11 47

INHALTSVERZEICHNIS

I	**Allgemeine Angaben**	**Seite 3 - 4**
II	**Voraussetzung der Wertermittlung**	**Seite 5 - 6**
III	**Beschreibung des Grundstückes**	**Seite 7 - 12**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite 9 - 12
IV	**Beschreibung der Gebäude**	**Seite 13 - 17**
	1. Reihenmittelhaus	Seite 13 - 16
	2. Doppelgarage	Seite 17
V	**Beschreibung der Wohnung**	**Seite 18 - 19**
VI	**Wertermittlung**	**Seite 20 - 30**
	1. Bodenwert	Seite 20
	2. Sachwert Reihenmittelhaus BV 1	Seite 21 - 27
	3. Sachwert Doppelgarage BV 2	Seite 28 - 29
	4. Verkehrswert	Seite 30
VII	**Objektfotos**	**Seite 31 - 68**
VIII	**Planunterlagen**	**Seite 69 - 88**

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

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
3 K 13/26

Objekt

BV 1 Flst. 275/11
Reihenmittelhausgrundstück mit Flachdach im Umbau und Renovierungszustand mit Stellplatzhof und verwildertem Garten
Daußhalde 37

BV 2 Flst. 273/24
Separates Doppelgaragengrundstück mit Satteldach und Garagenzufahrt
Daußhalde

72589 Westerheim

Eigentümer

als Insolvenzverwalter über den Nachlass der
am verstorbenen

-Anteil je 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.

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

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Objektbesichtigung

Am 15.05.2026 vom Gutachter alleine.

Der Miteigentümer wurde per Einschreiben vom 08.04.026 um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten.

Hierauf erfolgte bis dato keine Reaktion.

Vom Insolvenzverwalter wurde dem Unterzeichner Schlüssel des Reihenmittelhauses zugesandt, sodass das Wohnhaus von innen und außen besichtigt werden konnte.

Die Doppelgarage war verschlossen, ein Schlüssel nicht vorhanden, insofern konnte diese nur von außen und durchs Fenster teilweise von innen besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag

15.05.2026.

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 beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten 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.

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

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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.

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Westerheim
Grundbuch von	Westerheim
Grundbuchheft-Nr.	2855
Flurstück	**BV lfd. Nr. 1** Karte SO 0137 Flst. 275/11 02 a 56 m² Daußhalde 37 Gebäude- und Freifläche VN 1976/9 **BV lfd. Nr. 2** Karte SO 0137 Flst. 273/24 01 a 07 m² Daußhalde Gebäude- und Freifläche VN 1996/8 Bestand und Zuschreibungen Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 19.12.2006.
Grundstücksgröße	Flst. 275/11 02 a 56 m² Flst. 273/24 01 a 07 m²
Grundstücksqualität	Bauland

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

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1, 2
Lastend auf dem Miteigentumsanteil der
Das Insolvenzverfahren über den Nachlass der
ist eröffnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 29. Dezember 2023 (2 IN 352/2023). Eingetragen (ULM003/3/2024) am 09.01.2024.

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1, 2
Lastend auf dem Miteigentumsanteil der
: Das **Insolvenzverfahren über den Nachlass der verstorbenen Miteigentümerin**
ist eröffnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm - Insolvenzgericht vom 24.10.2024 (2 IN 352/23).
Eingetragen (ULM023/221/2024) am 12.11.2024.

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1, 2
Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 26.02.2026 (Az.: 3 K 13/26).
Eingetragen (ULM013/84/2026) am 09.03.2026.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach Angabe der Gemeinde Westerheim sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Eintragung im Altlastenkataster

Wurde auftragsgemäß 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.

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

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Der Luftkurort Westerheim mit ca. 3.000 Einwohnern ist eine ländliche Gemeinde auf der schwäbischen Alb mit vielen Freizeitmöglichkeiten.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich in einem Reinem Wohngebiet im Südwesten von Westerheim.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Westerheim ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 28** Blaubeuren – Reutlingen ca. 6 km entfernt.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Hohenstadt ist in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm.
Derzeit ist die im Bau befindliche neue IC-Strecke entlang der A8 mit einer Bahnstation bei Merklingen auf der Alb.

Flughafen Stuttgart, ca. 53 km oder München, ca. 190 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/**gut/durchschnittlich**/ungünstig

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

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Laichingen, ca. 6 km.
Ortsmitte Westerheim	Ca. 500 m.
Betreuung + Bildung	1 Kindertagesstätte 1 Katholischer Kindergärten 1 Grundschule „Schule am Sellenberg Sämtliche weiterführende Schulen in Laichingen
Freizeiteinrichtungen + Kulturelle Einrichtungen	Biosphärengebiet Schwäbische Alb Schertelshöhle + „Steinerne Haus“ Campingplatz mit großer Schwimmbadanlage, Minigolfanlage, Bolzplatz u.v.m. Hallenbad mit Sauna Tennishalle + Tennisplätze Sportplätze Familienpark mit Sommerbobbahn Skigebiet mit 4 Liften, Loipen Albhalle Kegelbahn Adventure Golf Zahlreiche Rad- und Wanderwege Bücherei Zahlreiche Vereine Backhaus Sellenberg Kapelle, St. Stephanus Kirche
Einkaufsmöglichkeiten	Für Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

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

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück Flst. 275/11 BV 1 ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut.

Das Flst. 273/24 BV 2 ist mit einer Doppelgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

Ausnahmslos verschiedene Wohnhäuser und Garagen.

Grundstückszuschnitt

Beide Flurstücke schmal und länglich, siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Insgesamt leichte Osthanglage.

Die Doppelgarage liegt relativ eben, hinter der Doppelgarage fällt das Grundstück ab.

Das Reihenmittelhaus mit Vorplatz und Terrasse liegt ebenfalls eben, der Garten im Osten fällt dann ca. ½ Geschoss ab.

Bebauungsplan
(Angaben nach adoka)

Bebauungsplan „Daußhalde Änderung“ genehmigt seit 28.07.1983

Reines Wohngebiet
1-geschossig + UG bebaubar
GRZ 0,4 GFZ 0,6
Besondere Bauweise
Gebäudehöhe max. 10 m
Satteldach + Walmdach
Dachneigung 18 - 32°

Anmerkungen
In diesem Fall liegt ein 1-geschossiges Reihenmittelhaus mit Flachdach (statt Satteldach oder Walmdach) vor.
Es wird ein genehmigter Bauzustand unterstellt.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Wohnlage.

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

2.5 Erschließung

Straßenbau

Die Grundstücke Flst. 275/11 und Flst. 273/24 sind im Westen an die öffentliche Straße Daußhalde angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als verkehrsberuhigte Durchgangsstraße (30-er Zone).

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vorhanden.
Gas nicht bekannt.
Kabelanschluss vermutet.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

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

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Reihenmittelhaus auf Flst. 275/11

Bauform

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Reihenmittelhaus mit Flachdach als Teil einer Reihenhausanlage mit 4 aneinander gebauten Reihenhäusern.

Nach Baugesuch und Planaufschrift wurden diese als „Neubau von 4 Ferienappartements“ genehmigt.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Ca. 168 m²
(einschließlich überdachter Terrasse EG).

Vordach beim Eingang ca. 9 m².

Wohn- und Nutzflächen

Wohnfläche EG (überdachte Terrasse ¼)	ca.	69 m²
Nutzfläche UG	ca.	62 m²
Gesamte Wohn/Nutzfläche UG/EG	**ca.**	**131 m²**

Baujahr

Ca. 1975, Fertigstellung 1976 angenommen.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

60 Jahre bei unterstellter Fertigstellung des begonnenen Umbaus
(Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Derzeitige Nutzung

Leerstehend, im Umbau.

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

Renovierungen

Im UG 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster von 1996.

Neuere 3-fach verglaste weiße Kunststofffenster im EG.

Das Reihenmittelhaus befindet sich im kompletten **Umbau/Renovierungszustand** wie folgt:

UG + EG neuer Estrich, im EG mit zahlreichen Rissen.

Einbau neuer Metallständerwände im UG, mit Gipskartonplatten beplankt, zur Schaffung von 3 Abstellräumen im Osten und einem Badeinbau im westlichen Gebäudeteil.

Im EG ebenfalls teilweise Einbau bzw. Versatz neuer Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung im westlichen Bereich zur Straße.

Bad im EG im Modernisierungszustand mit neuer Unterkonstruktion für wandhängendes WC, neuen Heizungsrohren (Schlaufen) im geplanten bodengleichen Duschbereich.

Neue Sanitärgrundinstallation im Bad EG und UG.

Im UG ebenfalls geplantes Bad mit neuem wandhängendem WC und weiteren Sanitäranschlüssen.

Im UG und EG größtenteils neue Gipskartondeckenverkleidung.

Begonnene neue Elektroinstallation, zum Teil zahlreiche neue Steckdosen in den Gipskartonwänden.

Fertig zu stellende Arbeiten

Sämtliche Wand-, Decken- und Bodenbeläge.

Lieferung und Einbau Zimmertüren.

Fertigstellung der Bäder mit Lieferung und Einbau der Sanitärobjekte sowie Fliesen an Wand und Boden.

Sanierung Treppe oder Neueinbau einer Treppe.

Fertigstellung Elektro und Feininstallation.

Lieferung und Anschluss Heizkessel mit Heizkörpern, keine Fußbodenheizung ersichtlich.

Bauzustand

Umbau- und Renovierungszustand.

Ob das Flachdach in den letzten oder früheren Jahren bereits saniert wurde, ist nicht bekannt.
Schäden an der Decke im EG waren nicht feststellbar.

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

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Zahlreiche Risse im neuen Estrich (s.a. Fotos).

Kleiner Substanzschaden im Holzgebälk an der Westfassade.

Ungepflegter Zustand.

Treppenstufen mit zahlreichen Farbflecken.

Alte Haustüre.

Vermutlich PVC-Rollläden in alten Rollladenkästen über den Fenstern.

Nicht bekannter Funktionszustand der eingebauten technischen Leitungen (Elektro, Sanitär etc.)

Baubeschreibung

Außenwände	UG Stahlbetonwände. EG Mauerwerkswände. Trennwände doppelschalig, Material nicht bekannt.
Innenwände	Leichte Holz- und/oder Metallständerwände.
Dachkonstruktion	Warmdach, vermutlich in Holzkonstruktion.
Dachdeckung	Nicht bekannt, vermutlich Abdichtung mit Kiesschüttung.
Geschossdecke	Massive Tragbalken über UG, mit dazwischen eingesetzten Hohlblocksteinen.
Geschosstreppen	Schwarz lackierte Stahlunterkonstruktion mit massiven Holzauflagen, komplett mit Farbklecksen versehen.
Fassade	Verputzt und weiß gestrichen, vermutlich kein Wärmeverbundsystem.

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

	Fenster	3-fach isolierverglaste weiße Kunststofffenster im EG, mit vermutlich alten Rollladenkästen. 2 alte Lichtkuppeln auf dem Flachdach. Im UG ältere Kunststofffenster von 1996.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe Eingangstreppe. Überdachung der Terrasse als auskragendes Flachdach.
	Außenanlagen	Hof im Westen mit Betonsteinen gepflastert. Kelleraußentreppe im Westen. Gemeinsame Eingangstreppe mit dem nördlichen Nachbarhaus, nur schmales Podest vor der Haustüre. Terrasse im Osten mit altem Plattenbelag. Der Garten im Osten ist verwildert und ungepflegt. Kleiner Geräteschuppen.
Technische Installationen	**Heizung**	Kein Heizkessel, keine Heizkörper und keine Fußbodenheizung ersichtlich. Lediglich Edelstahlkamin bei der Terrasse für Festbrennstoffofen vorhanden.
	Elektroinstallation	Begonnene neue Elektroinstallation, noch nicht fertiggestellt.
	Sanitärinstallation	Begonnene neue Sanitärinstallation, noch nicht fertiggestellt.

