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
SACHVERSTÄNDIGER
GUTACHTEN

Gutachten
26 06 33 UL

Verkehrswert

von 299,7/1.000 Miteigentumsanteil
an einem Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
Werdenbergstr. 20 in 89129 Langenau-Albeck

Neu renovierte 6-7-Zimmerwohnung im OG ATP Nr. 3
mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. T 4



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

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14 89073 Ulm
3 K 23/26

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag 07.07.2026

Verkehrswert ATP Nr. 3 **€ 278.000,00**

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 Grundstücks**	**Seite 7 - 13**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite 10 - 13
IV	**Beschreibung des Gebäudes**	**Seite 14 - 18**
V	**Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 3**	**Seite 19 - 20**
VI	**Wertermittlung**	**Seite 21 - 26**
	1. Bodenwert	Seite 21
	2. Ertragswert	Seite 22 - 25
	3. Verkehrswert	Seite 26
VII	**Objektfotos**	**Seite 27 - 49**
VIII	**Planunterlagen**	**Seite 50 - 72**
IX	**Energieausweis**	**Seite 73 - 77**

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

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
3 K 23/26

Objekt

1 Miteigentumsanteil
an einem Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau

Heft 1262 BV 1
299,7/1.000 Anteil
Sondereigentum an der 7-Zimmerwohnung im OG
mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse T4
ATP Nr. 3

Werdenbergstr. 20
89129 Langenau-Albeck

Eigentümer

Mietverhältnis

Unbewohnt und leerstehend.

Hausverwaltung

Vorliegende Unterlagen

Gutachten 24 04 17 UL vom 15.07.2024
(Wohnung war 2024 noch nicht neu renoviert).

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

Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Klaiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010, 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektbesichtigung	Am 07.07.2026 im Beisein des Eigentümers.
Wertermittlungsstichtag	07.07.2026

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	Langenau
Grundbücher von	Albeck
Grundbuchhefte-Nr.	1262 Wohnungseigentumsgrundbuch
Bestandsverzeichnis	**BV lfd. Nr. 1** 299,7/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte SO 0465 Flst. 42/4 03 a 63 qm Werdenbergstraße 20 Gebäude- und Freifläche VN 1981 Nr. 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichneten Wohneinheit. **(Wohnung im Obergeschoss)**. Das Miteigentum ist beschränkt durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte. Alle Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern von Langenau, Bezirk Albeck, in Blatt 1260 bis Blatt 1264. Im übrigen wird wegen des Inhalts, Umfangs und Gegenstands des Sondereigentums Bezug genommen auf die Eintragungsbewilligung vom 02.12.1993 (UR Nr. 5955/1993, Notar) Eingetragen am 02.01.1995. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 1284. Eingetragen am 21. November 1996.

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

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 1284.

Eingetragen am 21. November 1996.

Bestand und Zuschreibungen
Zur lfd. Nr. 1
Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung diese Wohnungsgrundbuchs hierher übertragen aus Bl. 1255 Best. Verz. Nr. 1 am 02.01.1995.

Zur lfd. Nr. 1
Dem Wohnungseigentumsrecht steht das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit „T4“ bezeichneten Terrasse zu.
Bezug: Bewilligung vom 03.12.2003, UR Nr. B 1853/2003 des Notars Neu-Ulm.
Den 22. Januar 2004.

Nr.- 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 11.10.2005.

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm, Vollstreckungsgericht vom 22.05.2026 (3 K 23/26).
Eingetragen (ULM034/134/20246) am 12.06.2026.

Grundstücksgröße

03 a 63 qm

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Keine Baulasten vorhanden.

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

Eintragung im Altlastenkataster Wurde nicht eingesehen.

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

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken weitere 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 bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Langenau mit seinen Teilorten Hörvelsingen, Albeck und Göttingen liegt verkehrsgünstig nordöstlich von Ulm direkt beim Autobahnkreuz der A 7 und A 8.
Mit seinen rund 15.000 Einwohnern ist Langenau die drittgrößte Stadt im Alb-Donau-Kreis und liegt am Rande der Schwäbischen Alb.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich mitten im Teilort Albeck, ca. 4 km westlich von Langenau, an der Ortsdurchfahrt gelegen.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Langenau ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesschnellstraße B 19** ist in 2 Autominuten zu erreichen und führt durch Albeck.

Bahnlinie Ulm-Würzburg.

Die **Autobahn A 7** (Flensburg-Füssen) **und A 8** ist unmittelbar zu erreichen.

Flughafen Stuttgart (ca. 90 km) oder München (ca. 120 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

Stadtmitte Langenau	Ca. 5 km.
Betreuung + Bildung	6 Kindergärten 3 Kindertagesstätten Kinderhaus 4 Grundschulen Realschule Gymnasium Gemeinschaftsschule Verbandsförderschule Verbandsmusikschule Volkshochschule
Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Naturschutzgebiet Langenauer Ried Stadtbücherei Sporthallen Minigolfanlage Wander-, Geh- und Radwege Freibad Hallenbad mit Sauna Angeln an der Nau Badesee ca. 8 km südlich
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Stadthalle Pfleghofsaal 3 Museen (Heimat- Frühgeschichte- und Ungarndeutsch) Martinskirche Zehntstadel
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen und gehobenen Bedarf einschließlich Supermärkte sind Einkaufsmöglichkeiten in Langenau vorhanden. In Albeck selbst nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

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

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem alten Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau im Norden bebaut.

Umgebende Bebauung

Gemischte Ortsbebauung.

Bebauungsplan

Genehmigte Baulinie vom 16.04.1903 (s.a. Plananhang).

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

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

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 1 Geschoss ab, sodass die Garagen im Norden auf UG-Niveau ebenerdig einfahrbar sind.

Störende Einflüsse

Ortsdurchfahrt im Süden.

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

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen, und zwar im Süden an die Werdenbergstraße und im Norden (1 Geschoss tiefer) an die Untere Gasse.

Straßenart

Ortsdurchfahrt und Nebenstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Glasfaser vorhanden. Gas und Kabel nicht bekannt.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

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 DES GEBÄUDES

Baugestaltung

2-geschossiges, teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit breitem und hohen 2-geschossig ausgebauten Satteldach und zusätzlicher Bühne im Spitz.

Im Norden des Gebäudes ist auf UG-Niveau ein 1-geschossiges Garagengebäude mit 4 Garagen und obenliegender Terrasse mit Überdachung angebaut.

Im Garagengebäude befinden sich eine Doppelgarage und zwei Einzelgaragen, in der Mitte der Garagen ein Treppenaufgang zu der darüber liegenden Terrasse auf dem Flachdach.

Das Gebäude liegt in Hanglage, dadurch sind die 4 Garagen im Norden ebenerdig einfahrbar.

Aufteilung

Im Erdgeschoss befindet sich westlich eine 2-Zimmer-Wohnung (ATP Nr. 1) und östlich eine 3-Zimmer-Wohnung (ATP Nr. 2).
Diese zwei Wohnungen sind getrennt durch einen in der Mitte des Gebäudes befindlichen gebäudelangen gemeinschaftlichen Flur mit separatem Kellerabgang, einem Treppenhaus sowie Ausgangstür zu der großen Dachterrasse (über den 4 Garagen), die in 4 Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Wohnungen (T1 - T4) aufgeteilt ist.
Zudem befindet sich im Erdgeschoss noch ein kleiner Abstellraum ATP Nr. A in der Mitte des gemeinschaftlichen Flures über dem Kellerabgang.

Im Obergeschoss befindet sich eine 6-7-Zimmer-Wohnung (ATP Nr. 3).

Im 1. + 2. Dachgeschoss befindet sich eine Maisonette-Wohnung (Zimmer nicht bekannt, ATP Nr. 4).

Im Untergeschoss befindet sich ein gemeinsamer Gewölbekeller (unterirdischer Überbau zum Nachbargrundstück) sowie 5 Kellerräume (Abstellräume mit Holzlattenverschlägen) als separate Eigentumsanteile (ATP Nr. K 1 - K 5).

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet.

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

Baujahre, Umbauten und Baugesuche

Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1903 (Baulinie).

1971 Neubau von Garagen

1985 Erstellung Pergola

1993 Aufteilung in Miteigentumsanteile

1994 Änderung der Treppe

Renovierungen

Vermutlich wurden 1993 im Zuge der Aufteilung etliche Renovierungen und Modernisierungen vorgenommen (Badeinbau, Bodenbeläge, Schönheitsreparaturen etc.).

Neue Kunststofffenster in Wohnung Nr. 3 ca. 2009 und 2013.

Komplettrenovierung der Wohnung Nr. 3 im Frühjahr 2026 mit folgenden Arbeiten:

- Elektro komplett neu
- Komplett neue moderne Elektroheizkörper, vermutlich mit energiesparendem Speicherkern
- Bad komplett neu modernisiert
- Wand- und Deckenputz mit Anstrich komplett neu
- Komplett neuer Bodenbelag einschließlich Sockelleisten
- Neue Zimmertüren in Futter und Bekleidung
- Neuer Warmwasserboiler

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Angenommene Restnutzungsdauer **50 Jahre**

<u>Berechnung</u>

2026 + 80 Jahre . /. 2026 = 80 Jahre.

Abzgl. 30 Jahre wegen allgemeiner gemeinschaftlicher Altbausubstanz errechnet sich eine Restnutzungsdauer von **50 Jahren**.

Derzeitige Nutzung

Als Eigentumsanlage mit 4 Wohnungen (ATP Nr. 1-4), einem Abstellraum im EG-Flur über der Kellertreppe (ATP Nr. A), den 4 Garagen (ATP Nr. GA 1- GA 4) und den Kellerräumen ATP Nr. K1 - K5.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 im OG ist unbewohnt (Leerstand).

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

Bauzustand

Gesamtes Gebäude altersgemäßer renovierungs- und sanierungsbedürftiger Zustand.

Wohnung: Komplett neu renoviert und modernisiert.

Siehe Beschreibung der Wohnung.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Alte Welleternitdachdeckung, evtl. noch asbesthaltig.

Putzschäden an der Fassade, insbesondere im Westen.

Ansonsten viele kleine Bauschäden, abgenutzte Treppenstufen, sehr alter Keller, rostige Terrassengeländer, Glasschaden und Anstrichschäden Haustüre, Bodenschäden in den Garagen etc., etc.

Nach Auskunft der Hausverwaltung und Protokoll der Eigentümerversammlung sieht die bauliche Situation derzeit wie folgt aus:

Keine energetischen Sanierungen geplant.

Keine Sonderumlage geplant, Rücklagen reichen derzeit aus um kleinere Reparaturen zu begleichen.

Folgende Modernisierungen sind geplant:

Installation von Funkrauchwarnmelder (wurden eingebaut).

Neue Haustür (soll dieses Jahr kommen).

Dachsanierung, wobei bis heute keine Angebote von einer Firma zu bekommen sind.

Grundsätzlich ist bzgl. des Hauszustands und notwendigen Sanierungen folgendes festzuhalten:

Es ist zwar ein sehr großer Sanierungsanstau vorhanden (Dach, Fassade etc.), welcher aber aufgrund der finanziellen Situation der Eigentumsgemeinschaft nicht in absehbarer Zeit behoben werden kann.

Bei größeren Maßnahmen sind Sonderumlagen notwendig, welche derzeit aber nicht aufzubringen/einzuholen sind.

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

Baubeschreibung

Außenwände	Alte Massivwände vermutet.
Innenwände	Vermutlich Massivwände und Leichttrennwände.
Dachkonstruktion	Wohnhaus mit (großem und breiten) Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, insgesamt 3 Ebenen (2 x Wohnung, 1 x Bühne) im gesamten Dach. Garagenanbau mit Flachdach aus Stahlbeton mit Terrassenplattendeckung. Zusätzlich aufgeständerte Überdachung der Terrasse mit PVC-Hohlkammer-Platten im Westen und lichtdurchlässige Kunststoffwellplatten mittig und im Osten.
Dachdeckung	Wohnhaus mit alten rot gestrichenen Welleternitplatten, vermutlich noch asbesthaltig.
Geschossdecken	Wohnhaus mit Holzbalkendecken.
Geschosstreppen	Alte massive Kellertreppe. Zum OG und DG Holzwangentreppe mit abgenutzten Treppenstufen.
Fassade	Alter Fassadenputz, weiß gestrichen. Kein Vollwärmeschutz.
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit PVC-Rollläden. In der OG-Wohnung Nr. 3 nach Norden und Süden Kunststofffenster von 2009, nach Osten zu Kunststofffenster mit abgerundeten Rahmen von 2013.

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

	Außenanlage	Im Süden befestigter Fußweg vor dem Haus, im Norden Garagenzufahrt aus alten grauen Betonsteinpflaster. Sonst keine Außenanlagen und auch keine Grünanlagen vorhanden (nach Osten und Westen fast Grenzbebauung).
Technische Installationen	**Heizung**	Keine Zentralheizung vorhanden. Neue vermutlich energiesparende Elektroheizkörper, vermutlich mit Schamott-Kern (Wärmespeicher). Kaminanschluss in der Diele (verputzt).
	Elektroinstallation	Unter Putz und in Wohnung Nr. 3 komplett neue Installationen vorhanden. Die Steckdosen der Heizkörper sind separat abschaltbar.
	Sanitärinstallation	Badmodernisierung in der Wohnung Nr. 3 in diesem Jahr 2026. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	Energieausweis	Siehe Anhang. (ohne Berücksichtigung der Modernisierung der Wohnung Nr. 3)

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

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 3

Lage der Wohnung

Die 7-Zimmer-Wohnung ATP Nr. 3 befindet sich im kompletten Obergeschoss des Gebäude mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse im Erdgeschoss Nr. T4 und einem Kellerraum ATP Nr. K 5 als separater Miteigentumsanteil im Untergeschoss.

Größe der Wohnung

Nach Aufteilungsplänen der Teilungserklärung liegt für ATP Nr. 3 folgende Wohnfläche vor (ohne Putzabzug, ¼ Anrechnung des Terrassenanteils T4 (auf dem Dach des Garagenanbaus):

Wohnfläche ATP Nr. 3	ca. 148 m²
Terrassenfläche Nr. T4 ca. 15 qm ¼ Anrechnung =	ca. 4 m²
Gesamte anrechenbare Wohnfläche Nr. 3	ca. 152 m²

Anzahl der Räume

Obergeschoss
1 große mittige Diele mit 2 kleinen Fluren
1 innenliegendes Bad mit Duschwanne, wandhängendem WC, Handwaschbecken und Warmwasserboiler (alles neu)
1 lange Küche
6-7 Zimmer, etliche davon als Durchgangszimmer und gefangene Räume
Zimmer neben der Küche mit Wasseranschluss

Erdgeschoss
1 überdachter Terrassenanteil Nr. T4 (Sondernutzungsrecht) auf dem Garagendach auf EG-Niveau (s.a. Grundriss) im Norden, ohne Abtrennung zur Nachbarterrasse und zur mittigen gemeinschaftlichen Terrasse

Kellerräume/Abstellräume

Untergeschoss
1 Abstellraum ATP Nr. K 5 mit Holzlattenrosten (separater Miteigentumsanteil, hier nicht enthalten).