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

2. Doppelgarage auf Flst. 273/24

Allgemein

Doppelgarage in massiver Stahlbetonbauweise aus Fertigelementen.

Satteldach aus Holzkonstruktion, mit rotbrauner Ziegeldeckung.

Außenwände Sichtbeton.

Holzverkleidetes breites Garagenkipptor (Ruku) mit elektrischer Bedienung.
Garagentor mit Verschwärzungen, benötigt Abschliff und neuen Anstrich.

2 seitliche Glasbaufenster nach Norden.

1 2-flügliges isolierverglastes Kunststofffenster von 1999 im Osten.

Im Nordgiebel (DG) isolierverglastes Kunststofffenster im DG.

Regenrinne und Fallrohr aus Kupferblech.

Decke innen mit Holzverkleidung in Nut und Feder.

Zufahrt gepflastert mit rötlichen Betonsteinen.

Garagenbreite Regenrinne mit verzinktem Gitterrost im Boden vor dem Garagentor .

Kanaldeckel auf der Zufahrt.

Daten

Baujahr ca.	1997
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	31 Jahre
Bruttogrundfläche ca.	43,5 m²

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

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNG IM REIHENMITTELHAUS

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss des Reihenmittelhauses mit Kellerräumen und einem im Ausbau befindlichen Bad im UG.

Größe der Wohnung

Die Wohnung hat nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen des Baugesuchs folgende Größe (3 % Putzabzug, überdachte Terrasse EG ¼)

Wohnfläche EG ca. **69 m²**

Anzahl der Räume

Erdgeschoss
1 Eingang/Windfang (Plan offener, überdachter Eingang)
1 große offene Diele mit offener Holzfachwerkwand zum Wohnzimmer
1 Wohn/Esszimmer mit offener Treppe zum UG
1 im Ausbau befindlich Küche (Plan Gast)
1 Schlafzimmer
1 Bad im Umbau mit Anschlüssen für wandhängendes WC, Handwaschbecken und bodengleicher Dusche mit Fußbodenheizung (noch keine Sanitärobjekte vorhanden)

Kellerräume/Abstellräume

Untergeschoss
1 Flur/Diele mit Treppe zum darunter befindlichen Warmwasserboiler mit Trennwand
2 neue abgetrennte Keller/Abstellräume nach Osten mit Betonsockel an der Außenwand
1 kleiner mittlerer Abstellraum
1 großer Abstellraum nach Westen
1 geplantes Bad mit vorhandenem WC und Anschlüssen für geplante Duschwanne, Handwaschbecken und Waschmaschine (außer WC noch keine Sanitärobjekte vorhanden)

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig.

Belichtung

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Osten und Westen.

Im EG 2 Oberlichtkuppeln.

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

Garage/Stellplatz	Ein separates Garagengrundstück BV 2 auf Flst. 273/24 (Daußhalde), ca. 80 m nördlich vom Wohnhaus entfernt.
Vermietungssituation	Leerstand bzw. im Umbau.
Ausstattungsstandard	Im UG nur alter Wandputz bei der Treppe, noch keine Wand, Decken- und Bodenbeläge vorhanden (neue Gipskartonplatten an Wänden und Decken, neuer Estrich am Boden). Im westlichen Abstellraum noch alte Decke mit Holzlatten-Unterkonstruktion. Im UG + EG Estrich ohne Bodenbeläge. Zum Teil alte Reibeputzwände, Rest neue Gipskarton-plattenwände ohne Belag. Decken im EG zum Teil Gipskartonplatten. Diele mit Holzdeckenverkleidung in Nut und Feder. Wohnzimmer mit sichtbaren Deckenbalken und dazwischen liegende weiß verputzte Felder.
Gesamteindruck	Umbauzustand.
Vermietbarkeit	Im derzeitigen Zustand nicht vermietbar.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Aufgrund der gestiegenen Zinsen hat die Nachfrage nach Immobilien die letzten Jahre signifikant nach-gelassen. In diesem Fall handelt es sich aufgrund der Reihen-hausbauweise um ein Objekt in übersichtlicher Größe in absolut ruhiger Wohnlage, insofern ist vom Prinzip her mit einer größeren Nachfrage zu rechnen. Der vorhandene Umbauzustand mit Risiken hinsichtlich der begonnenen technischen Installationen sowie des unbekannten Zustands des Flachdachs wird den interessierte Käuferkreis vermutlich einschränken.

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

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist kein katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgrößen beträgt lt. Grundbuch Heft 2855 für

BV 1	Flst. 275/11	Daußhalde 37	02 a 56 m²
BV 2	Flst. 273/24	Daußhalde	01 a 07 m²

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 170,00/m² für Wohnbauflächen.

Die Grundstücke unterscheiden sich hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Unter Abwägung aller vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und Topographie des Grundstücks wird der angegebene Bodenrichtwert von **€ 170,00/m²** als Mittelwert für angemessen angesehen.

Somit errechnen sich die angemessenen Bodenwerte wie folgt:

Heft 2855 BV 1 Flst. 275/11 (Reihenmittelhaus Daußhalde 37)

256 qm x € 170,00/qm	=	€	43.520,00
Bodenwert BV 1 (Reihenmittelhaus) gerundet		**€**	**44.000,00**

Heft 2855 BV 2 Flst. 273/24 (Doppelgarage Daußhalde)

107 qm x € 170,00/qm		€	18.190,00
Bodenwert BV 1 (Doppelgarage) gerundet		**€**	**18.000,00**

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

2. Sachwertermittlung Reihenmittelhausgrundstück BV 1

Vorgehensweise

Aufgrund des vorhandenen **Umbauzustands** wird bei der Sachwertermittlung wie folgt verfahren:

Es wird von einem fertig gestellten Zustand des Gebäudes in mittleren bis gehobenem Standard (Stufen 3 – 4) ausgegangen und dessen Neuwert nach den Normalherstellungskosten 2010 ermittelt.

Es werden also die üblichen Normalherstellungskosten eines sanierten Reihenmittelhauses angesetzt.

Der so ermittelte Neuwert wird (aufgrund noch zahlreich vorhandener Altbauteile) entsprechend alterswertgemindert, zum sich ergebenden Zeitwert dann der Bodenwert hinzuaddiert.

Von dem sich dann ergebenden **vorläufigen Sachwert** (bei unterstelltem fertig gestellten Zustand) wird dann die **Marktanpassung** vorgenommen, um einen sachgerechten **Sachwert** eines fertig gestellten Objekts zu erhalten.

Erst hiernach werden die besonderen **objektspezifischen** (bautechnischen) **Merkmale** (wie Fertigstellungskosten und Bauschäden) berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Bei den bauwerksmäßigen **Fertigstellungskosten** (u.a. komplette Wand-, Decken-, Bodenbeläge, Heizungseinbau, Fertigstellung Sanitär, Elektro, Bäder, Innenwände, Türen, Putz etc., etc.) wird wie folgt vorgegangen:

Die noch fertig zu stellenden Arbeiten am Gebäude werden nicht aufwendig Raum für Raum detailliert aufgeführt, sondern nach einem **geschätzten Wägungsanteil** an den einzeln aufgeführten Bauleistungen am Bauwerk ermittelt (s. nachfolgende Liste „Anteil der Fertigstellungskosten am Gesamtbauwerk“).

Dieser so ermittelte Anteil der Fertigstellungskosten wird dann am Schluss der Sachwertermittlung in Abzug gebracht.

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex 193,4 (2010 = 100) 1. Quartal 2026 des statistischen Bundesamtes.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Verleitung an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bruttogrundfläche und sonstige Massen

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche Reihenmittelhaus (einschließlich überdachte Terrasse)	ca. 168 m²
Grundfläche Vordach Eingang	ca. 9 m²
Bruttogrundfläche Doppelgarage	ca. 43,5 m²

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Reihenmittelhaus

Gebäudetyp 3.03 (UG, EG, Flachdach).

Für das geplante Bad im UG wird ein Wertzuschlag vorgenommen, aber kein Ansatz eines anderen Gebäudetyps.

Bzgl. der Heizung wird vom Einbau eines zeitgemäßen Heizkessels ausgegangen, wobei unklar ist, welche Energieart zur Verfügung steht.

Die Standartstufen des (zukünftigen) Ausbaus werden wie folgt angenommen:

Standardstufe 1 ca. 8 %, Standardstufe 2 ca. 34 %, Standardstufe 3 ca. 26 %, Standardstufe 4 ca. 32 %

Normalherstellungskosten 2010 Reihenmittelhaus € 795,00/qm BGF

Doppelgarage

Standardstufe 3 - 5 (Massive Fertigbauweise mit Satteldach), Doppelgarage

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage € 400,00/qm BGF

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsrad bei unterstellter Fertigstellung

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	0,5
Fenster + Außentür	2,0	1,5
Leitungssysteme	2,0	2,0
Heizungsanlage	2,0	2,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder	2,0	2,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen	2,0	2,0
Grundrissgestaltung	2,0	1,0
Summe		11,0 Punkte = mittlere Modernisierung bis überwiegend modernisiert

Wertermittlungsjahr	**2026**
. /. Baujahr	1976
Gebäudealter	**50 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 11,0 Punkten und bei 50 Jahre Gebäudealter

Bei 8 Punkten 50 Jahre Alter = 41 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 13 Punkten 52 Jahre Alter = 50 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 11 Punkten 50 Jahre Alter = (3 : 9) : 5 = 5,4 + 41 Jahre = 46,4 Jahre

Ermittelte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV aufgerundet 47 Jahre

Einschätzung Restnutzungsdauer

Die nach Anlage 2 der ImmoWertV ermittelte Restnutzungsdauer ist in diesem Fall etwas realitätsfremd und nicht zu gebrauchen, da es sich nach Fertigstellung faktisch um ein komplett renoviertes Reihenmittelhaus handelt und sich nach vorgenannter Berechnung eine zu hohe Alterswertminderung ergibt, welche dem Wert des Gebäudes nicht entspricht.
Stark abwertend wirkt sich bei Ermittlung der Restnutzungsdauer nämlich aus, wenn weder Dach noch Fassade (je 4 Punkte) nicht modernisiert werden.

Aus diesem Grunde und aufgrund der vorgenommenen Umbauten und Einbau eines neuen Bades im UG wird ein Zuschlag von 13 Jahren auf die Restnutzungsdauer vorgenommen, was einer angenommenen Restnutzungsdauer von 60 Jahren entspricht.