Vermietungssituation

Leerstehend.

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

Grundrissgestaltung	Nicht zeitgemäße Grundrissgestaltung im OG mit Terrasse im EG. Viele Durchgangszimmer, teilweise gefangene Räume. Insbesondere das innenliegende Bad ist erst über 4 andere Räume erreichbar. Hier fehlt ein direkter Zugang von der Diele aus. Außerdem sollte eine so große Wohnung ein 2. WC haben.
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an der überdachten **Terrasse Nr. T4** auf EG-Niveau (1 Geschoss tiefer) nördlich des Hauses auf dem Garagendach. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Terrassenanteil bzw. Abschnitt auf der großen Garagendachterrasse ohne Abtrennung, also ohne Schutz der Privatsphäre (s.a. Fotos).
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden, wobei im Westen nur 1 Fenster zum nahe stehenden Nachbarhaus vorhanden ist.
Garagen/Stellplatz	2 Garagenstellplätze (in einer Doppelgarage) ATP Nr. GA 1 + GA 2 als separate Miteigentumsanteile. Pkw-Außenstellplätze sind keine vorhanden.
Ausstattungsstandard	**Böden**, Bad anthrazite Fliesen, restliche Räume komplett neues Laminat in Holzdielendesign. **Wände**, Bad teilgefliest, Rest neuer Rauputz weiß gestrichen. **Decken**, komplett neuer Rauputz weiß gestrichen. **Türen**, neue weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Gut.
Vermietbarkeit	Als Großwohnung gut vermietbar, allerdings mit Einschränkungen beim Mietpreis aufgrund der Größe, des Gebäudealters und der Grundrisskritik.
Verkäuflichkeit	Mittel - gut aufgrund des renovierten Zustands der Wohnung

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

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchhefte wie folgt:

BV 1	Werdenbergstr. 20	03 a 63 qm

Nach Angabe des Gutachterausschusses Ehingen und Veröffentlichung unter BORIS BW liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in diesem Gebiet bei **€ 125,00/qm** für gemischte Bauflächen (Ortsbereich Albeck).

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus als Eigentumsanlage bebaut und für die Bodenrichtwertzone gut ausgenutzt. Allerdings liegt das Grundstück an der Ortsdurchfahrt von Albeck und ist Emissionen ausgesetzt.

Aufgrund sämtlicher vorgenannter Überlegungen und Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks, der vorhandenen baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Preis von **€ 125,00/qm** für das gesamte Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnen sich die Bodenwertanteile für die Eigentumsanteile wie folgt:

Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 3 + SNR Terrasse T4

363 qm x € 125,00/qm	=	€	45.375,00
Anteil 299,7/1.000		€	13.598,89
Bodenwertanteil Eigentumsanteil ATP Nr. 3 gerundet		**€**	**14.000,00**

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

2. Ertragswertermittlung

2.1 Ertragswertermittlung Eigentumswohnung ATP Nr. 3 mit Keller Nr. K5

Voraussetzungen Kellerraum K 5

Zugehörige Abstellräume im UG haben in der Regel keinen eigenen separaten Wert, sondern sind im Mietpreis und im Qm-Preis von Eigentumswohnungen bereits enthalten.

Aus diesem Grund wird nachfolgend der gemeinsame Ertragswert der Wohnung Nr. 3 mit Abstellraum Nr. K 5 ermittelt und dieser dann nachfolgend in die 1.000 Miteigentumsanteile wertmäßig aufgeteilt.

Wertabschläge Sanierungsanstau

Der in Abzug gebrachten Wertabschlag für allgemeinen Sanierungsanstau wurde moderat angesetzt und beinhaltet keine umfassenden und werterhöhenden Modernisierungen an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen („Dach und Fach“).

Für die komplett renovierte Wohnung ist kein Wertabschlag erforderlich.

Wohnungsgröße

Die 6-7-Zimmer-Wohnung im OG hat nach überprüfter Berechnung nach den Aufteilungsplänen eine Größe von ca. **152 qm** einschließlich ¼ Anrechnung des im EG befindlichen überdachten Terrassenanteils.

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

Marktmiete

Es wird von folgender ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Marktmiete ausgegangen.

Grundlage ist der aktuelle Langenauer Mietspiegel 2026.

Wohnfläche bis 150 qm Baujahr vor 1900	Basismiete	€ 8,23/qm

Zu/Abschläge zur Basismiete:

Modernisierungsmaßnahmen	
Vollsanierung der Wohnung	+ 12 %
Haltestelle Bus bis 300 m	+ 2 %
Wohnlage Albeck	- 8 %
Art und Ausstattung	
Terrasse größer wie 10 m²	+ 2 %
Internetanschluss	+ 2 %
Stellplatz in Garage anmietbar	+ 2 %
Einfache Sanitärausstattung (nur 1 WC im Bad)	- 3 %
Summe Zu/Abschläge	+ **9 %**

Mittelwert (Basismiete) € 8,23/m² + 9 % (€ 0,74) = € 8,97/m²

Mietpreisspanne nach Mietspiegel € 7,09 – 10,85/m²

Weitere Abschläge wegen Größe und Grundrisskritik - 10 %
(Durchgangszimmer, Bad etc.
Terrasse außerhalb 1 Geschoss tiefer)

€ 8,97 % - 10 **%** (€ 0,90) = € 8,07/qm

Marktmiete Wohnung Nr. 3 gerundet **€ 8,00/qm**

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten betragen nach Wirtschaftsplan 2026 der Hausverwaltung wie folgt:

Nicht umlagefähige Kosten	ETW Nr. 3 mit Keller Nr. K5
Verwaltergebühren	€ 337,72
Raummiete Eigentümerversammlung	€ 10,00
Miete Rauchwarnmelder	€ 17,65
Kosten Bankkonto	€ 25,00
Summe Betriebskosten	€ 52,65

Rücklagenzuführung Instandhaltung

Wohnung Nr. 3 € 4.500,00 x 299,7/1.000 = € 1.348,65

Instandhaltungskosten Wohnung (ohne Abstellraum UG) € 1.348,65

€ 1.348,65 Instandhaltungsrücklage ergeben bei 152 qm Wohnfläche einen niedrigen Qm-Preis von € 8,87/qm, welcher als unüblich unterdurchschnittlich eingestuft werden muss.

Aus diesem Grund wird von einem marktüblichen Qm-Preis von **€ 15,00/qm** für Gebäude dieses Alters ausgegangen.

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

Ertragswert Wohnung ATP Nr. 3 ohne Kellerraum ATP Nr. K 5

Monatlicher Mietwert Wohnung	€ 8,00 x 152 qm		=	€	1.216,00
Pauschalierter mtl. Mietwert Wohnung				€	1.200,00
x 12 = Jahresrohertrag				€	14.400,00
. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters					
- Verwaltungskosten	ca. 2,35 %	€ 337,72			
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,37 %	€ 52,65			
- Mietausfallwagnis	ca. 2,00 %	€ 288,00			
- Instandhaltungskosten 152 qm x € 15,00/qm/Wohnfläche		€ 2.280,00			
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 2.958,37			
Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 20,6 % des Jahresrohertrages)			- =	€	2.960,00
Jahresreinertrag				€	11.440,00
. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 14.000,00			- =	€	420,00
Gebäudeanteil am Jahresertrag				€	11.020,00
Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren Barwertfaktor = 25,730			=	€	283.544,60
Kapitalisierter Gebäudeertragsanteil gerundet				€	284.000,00
+ Bodenwertanteil ATP Nr. 3			+ =	€	14.000,00
Vorläufiger Ertragswert ATP Nr. 3				€	298.000,00
Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale					
. /. Wertabschlag wegen allgemeinem Sanierungsanstau Psch. € 60.000,00 x 299,7/1.000 = € 17.982,000 ger.			- =	€	18.000,00
. /. Wertabschlag wegen Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung, keiner			- =	€	0,00
. /. Wertabschlag wegen nicht enthaltenem Kellerraum			- =	€	2.000,00
Ertragswert Eigentumswohnung ATP Nr. 3				**€**	**278.000,00**

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

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine **152 qm** große **6-7-Zimmer-Wohnung ATP Nr. 3 mit Küche und innenliegenden Bad im Obergeschoss** eines alten sanierungsbedürftigen 2-geschossigen Mehrfamilienhauses als Teil einer Eigentumsanlage (insg. 4 Wohnungen) in zentraler Lage von Albeck, einem Stadtteil von Langenau, an der Ortdurchfahrt gelegen.

Zur Wohnung gehört das **Sondernutzungsrecht** an der **Terrasse im EG Nr. T4** (offener und überdachter Terrassenanteil auf dem Garagendach), ein zugeordneter Kellerraum und eine Doppelgarage sind separate Miteigentumsanteile und hier nicht enthalten.

Die Wohnung wurde in diesem Jahr komplett renoviert und modernisiert, befindet sich aber in einem alten sanierungsbedürftigen Gebäude.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, was zu folgenden Ergebnissen führt:

Ertragswert Wohnung ATP Nr. 3 **€ 278.000,00**

Ein gemeinsamer alter tiefer liegender **Gewölbekeller im UG** ragt über das Grundstück auf das Nachbargrundstück hinaus (Überbau).
Diesbezüglich wird Bestandsschutz angenommen.
Da der kleine Gewölbekeller für die Anlage im Prinzip keinen Wert darstellt, wurden keine weiteren Untersuchungen bez. der rechtlichen Verhältnisse und auch keine komplizierten Überbaubewertungen vorgenommen. Von einer vereinbarten Überbaurente ist zudem nichts bekannt.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 07.07.2026** wie folgt:

Verkehrswert Wohnung ATP Nr. 3 **€ 278.000,00**

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 13.07.2026

Der Sachverständige

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

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

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

Ubersicht Teilort Albeck, Pfeil Grundstück Werdenbergstr. 20

Ausschnitt Ortstmitte Albeck, Pfeil Mehrfamilienhaus Werdenbergstr. 20

GOOGLE EARTH 3D-LUFTBILDER

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

Blick von Südosten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3 im Obergeschoss

Blick von Südwesten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3 im Obergeschoss

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS

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

Blick von Nordwesten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3 im Obergeschoss, gelber Pfeil Doppelgarage ATP Nr. G 1 + G 2 (Garagen hier nicht enthalten)

Blick von Nordosten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3, gelber Pfeil Doppelgarage ATP Nr. G 1 + 2

AUSSENFOTOS SÜDSEITE



Blick von Südwesten zum Mehrfamilienhaus, Pfeile Wohnung ATP Nr. 3 im OG



Blick von Süden zum Mehrfamilienhaus, Pfeile Wohnung ATP Nr. 3 im OG

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

AUSSENFOTOS SÜDSEITE



Haustüranlage mit Anstrichschäden



Haustür mit Glasschaden





West- und Südseite Mehrfamilienhaus mit Putzschäden an der Fassade

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

AUSSENFOTOS SÜDSEITE



Mehrfamilienhaus von Südwesten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 3 im OG



Mehrfamilienhaus von Südwesten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 3 im OG

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

AUSSENFOTOS OSTSEITE



Grundstück mit Mehrfamilienhaus und Garagenanbau von Osten, Pfeile Wohnung Nr. 3 im OG



Alte Dachdeckung im Osten

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Vervielfältigung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

AUSSENFOTOS NORDSEITE



MFH mit Garagen von Nordosten, gelb Doppelgarage ATP Nr. GA 1 + GA 2, rot Wohnung Nr. 3 Doppelgarage ATP Nr. GA 1 + GA 2 hier nicht zu bewerten



Nordseite Garagen, hinten Wohnhaus, rote Pfeile Terrasse T 4

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

AUSSENFOTOS NORDSEITE



Überdachter Terrassenteil T 4 im nordwestlichen Eckbereich (Sondernutzungsrecht Nr. 3)
Putzschäden an der Fassade

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

AUSSENFOTOS 2024 TERRASSE + ZUGANG



Hintereingang zur Terrasse



Treppe zur Terrasse auf dem Garagendach



Putzschäden bei der Treppe



Tür zum Wohnhaus



Terrasse auf dem Garagendach



Terrassenteil T4 im Nordwesten

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

AUSSENFOTOS TERRASSENTEIL T 4



Blick auf der Terrasse nach Norden zum Treppenabgang, Pfeile Terrassenteil T4



Terrassenanteil T4 von Osten

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

AUSSENFOTOS TERRASSENTEIL T 4



Terrassenanteil T4 von Süden



Blick von Terrassenanteil T4 nach Osten, Pfeil Treppenabgang

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

TERRASSENÜBERDACHUNG + GELÄNDER FOTOS 2024



Terrassengeländer aus rostigen Stahl mit Platten



Rostiger Handlauf

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

Blick aus der Wohnung Nr. 3 im OG nach Norden, unten Dach aus Stegplatten u. Wellplatten



Hohlkammerstegplattendach



Hohlkammerstegplattendach im Nordwesten

MEHRFAMILIENHAUS EG + UG



Langer Flur im EG, Pfeil Kellerabgang



Kellerabgang





Schräger Flur, Pfeil kleiner u. schmaler Abstellkeller ATP Nr. K5, hier nicht zu bewerten

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

MEHRFAMILIENHAUS UG FOTOS 2024



Abgang zum Gewölbekeller



Gemeinschaftlicher Gewölbekeller



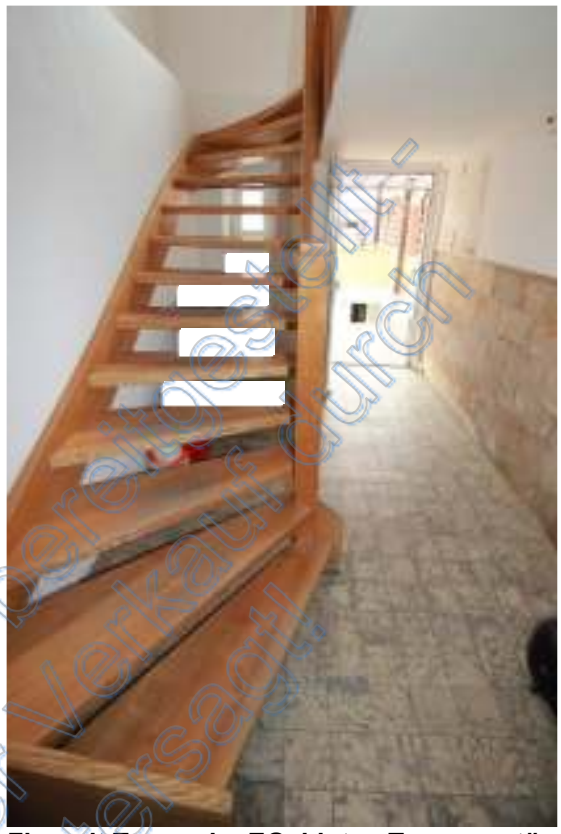
Gemeinschaftlicher Gewölbekeller als Überbau