Restnutzungsdauer angesetzt 60 Jahre

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

Sachwert Reihenmittelhausgrundstück BV 1

Normalherstellungskosten 2010 Reihenmittelhaus in Euro/qm BGF		€	795,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{795{,}00 \text{ €} \times 193{,}4}{100}$		€	1.537,53
Regionalfaktor 1,0		€	1.537,53
Normalherstellungskosten Wohnhaus bei Fertigstellung gerundet		€	1.538,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 168 m² x € 1.538,00	=	€	258.384,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Wertzuschlag für Bad im UG psch. € 10.000,00			
- Kelleraußentreppe psch. € 6.000,00			
- Eingangstreppe psch. € 1.000,00			
- Dachüberstand vorm Haus 9 m² x € 120,00/m € 1.080,00			
NHK 2010 besondere Bauteile € 18.080,00			
Normalherstellungskosten 2026 x 1,934 = € 34.966,72 ger.	+ =	€	35.000,00
Normalherstellungskosten Gebäude mit besonderen Bauteilen		€	293.384,00
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %	+ =	€	15.000,00
Neuwert Gebäude und Außenanlagen		€	308.384,00
./. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1976, angenommener fertiggestellter Modernisierung und Umbauten und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 60 Jahren = 25 %	- =	€	77.096,00
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen		€	231.288,00
Gesamter Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen gerundet		€	232.000,00
+ Bodenwert Flst. 275/11	+ =	€	44.000,00
Vorläufiger Sachwert		€	276.000,00

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

Übertrag vorläufiger Sachwert			€	276.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht Ulm 2025 (Daten aus 2024)

Sachwertfaktor (SWF) Reihenhäuser und Einfamilienhäuser, Bereich II bzw. Zone B (dörfliche Stadtteile von Ulm) Gewählt Durchschnittslinie

Vorläufiger Sachwert € 276.000,00

Sachwertfaktor ca. 1,60 = Marktzuschlag	+ 60 %			
Zu/Abschlag wegen aktueller Marktlage 2026 (nach Häuserpreisindex)	+ 2 %			
Lage- und objektbezogene Sachwertfaktoren:				
Abschlag wegen allgemeiner Lage in Westerheim	- 20 %			
Abschlag wegen Umbauzustand und den damit verbundenen hohen Risiken, insbesondere der Funktionstüchtigkeit der technischen Gewerke psch.	- 15 %			
Objektspezifischer Marktabschlag	+ 27 %	+	= €	75.000,00
Vorläufiger marktangepasster Sachwert			**€**	**351.000,00**

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen Schäden und des nicht bekannten Sanierungszustands des Daches psch.		-	= €	10.000,00
Sachwert bei unterstellter Fertigstellung			€	341.000,00
. /. Abschlag der geschätzten Fertigstellungskosten (s. Kapitel 2.1)		-	= €	100.000,00
Sachwert Reihenmittelhausgrundstück BV 1				**€ 241.000,00**

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

2.1. Geschätzter Anteil Fertigstellungskosten am Gesamtbauwerk

Schätzung fertig gestellter und nicht fertig gestellter Bauleistungen an den Gewerken	Wohn-gebäude	Fertigge-stellt	Noch fertig zu stellen
Bauleistungen am Bauwerk	1000,00	Anteile geschätzt	
Rohbauarbeiten	444,69	444,69	0,00
Erdarbeiten	37,56	37,56	0,00
Verbauarbeiten	0,36	0,36	0,00
Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	2,12	2,12	0,00
Entwässerungskanalarbeiten	10,42	10,42	0,00
Mauerarbeiten	104,66	104,66	0,00
Betonarbeiten	173,97	173,97	0,00
Zimmer- und Holzbauarbeiten	28,74	28,74	0,00
Stahlbauarbeiten	6,32	6,32	0,00
Abdichtungsarbeiten	12,63	12,63	0,00
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	41,93	41,93	0,00
Klempnerarbeiten	17,39	17,39	0,00
Gerüstarbeiten	8,59	8,59	0,00
Ausbauarbeiten	555,31	216,23	339,08
Naturwerksteinarbeiten	4,75	0,25	4,50
Betonwerksteinarbeiten	2,12	2,12	0,00
Putz- und Stuckarbeiten	35,88	5,88	30,00
Wärmedämm-Verbundsysteme	42,96	42,96	0,00
Trockenbauarbeiten	25,37	20,00	5,37
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	1,42	1,42	0,00
Fliesen- und Plattenarbeiten	23,00	0,00	23,00
Estricharbeiten	18,12	15,12	3,00
Tischlerarbeiten (Türen)	87,46	2,46	85,00
Parkett- und Holzpflasterarbeiten	25,65	0,65	25,00
Rollladenarbeiten	15,78	15,78	0,00
Metallbauarbeiten	46,30	46,30	0,00
Verglasungsarbeiten	9,39	9,39	0,00
Maler- und Lackierarbeiten -Beschichtungen	23,16	0,16	23,00
Bodenbelagsarbeiten	5,28	0,00	5,28
Tapezierarbeiten	2,43	0,00	2,43
Raumlufttechnische Anlagen	11,85	11,85	0,00
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungs-anlagen (Kessel fehlt, Heizkörper keine vorh.)	67,82	2,82	65,00
Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlage (Bäder)	42,41	12,41	30,00
Elektroanlagen bis 36 KV	46,81	16,81	30,00
Gebäudeautomation	4,86	2,36	2,50
Blitzschutzanlagen	2,11	2,11	0,00
Dämm- und Brandschutzarb. an techn. Anlagen	5,81	0,81	5,00
Aufzugsanl., Fahrtrepp., Fahrsteige, Förderanl.	4,57	4,57	0,00
Summe Anteile	**1.000,00**	**216,23**	**339,08**

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

Ermittlung der Fertigstellungskosten

Normalherstellungskosten Reihenmittelhaus			= €	308.384,00
anteilige Fertigstellungskosten	€ 293.384,00	x 339,08/1.000	= €	99.480,65
Fertigstellungskosten Reihenmittelhaus aufgerundet			**€**	**100.000,00**

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

3. Sachwert Doppelgaragengrundstück BV 2

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/m² BGF			€	400,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{400{,}00 \text{ €} \times 193{,}4}{100}$		=	€	773,60
Regionalfaktor x 1,0			€	773,60
Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus gerundet			€	775,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus	43,5 m² x € 775,00	=	€	33.712,50
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
Zuschlag zusätzliche Kunststofffenster psch.	€ 2.000,00			
Zuschlag für elektrische Tore psch.	€ 1.000,00			
Summe besondere Bauteile	€ 3.000,00			
Normalherstellungskosten 2026 x 1,934 =	€ 5.802,00	+ =	€	5.800,00
Neuwert Wohnhaus		+ =	€	39.512,50
+ Außenanlagen 8 % (Garagenzufahrt, Regenrinne, Entwässerung etc.)		+ =	€	3.200,00
Neuwert Doppelgarage			€	42.712,50
./. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1997 und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren = 48,3 %		- =	€	20.630,14
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen			€	22.082,36
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen gerundet			€	22.000,00
+ Bodenwert Flst. 670/11		+ =	€	18.000,00
Vorläufiger Sachwert			€	40.000,00

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

Übertrag vorläufiger Sachwert				€	40.000,00

Berücksichtigung der Marktlage

Vergleichspreise Garagen nach Grundstücksmarktbericht Ulm liegen bei Ø € 19.700,00, insofern kein Marktzuschlag.

Marktzuschlag	+ 0 %	+	=	€	0,00
Vorläufiger marktangepasster Sachwert				€	40.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag für außen sichtbare Mängel und Abnutzungen (Holztor, Dehnfugen etc.) einschließlich Risikoabschlag aufgrund des nicht genau bekannten Zustands im Innern psch.		-	=	€	5.000,00
Sachwert Doppelgaragengrundstück BV 2					**€ 35.000,00**

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

4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Reihenmittelhausgrundstück BV 1 und ein Doppelgaragengrundstück BV 2 im südwestlichen Westerheim in einem älteren Reinen Wohngebiet.

Auf dem Grundstück BV 1 Flst. 275/11 befindet sich ein unterkellertes 2-geschossiges Reihenmittelhaus mit Flachdach Baujahr 1976 im Umbauzustand.

Auf dem Grundstück BV 2 Flst. 273/24 befindet sich eine Doppelgarage Baujahr 1997 mit Satteldach.

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 **€ 241.000,00**

Der ermittelte **Sachwert** des **Garagengrundstücks BV 2** beträgt **€ 35.000,00**

Zum vorläufigen Sachwert des Reihenmittelhausgrundstücks wurde ein angemessener Marktabschlag getätigt auf Basis des Grundstücksmarktbericht Ulm einschließlich Berücksichtigung der konjunkturellen und örtlichen Lage sowie objektspezifischer Merkmale.

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 die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 15.05.2026** wie folgt:

Verkehrswert Reihenhausgrundstück BV 1 **Euro 240.000,00**

Verkehrswert Garagengrundstück BV 2 **Euro 35.000,00**

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 22.05.2026

Der Sachverständige

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

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

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

Überblick Westerheim, Pfeil Grundstück Daußhalde 37

Südwestlicher Bereich von Westerheim, Pfeil Grundstücke Flst. 275/11 + 273/24

GOOGLE EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO

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

Grundstücke von oben, rote Pfeile Flst. 275/11 Reihenmittelhaus, Flst. 273/24 Doppelgarage

AUSSENFOTOS GARAGENGRUNDSTÜCK





Blick von Südwesten, Pfeile Flst. 273/24 mit Doppelgarage



Flst. 273/24 mit Doppelgarage von Südwesten



Südgiebelseite Doppelgarage

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

AUSSENFOTOS GARAGENGRUNDSTÜCK



Doppelgarage von Süden



Doppelgarage von Südosten



Ostseite Doppelgarage mit Fenster



Flst. 273/24 mit Doppelgarage von Nordosten

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

AUSSENFOTOS GARAGENGRUNDSTÜCK



Doppelgarage von Nordosten



Flst. 273/24 mit Doppelgarage von Norden

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

Fensterblick, links Torantrieb, oben Neonleuchte + Holzdecke, rechts Bodentreppe zum DG

AUSSENFOTOS GARAGENGRUNDSTÜCK



Blick von Südwesten, Pfeile Flst. 273/24 mit Doppelgarage



Ausgelöste dauerelastische Fuge



Bröselnde Glasbausteinfugen



Südgiebelseite Doppelgarage

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

AUSSENFOTOS GARAGENGRUNDSTÜCK



Blick von Nordwesten, Pfeile Flst. 273/24 mit Doppelgarage



Flst. 273/24 mit Doppelgarage von Südwesten



Westseite Doppelgarage mit sanierungsbedürftigem Kipptor

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

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Reihenhausanlage von Nordwesten, Pfeil Reihenmittelhaus 37

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

Reihenhausanlage von Südwesten, Pfeil Reihenmittelhaus 37



Grundstück mit Reihenmittelhaus von Nordwesten, Pfeil Haustür

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Westseite Reihenmittelhaus mit gepflastertem Hof vor dem Haus, Pfeil Hauseingang



Gepflasterter Hof vor dem Haus von Osten

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Westseite Reihenmittelhaus mit gemeinsamer Eingangstreppe, Pfeil Haustür, links Nachbar



Gepflasterter Hof und Hauszugang vor dem Haus von Norden

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

AUSSENFOTOS



Auskragendes Dach im Westen



Holzverkleidung unterm Dach



Dämmung unter der Eingangstreppe



Brüstung Fenster



Kelleraußentreppe



Oberste Stufe der Treppe

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

AUSSENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Holzsubstanzschäden bei den Fenstern



Kelleraußentreppe



Kelleraußentreppe von oben mit Stahltür zum UG

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

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Blick von der Terrasse nach Osten in den Garten



Blick von der Terrasse nach Nordosten in den Garten

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

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK

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

Ostseite Reihenmittelhaus mit Terrassentür

Terrasse im Osten von Süden

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK

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

Edelstahlschornstein für Schwedenofen

Nordwestlicher Eckbereich Terrasse

Terrasse im Osten von Nordosten

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Blick im Garten nach Süden



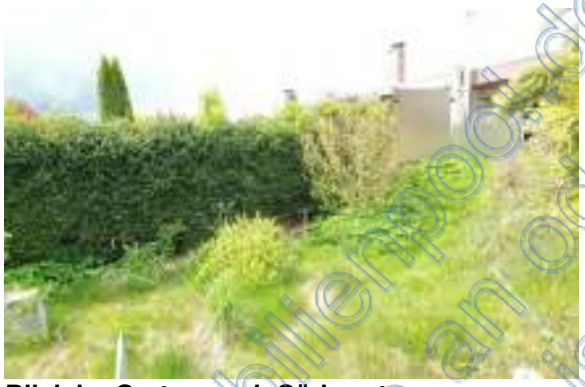
Blick im Garten nach Nordosten

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

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Blick aus dem Garten nach Westen zur Ostseite Reihenmittelhaus