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

MEHRFAMILIENHAUS INNENFOTOS EG + TREPPENHAUS



Langer Flur im EG, Pfeil Eingang im Süden



Flur mit Treppe im EG, hinten Terrassentür



Treppenstufen mit Abnutzungen



Treppenhaus im OG, Pfeil Wohnung Nr. 3

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

MEHRFAMILIENHAUS INNENFOTOS ELEKTROKÄSTEN





Elektroverteilerkasten im Treppenhaus, Fotos aus 2024





Verteilerkasten für Wohnung 3 im 1. OG, links alt 2024, rechts neu 2026

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

WOHNUNG ATP NR. 3 IM OG



Diele, Pfeil Wohnungseingangstür, links Zimmer B



Diele, Pfeil Zimmer A



Nebenflur nach Westen



Zimmer C I im Nordwesten



Zimmer C II nach Westen



Zimmer C II , Pfeil Nebenflur

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

WOHNUNG ATP NR. 3 IM OG



Zimmer B im Südwesten



Zimmer A nach Süden



Zimmer B im Südwesten

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

WOHNUNG ATP NR. 3 IM OG



Durchgangszimmer E II im Osten, rechts Zimmer E I



Durchgangszimmer E II im Osten, links Zimmer E I, Pfeil kleiner Zwischenflur zur Diele