Blick im Garten nach Südwesten



Blick im Garten nach Nordwesten



Kleiner Geräteschuppen im Garten

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

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Blick aus dem Garten nach Westen zur Ostseite Reihenmittelhaus



Blick im Garten nach Nordwesten



Kleines Biotop



Blick im Garten nach Osten

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

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



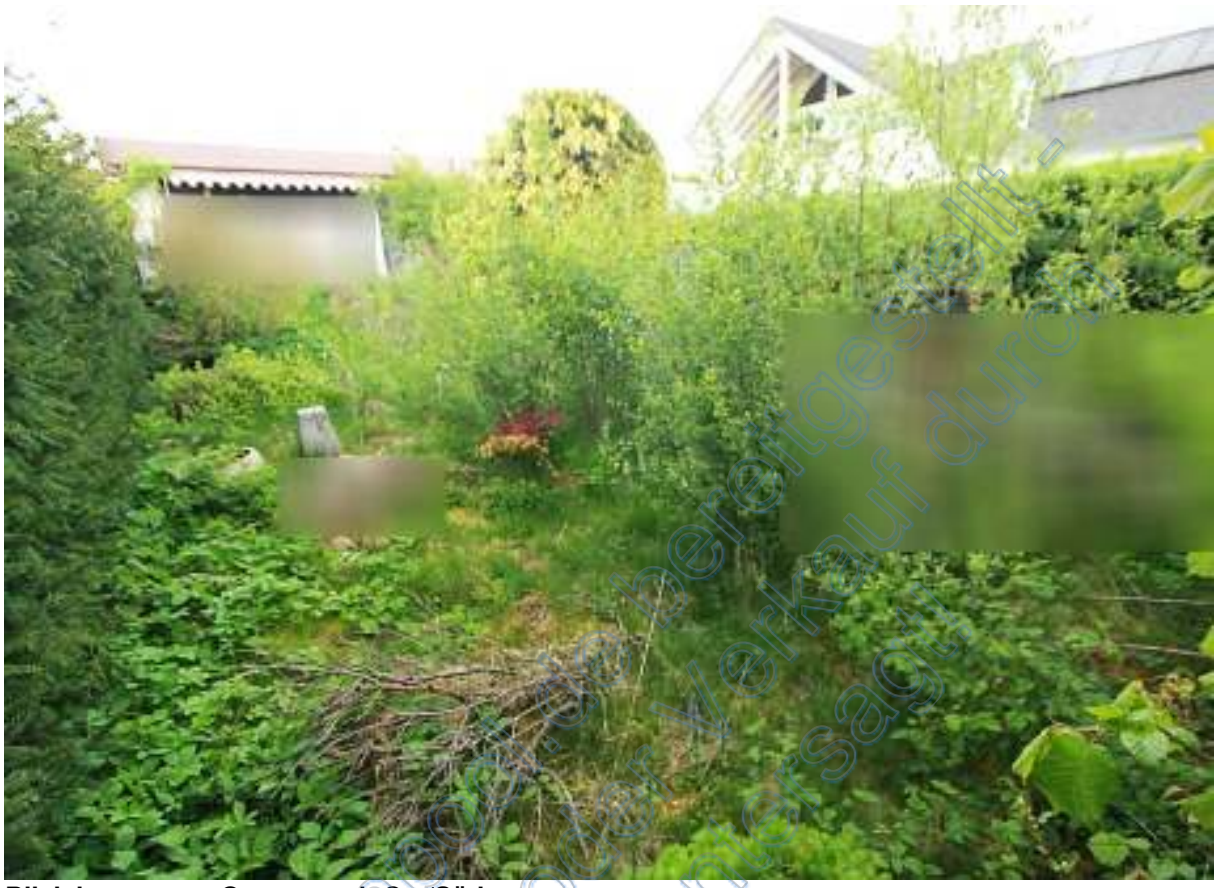
Blick im Garten nach Ost/Südosten



Blick in den östlichen Grenzbereich vom Garten

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

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK



Blick im unteren Garten nach Ost/Südosten

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

Nordöstlicher Eckbereich Garten mit Holzlattenstapel

GARTENFOTOS REIHENMITTELHAUSGRUNDSTÜCK

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

Blick nach Südwesten zum Reihenhaus

Ostseite Reihenmittelhaus mit Terrasse

REIHENMITTELHAUS EG



Windfang mit Haustür



Diele, Pfeil Windfang



Geplante Küche (Plan Gast) im Umbau mit Fliesenspiegel



Anschluss Haustür



Geplante Küche (Plan Gast) im Umbau

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

REIHENMITTELHAUS EG



Elternschlafzimmer im Umbau



Elternschlafzimmer im Umbau



Deckenschlitz



Risse im Estrich



Risse im Estrich

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

REIHENMITTELHAUS EG





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

Diele mit Fachwerkwand, Pfeile Wohnzimmer, oben links Küche, unten rechts Bad



Oberlicht in der Diele



Oberlicht im Bad

REIHENMITTELHAUS EG



Bad im Umbau



Bad im Umbau mit WC-Kasten



Bad im Umbau



Risse im Estrich im Wohnzimmer

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

REIHENMITTELHAUS EG



Wohnzimmer, Blick Süden, Pfeil Bad



Wohnzimmer mit Treppenabgang, Blick nach Westen, Pfeil Diele

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

REIHENMITTELHAUS EG



Treppenabgang zum UG, Pfeil Diele

Von immobilienmodule bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wohnzimmer, Blick nach Norden, Pfeil Diele, rechts Terrassentür

REIHENMITTELHAUS EG

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

Wohnzimmer, Blick Osten zur Terrasse



Wohnzimmer, Blick Südosten, Pfeil Treppe zum UG

REIHENMITTELHAUS EG



Risse im Estrich im Wohnzimmer



Alte Treppe zum UG mit Farbklecksen auf den Holzstufen

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

REIHENMITTELHAUS UG



Flur mit Treppenaufgang



Warmwasserboiler unter der Treppe



Flur, Türen von links großer Abstellraum, kleiner Abstellraum, 2 Kellerräume nach Osten

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

REIHENMITTELHAUS UG



Kleiner Abstellraum im Umbau



Kleiner Abstellraum, Pfeil Diele



Flur, Türen von links 2 Kellerräume nach Osten, rechts Abstellbereich unter der Treppe

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

REIHENMITTELHAUS UG



Kellerraum 1 nach Nordosten mit Betonsockel



Kellerraum 1 nach Nordosten im Umbau

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

REIHENMITTELHAUS UG



Kellerraum 2 nach Südosten mit Betonsockel



Kellerraum 2 nach Südosten im Umbau

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

REIHENMITTELHAUS UG



Rohbauwand hinter Gipskartonverkleidung



Elektrokasten



Großer Abstellraum nach Westen im Ausbau

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

REIHENMITTELHAUS UG



Großer Abstellraum nach Westen im Ausbau, Pfeil Flur



Wasseranschluss, Technik und Unterkonstruktion der Wandverkleidung im großem Abstellraum

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

REIHENMITTELHAUS UG



Großer Abstellraum nach Westen im Ausbau, Pfeil Badeinbau, links davon Tür zum Flur



Außentür und Fenster zur Außentreppe



Großer Abstellraum

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

REIHENMITTELHAUS UG



Badeinbau im UG



Badeinbau im UG

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

REIHENMITTELHAUS UG



Badeinbau im UG

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW

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

Überblick Westerheim, Pfeil Grundstück Daußhalde 37

Südwestliches Wohngebiet von Westerheim, Pfeil Grundstücke Flst. 275/11 + 273/24

FLURKARTE GEOPORTAL BW

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

LUFTBILD 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!

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

BEBAUUNGSPLAN

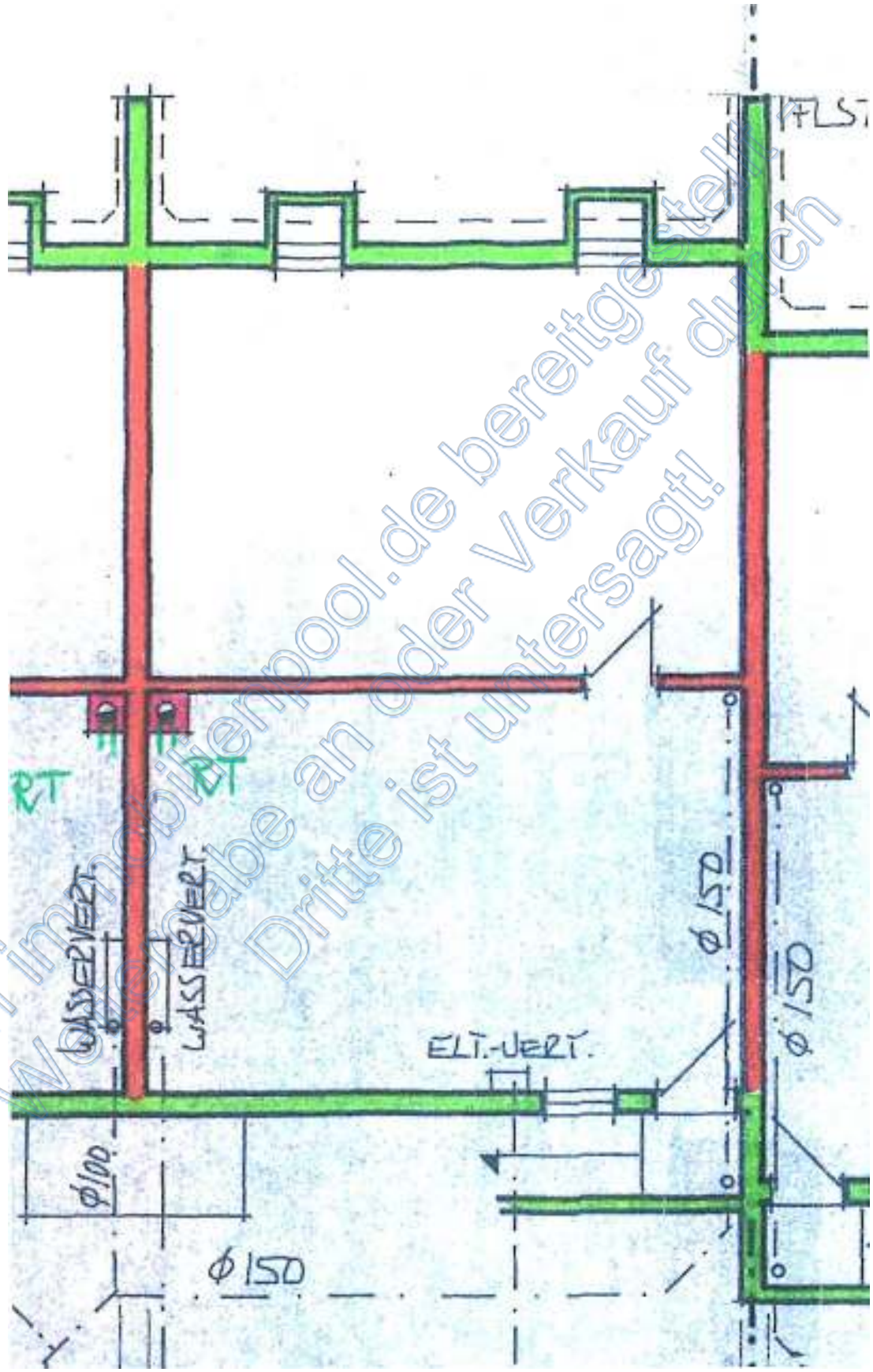
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

LAGEPLAN REIHENMITTELHAUS

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

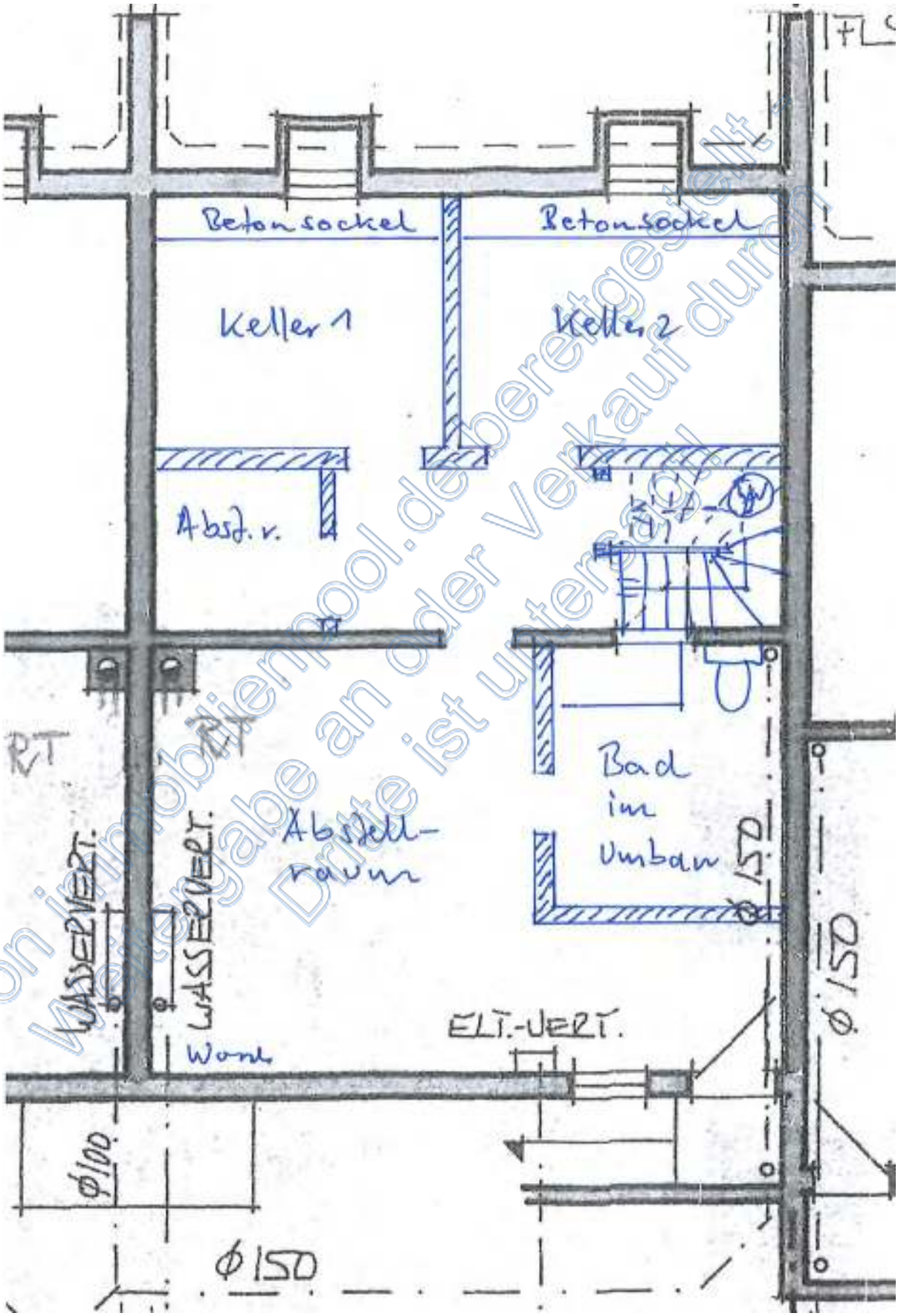
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

UNTERGESCHOSS FLST. 275/11 REIHENMITTELHAUS



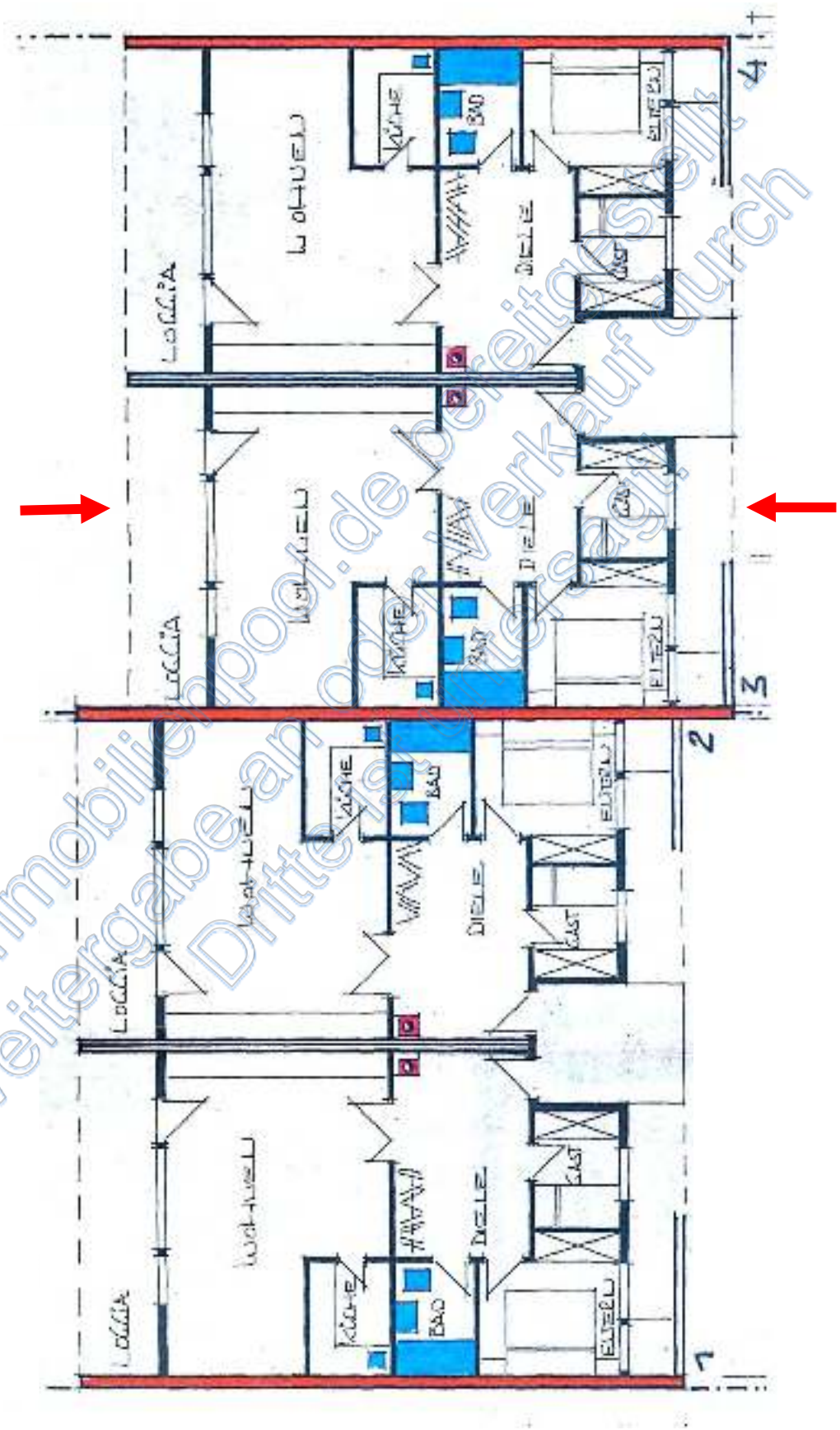
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

UG AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE FLST. 275/11 RHM



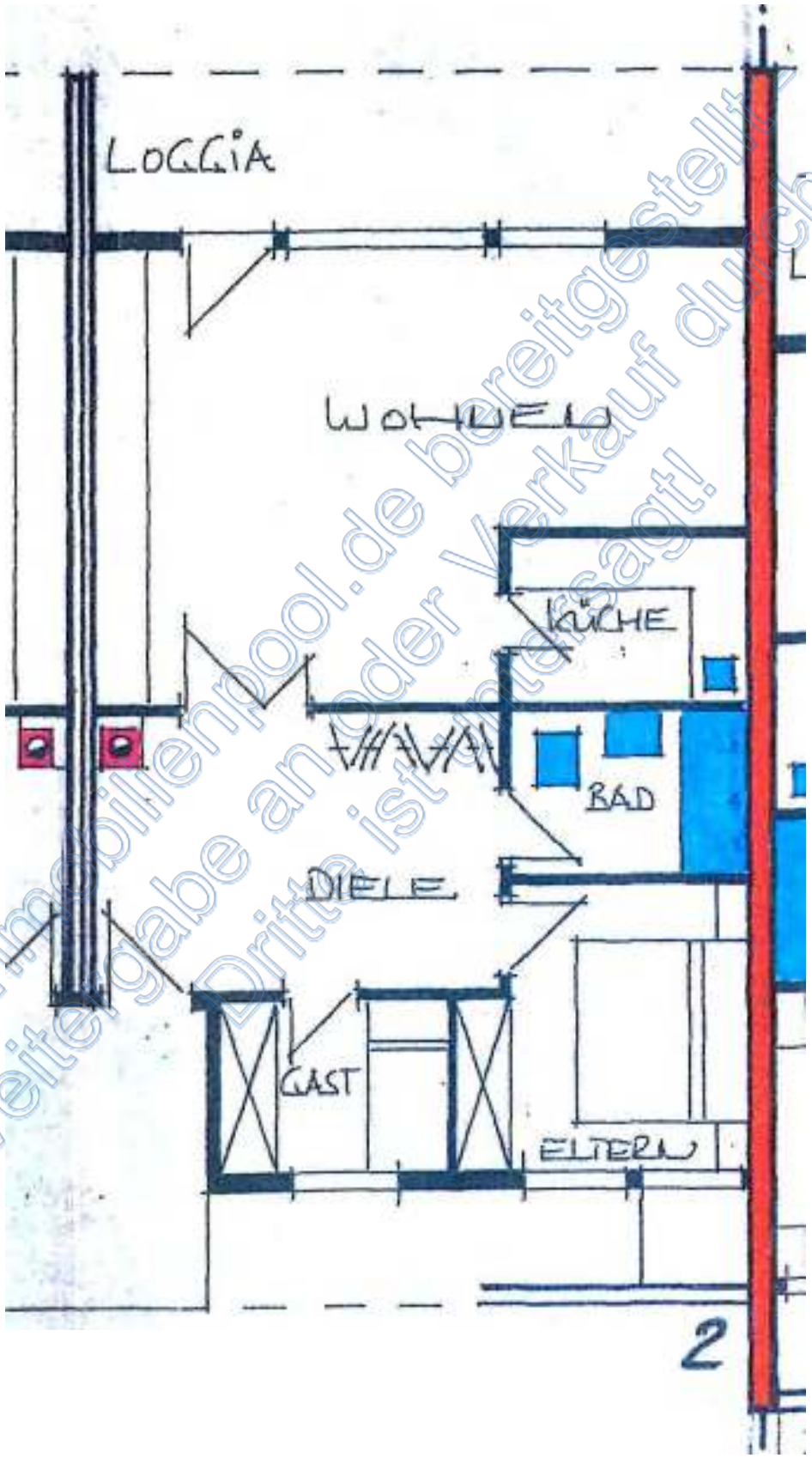
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ERDGESCHOSS ÜBERSICHT