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

WOHNUNG ATP NR. 3 IM OG



Zimmer E I im Südosten, hinten Durchgangszimmer E II nach Osten, Pfeil Küche



Küche im Nordosten, Pfeil Zimmer D

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

WOHNUNG ATP NR. 3 IM OG



Küche im Nordosten, Pfeil Zimmer D



Durchgangszimmer D mit Waschmaschinenanschluss

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

WOHNUNG ATP NR. 3 IM OG



Neue moderne Elektroheizkörper



Innenliegendes Bad



Modernisiertes Bad, Pfeil Zimmer D nach Norden

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

ÜBERSICHTSPLAN GEOPORT BW

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

LAGEPLAN MIT LUFTBILD GEOPORT BW

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

BAULINIENPLAN MIT ALTEM LAGEPLAN

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

BAULINIENPLAN MIT NEUEM LAGEPLAN

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

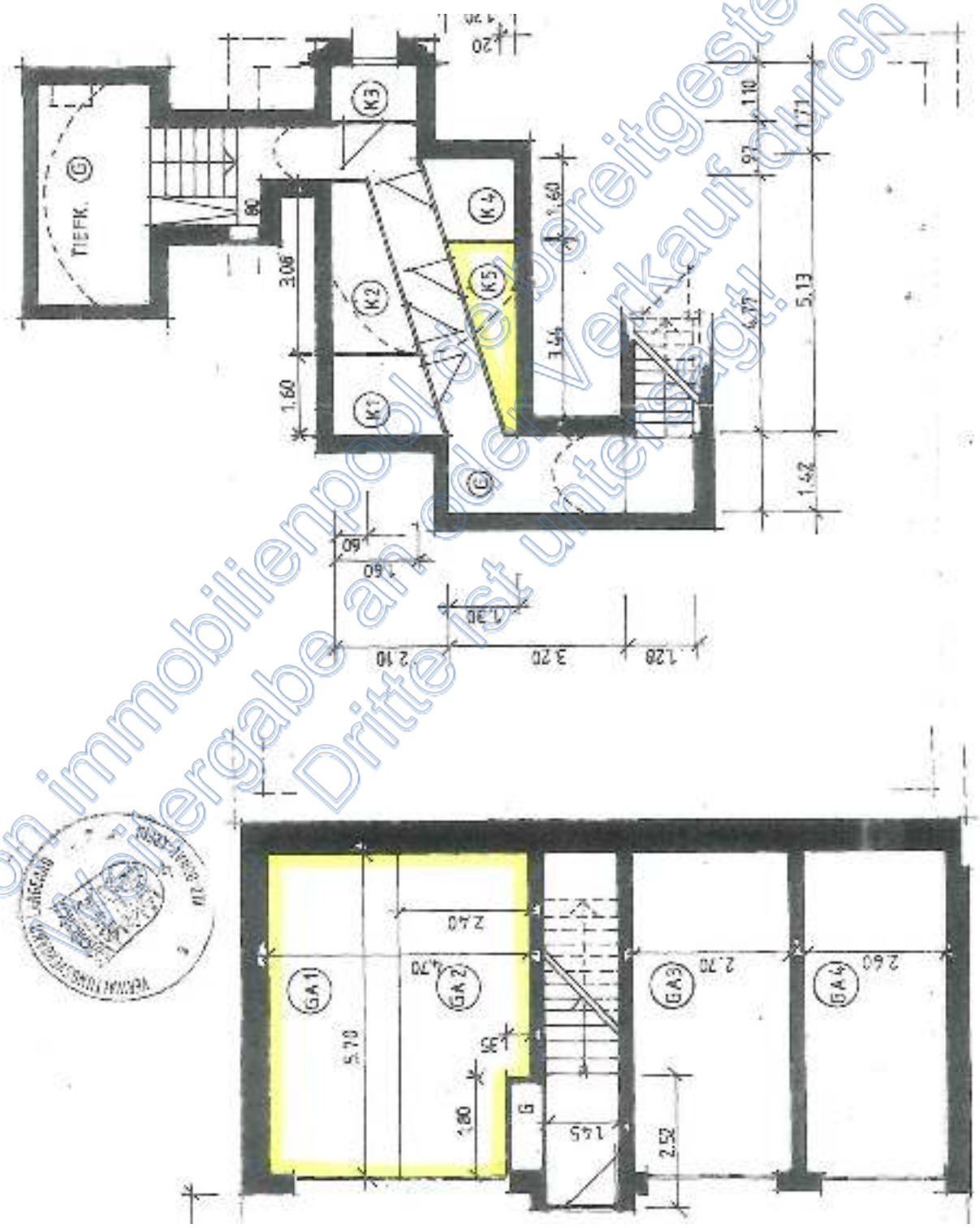
LAGEPLAN TEILUNSPLAN 1993

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

UNTERGESCHOSS TEILUNSPLAN 1993

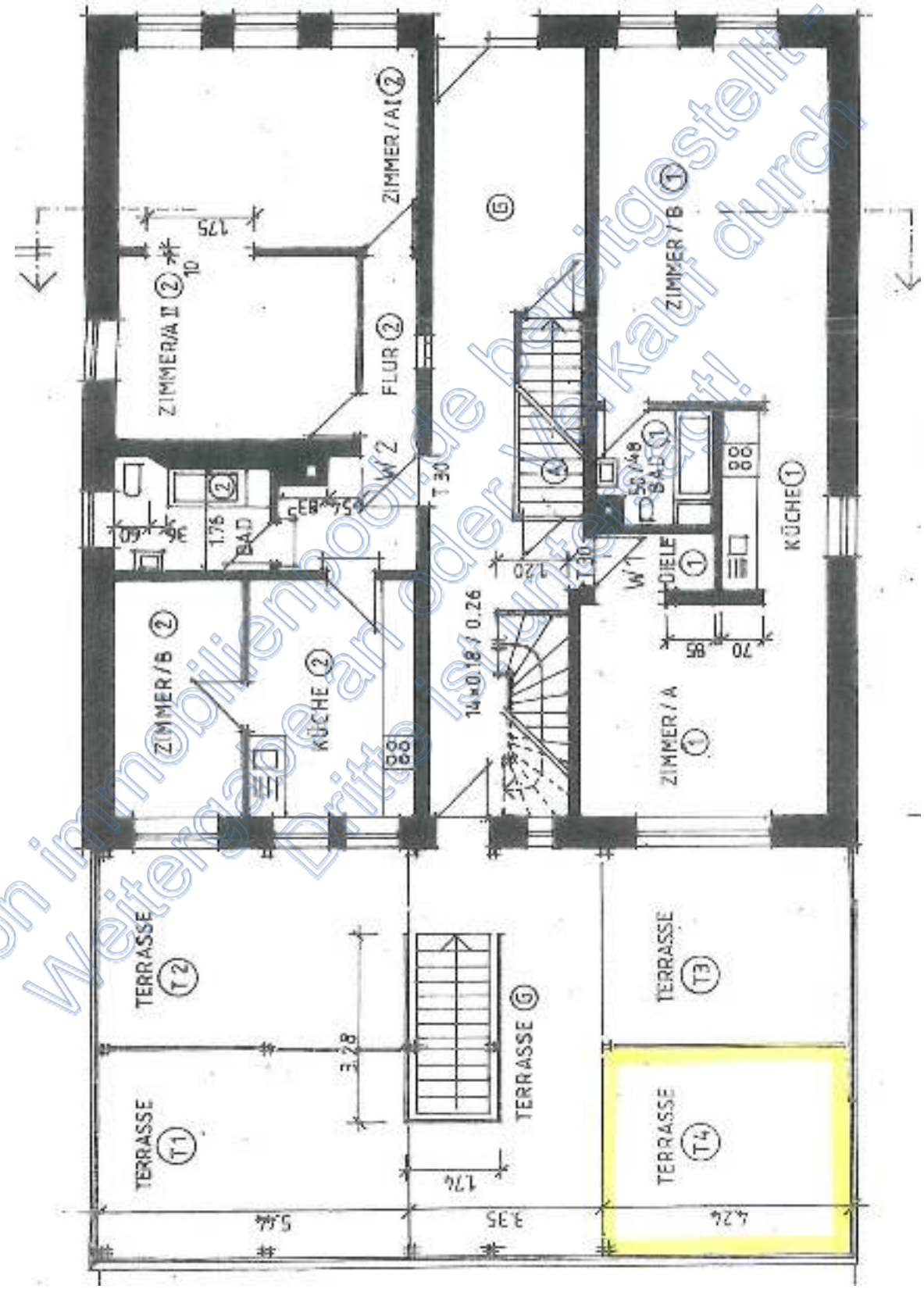
KELLERRAUM ATP NR. K5 + 2 STELLPLÄTZE ATP NR. GA 1 + 2 SIND HIER NICHT ZU BEWERTEN !