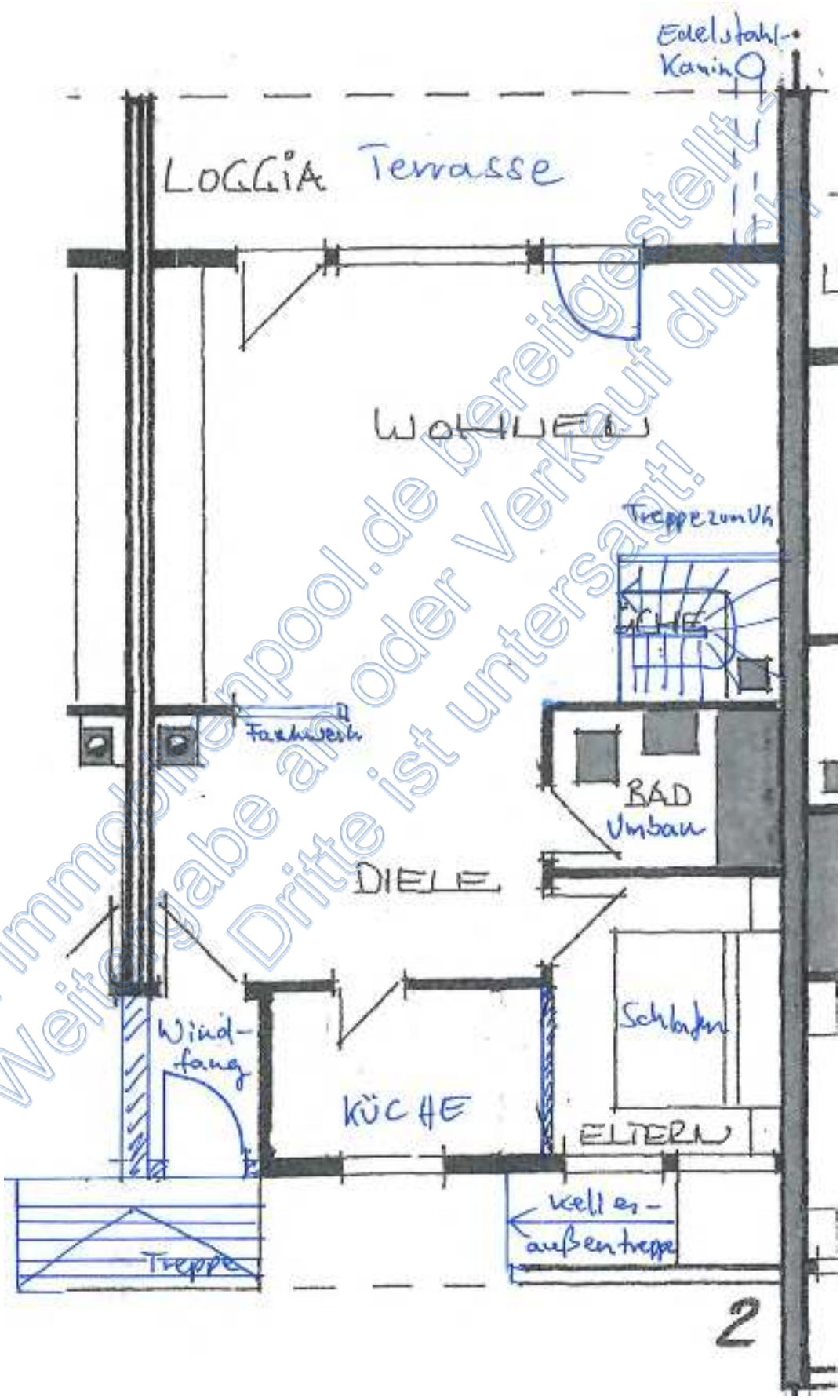
Von immobilienpool.de bereitgestellt. Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

ERDGESCHOSS FLST. 275/11 REIHENMITTELHAUS



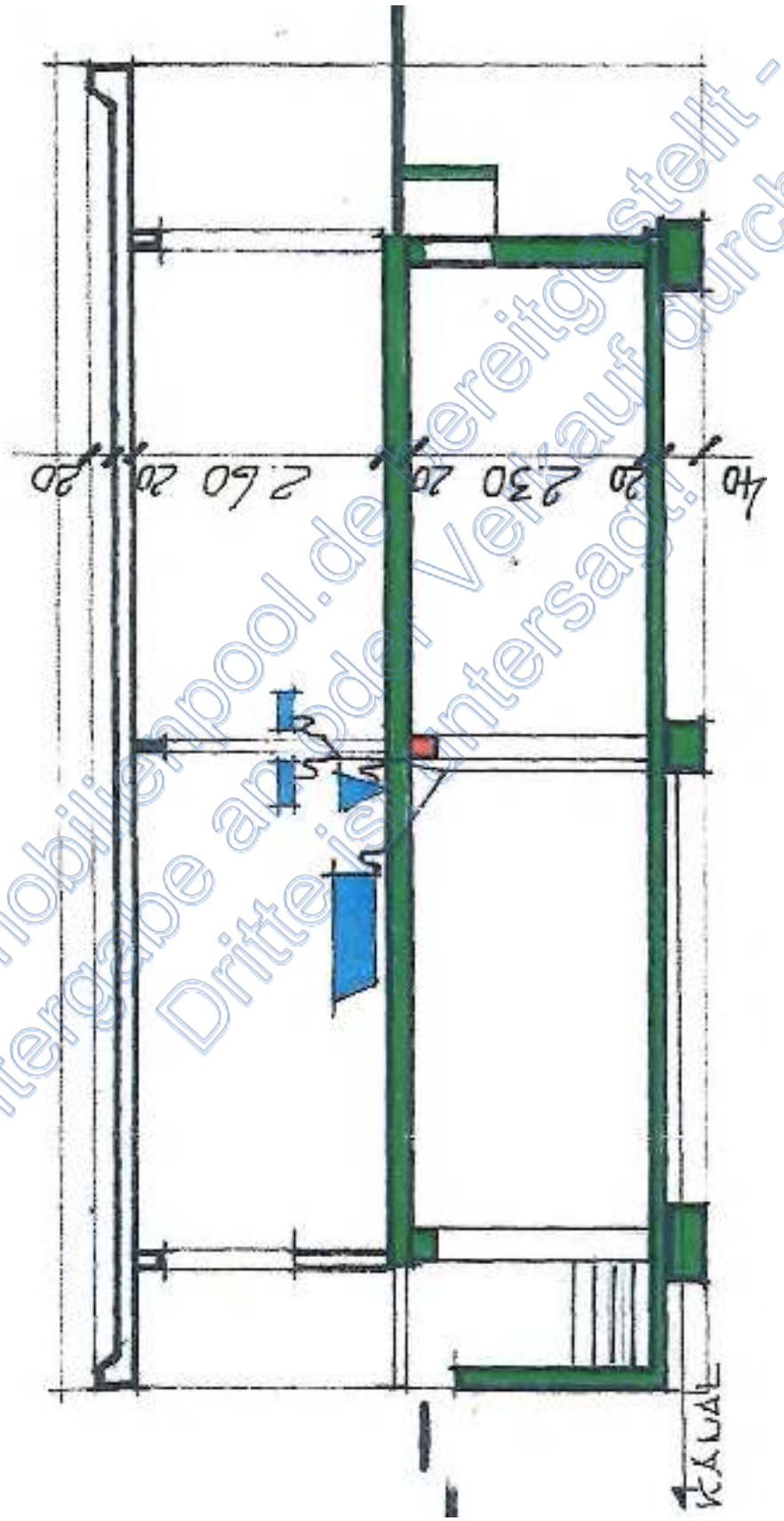
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

EG AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE FLST. 275/11 RHM



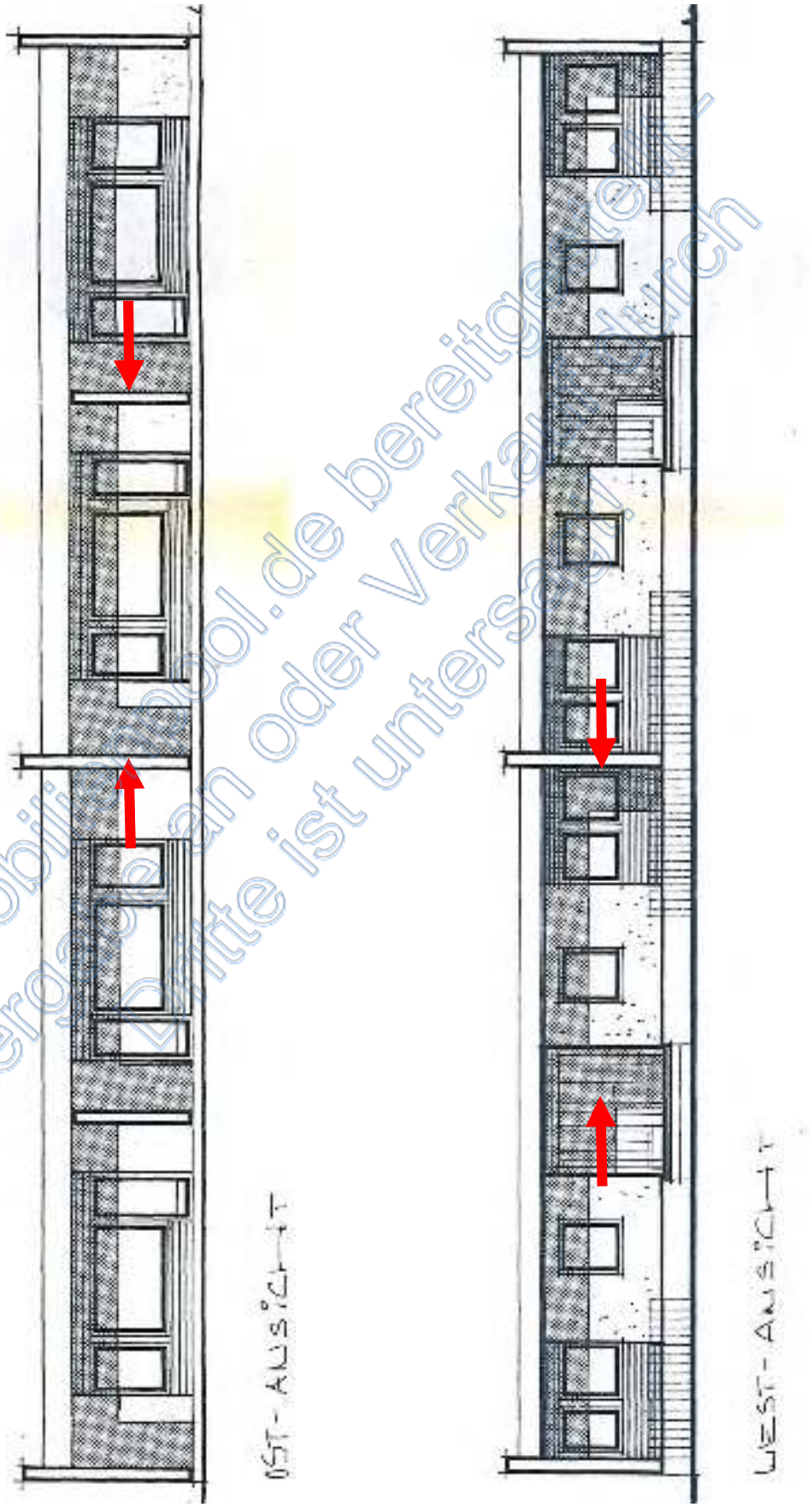
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

SCHNITT REIHENMITTELHAUS



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

ANSICHT OSTEN + WESTEN REIHENMITTELHAUS



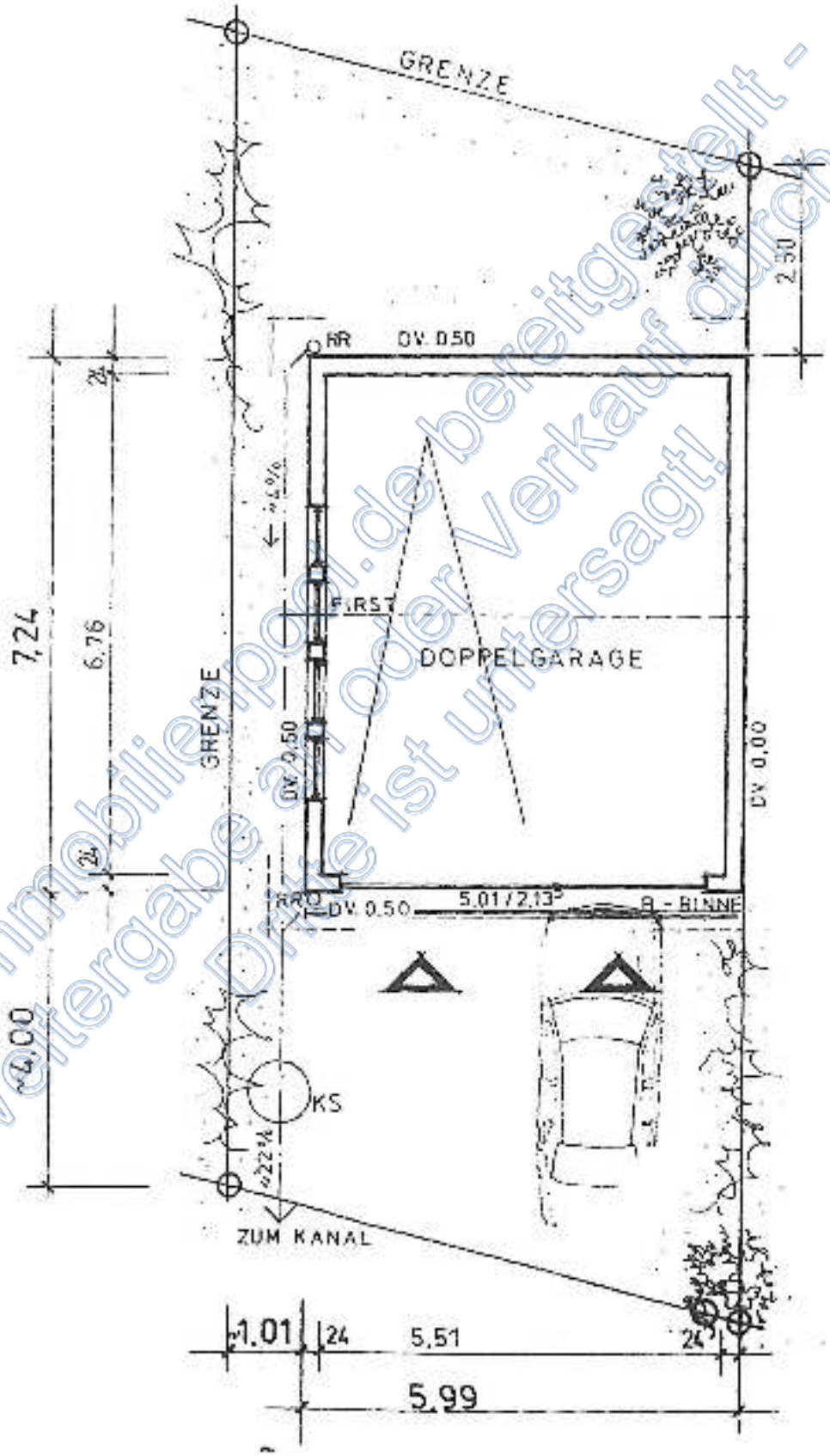
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

LAGEPLAN FLST. 273/24 DOPPELGARAGE

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

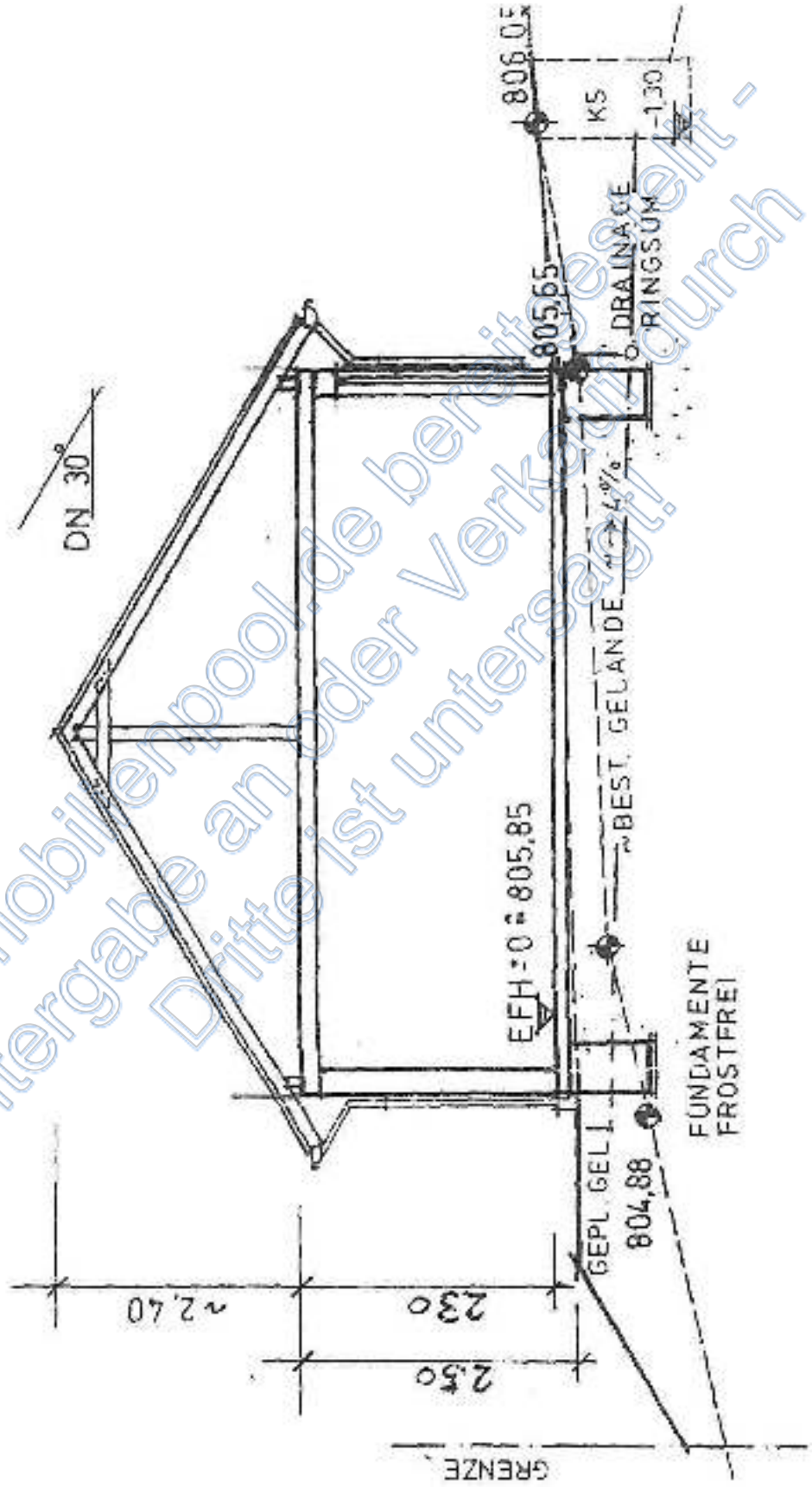
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

GRUNDRISS FLST. 273/24 DOPPELGARAGE



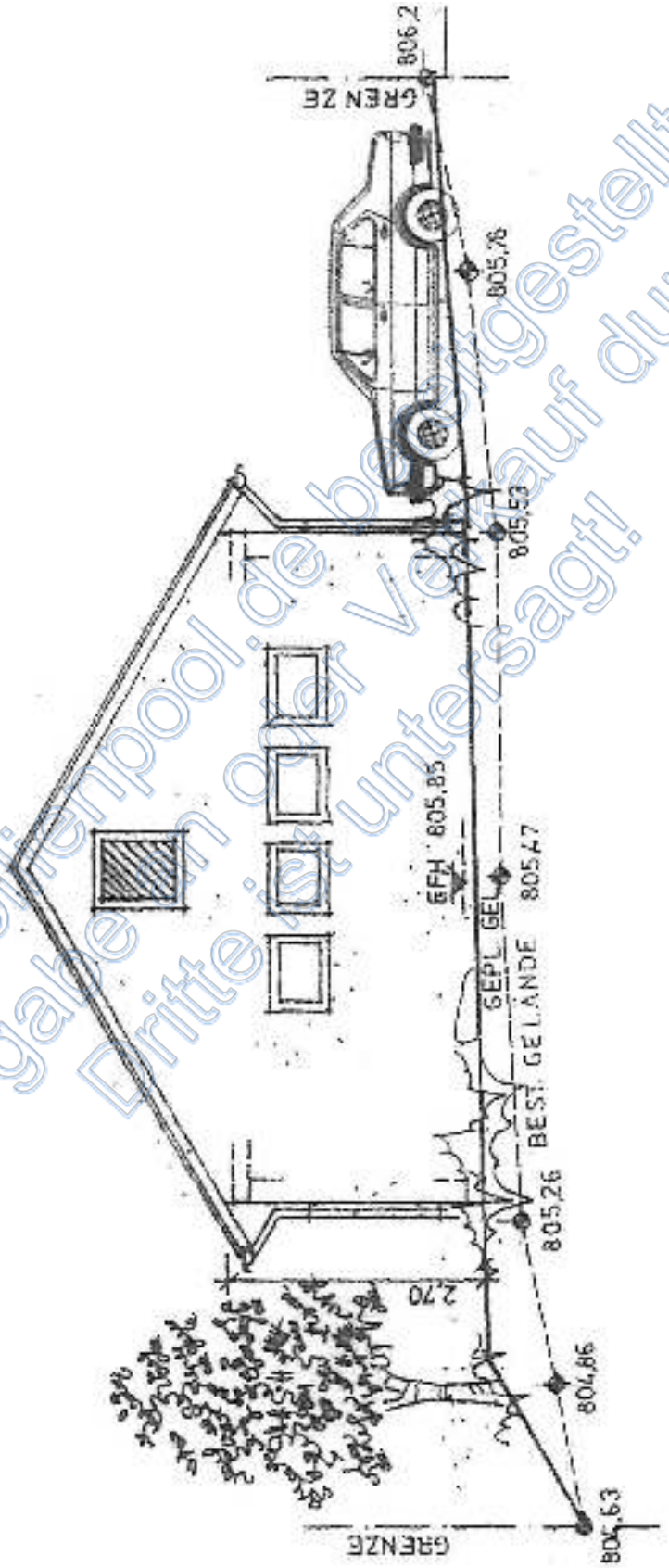
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