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

ERDGESCHOSS TEILUNSPLAN 1993

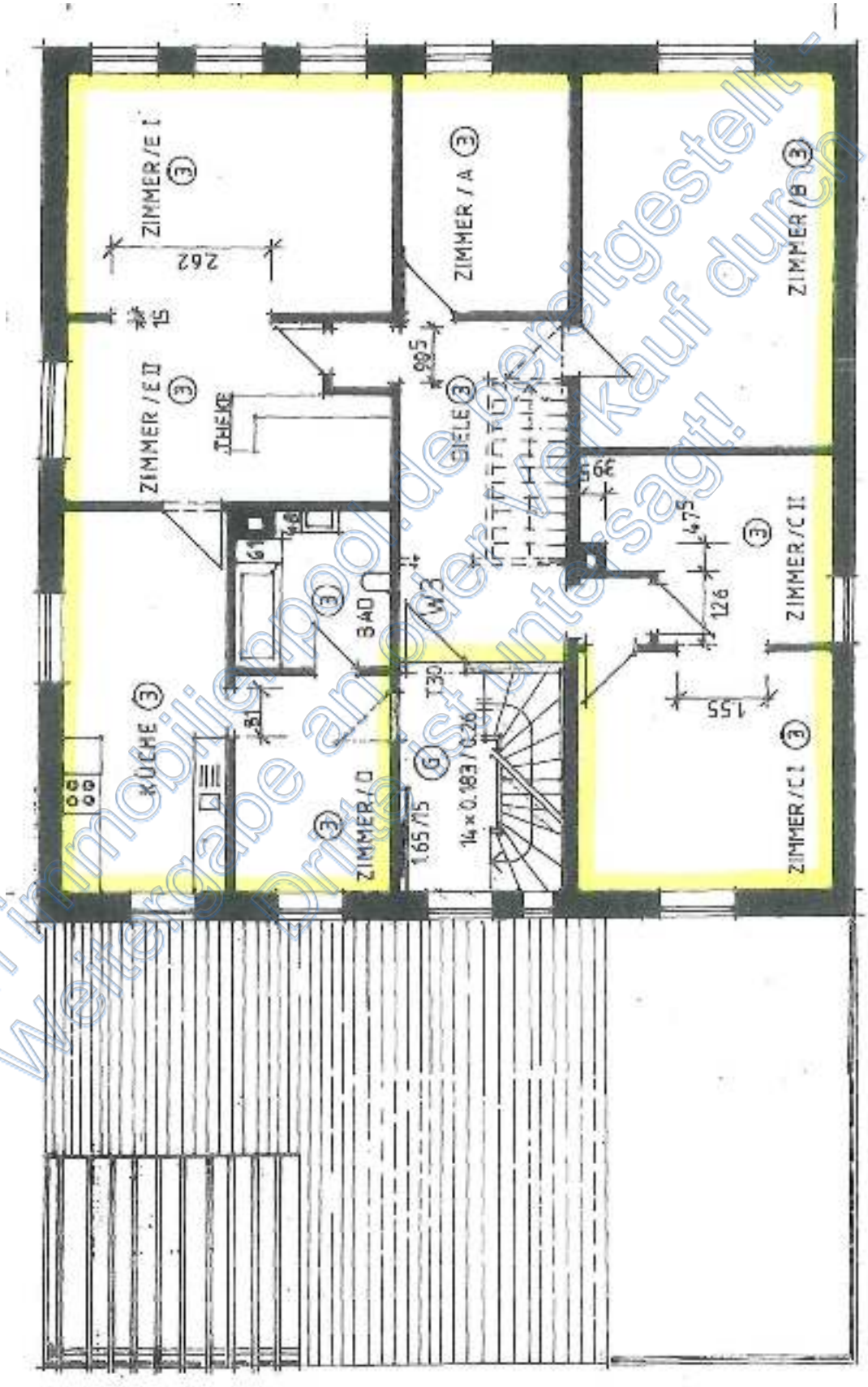
SONDERNUTZUNGSRECHT TERRASSE T4



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

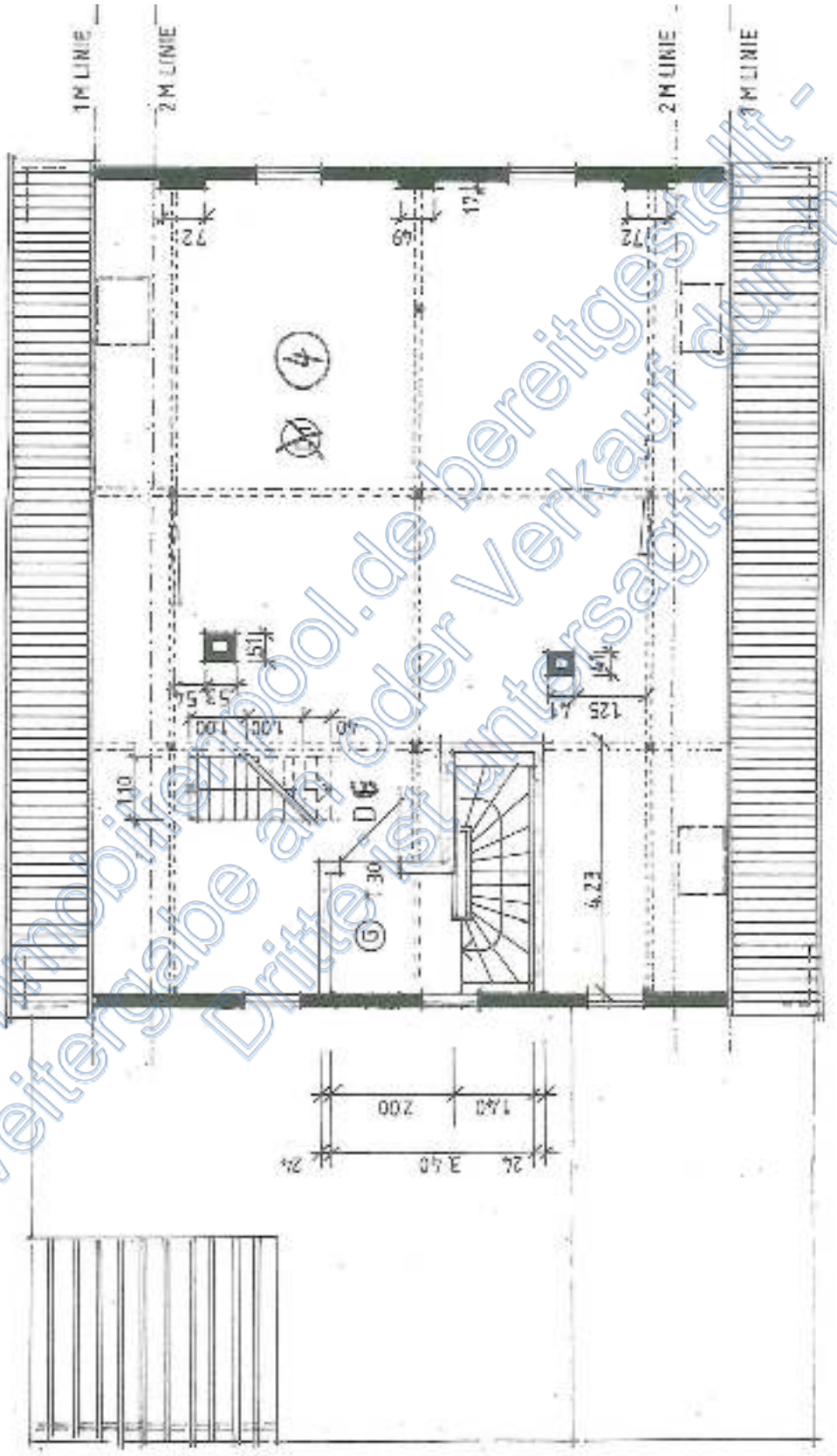
OBERGESCHOSS TEILUNSPLAN 1993

WOHNUNG ATP NR. 3



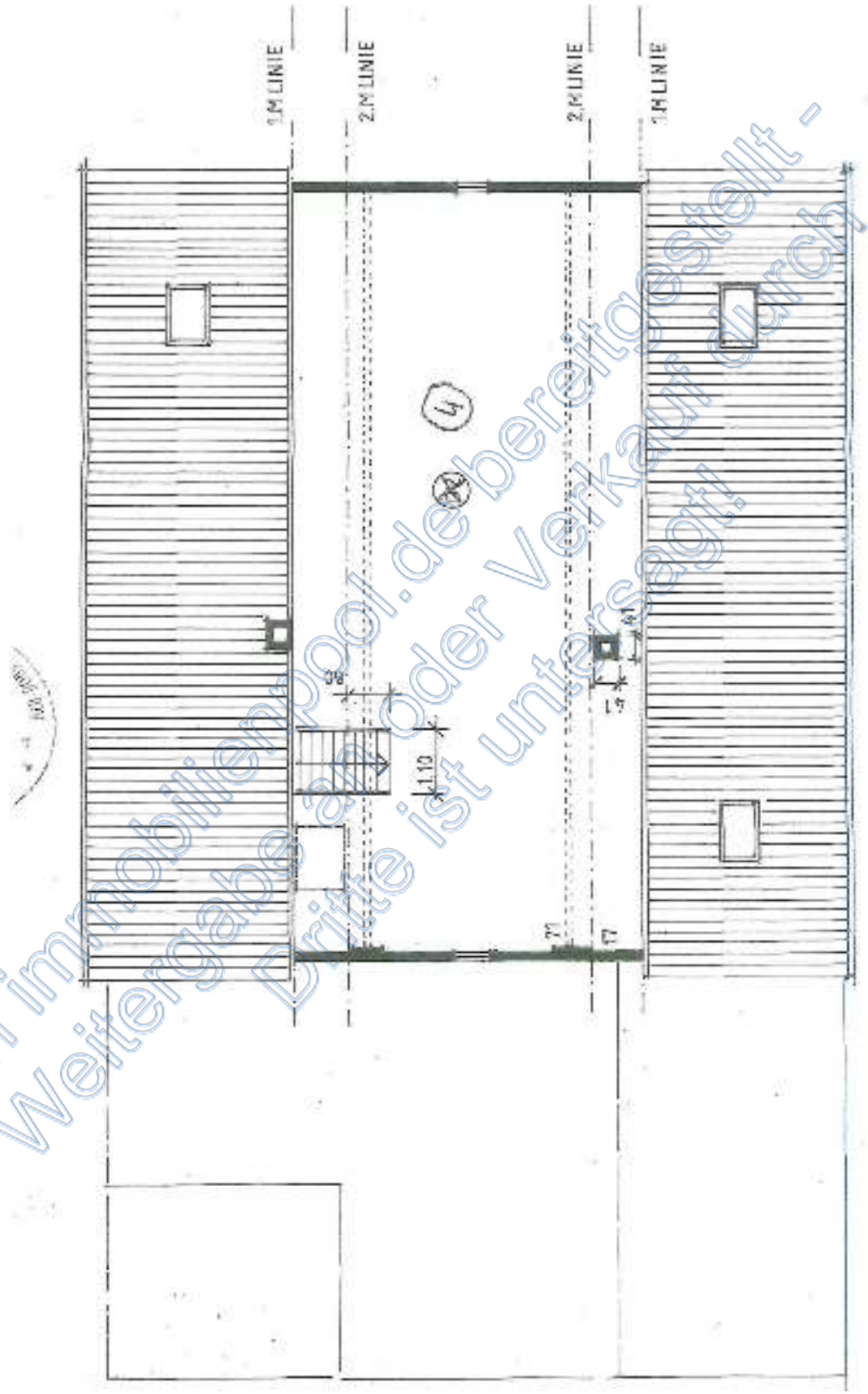
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