SCHNITT FLST. 273/24 DOPPELGARAGE



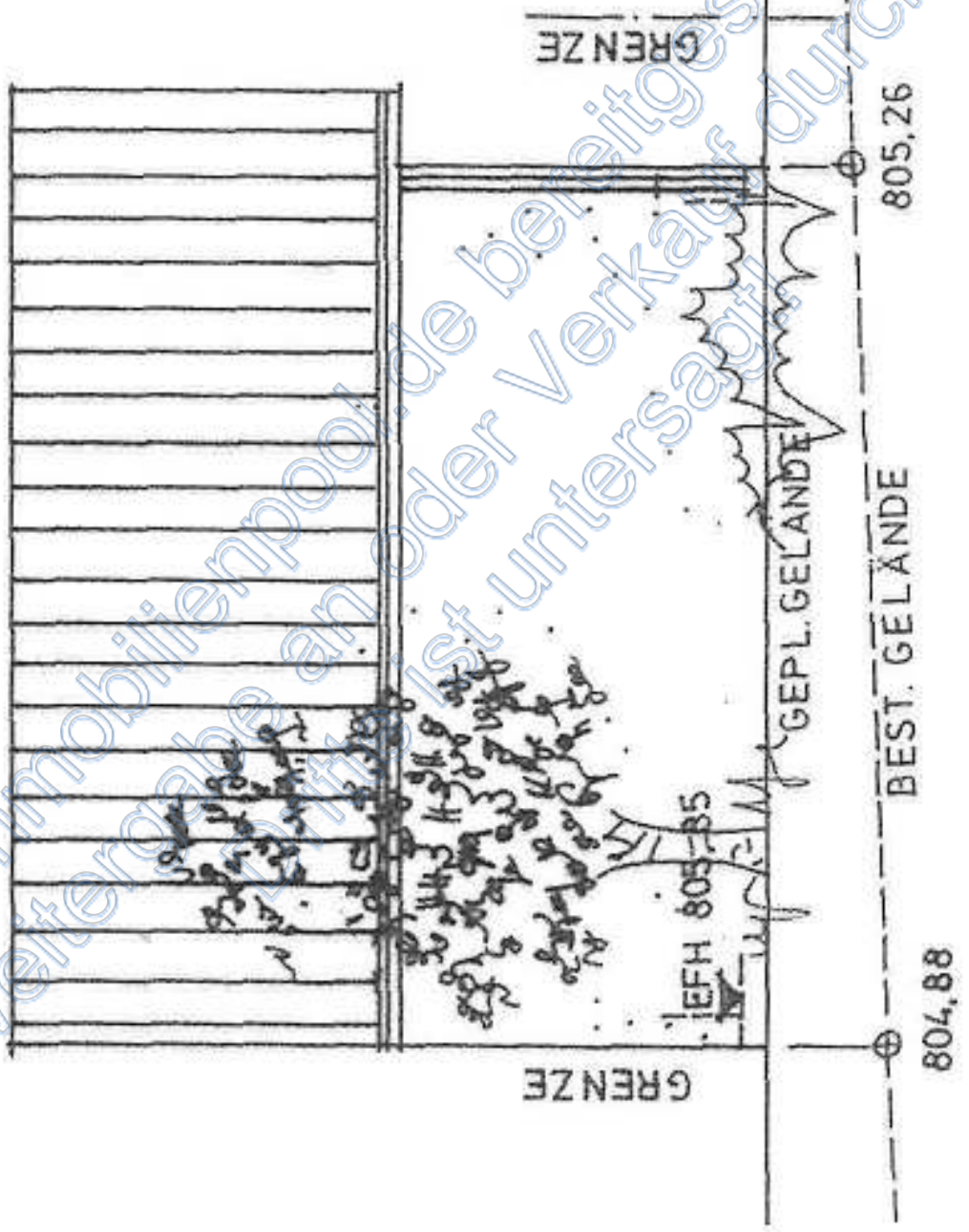
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANSICHT NORDEN FLST. 273/24 DOPPELGARAGE



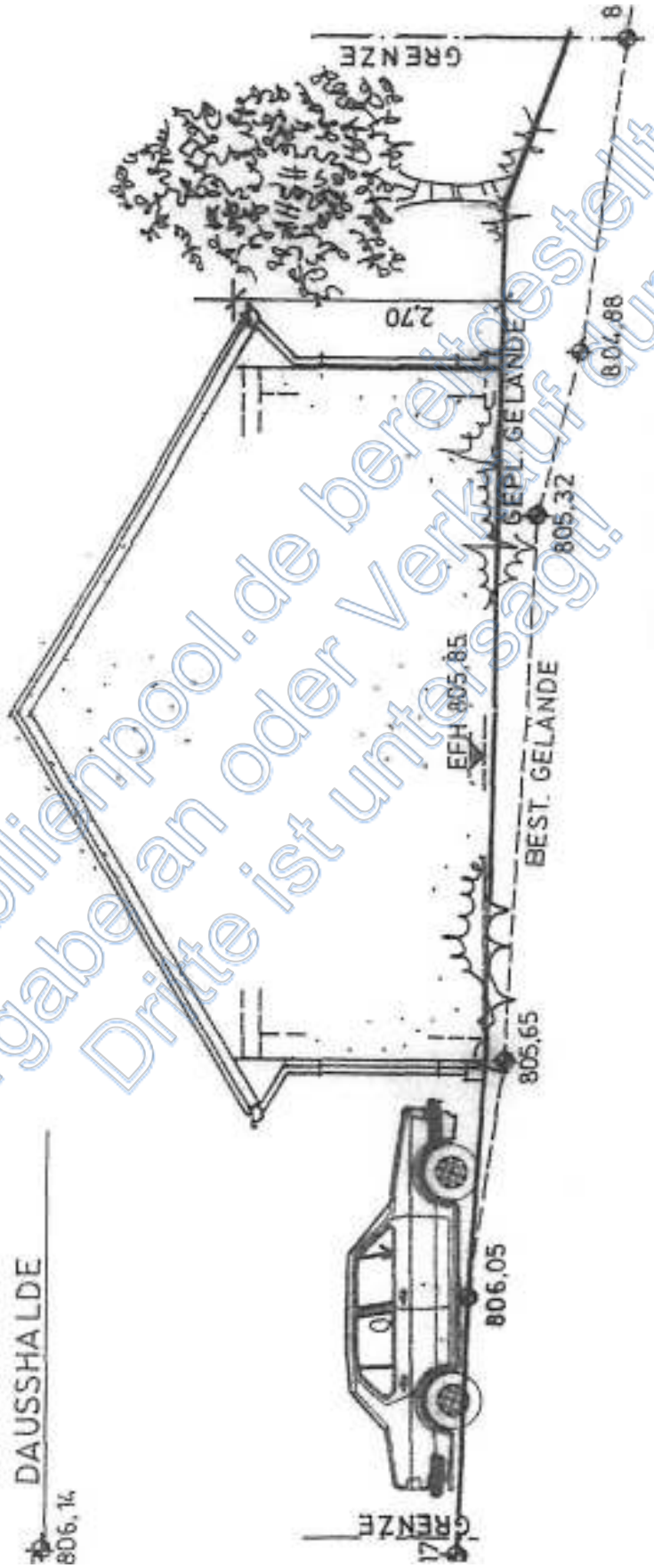
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANSICHT OSTEN FLST. 273/24 DOPPELGARAGE



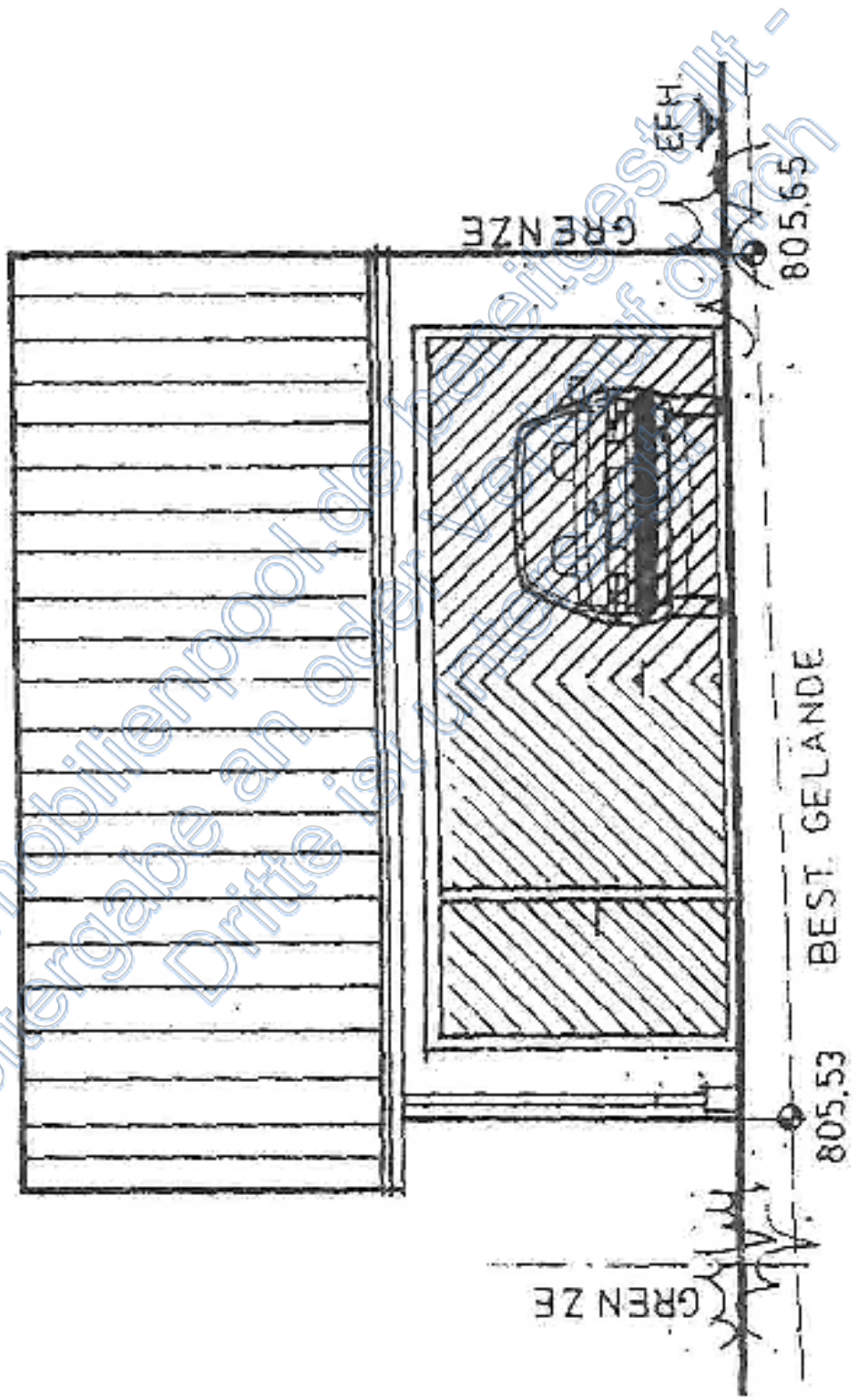
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANSICHT SÜDEN FLST. 273/24 DOPPELGARAGE



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

ANSICHT WESTEN FLST. 273/24 DOPPELGARAGE



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