DACHGESCHOSS 1 TEILUNSPLAN 1993



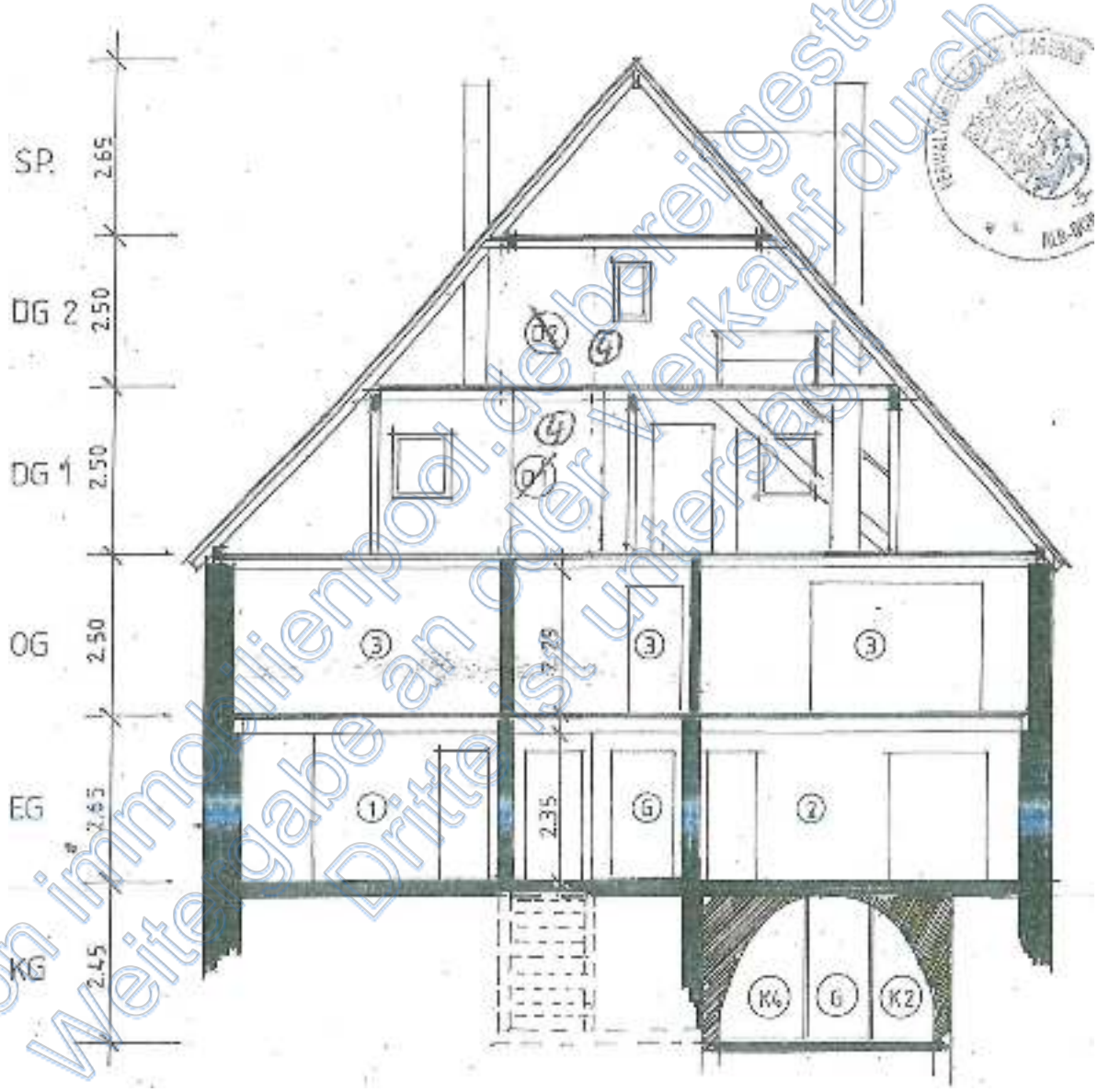
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

DACHGESCHOSS 2 TEILUNSPLAN 1993



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

SCHNITT TEILUNSPLAN 1993



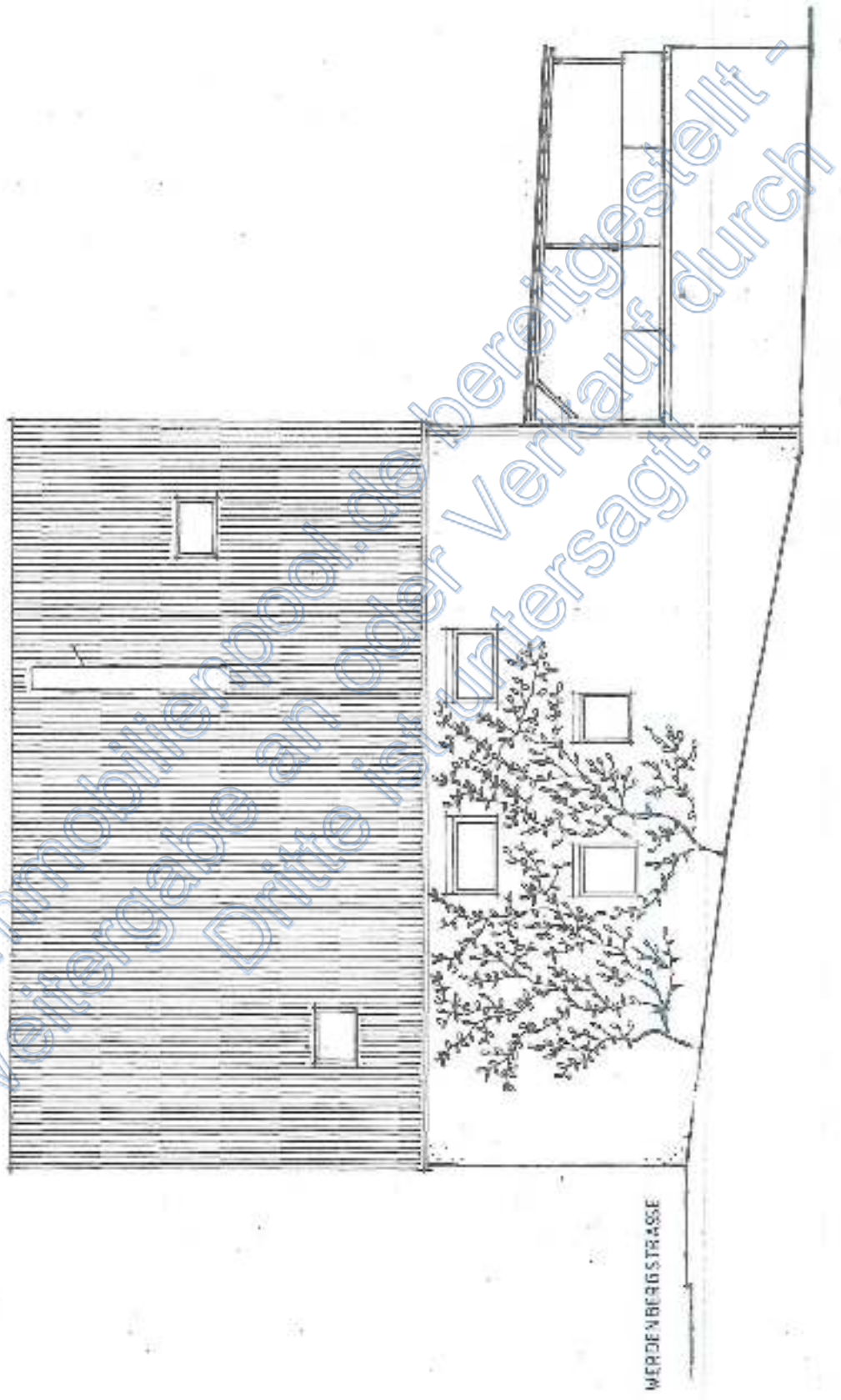
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANSICHT NORDEN TEILUNSPLAN 1993



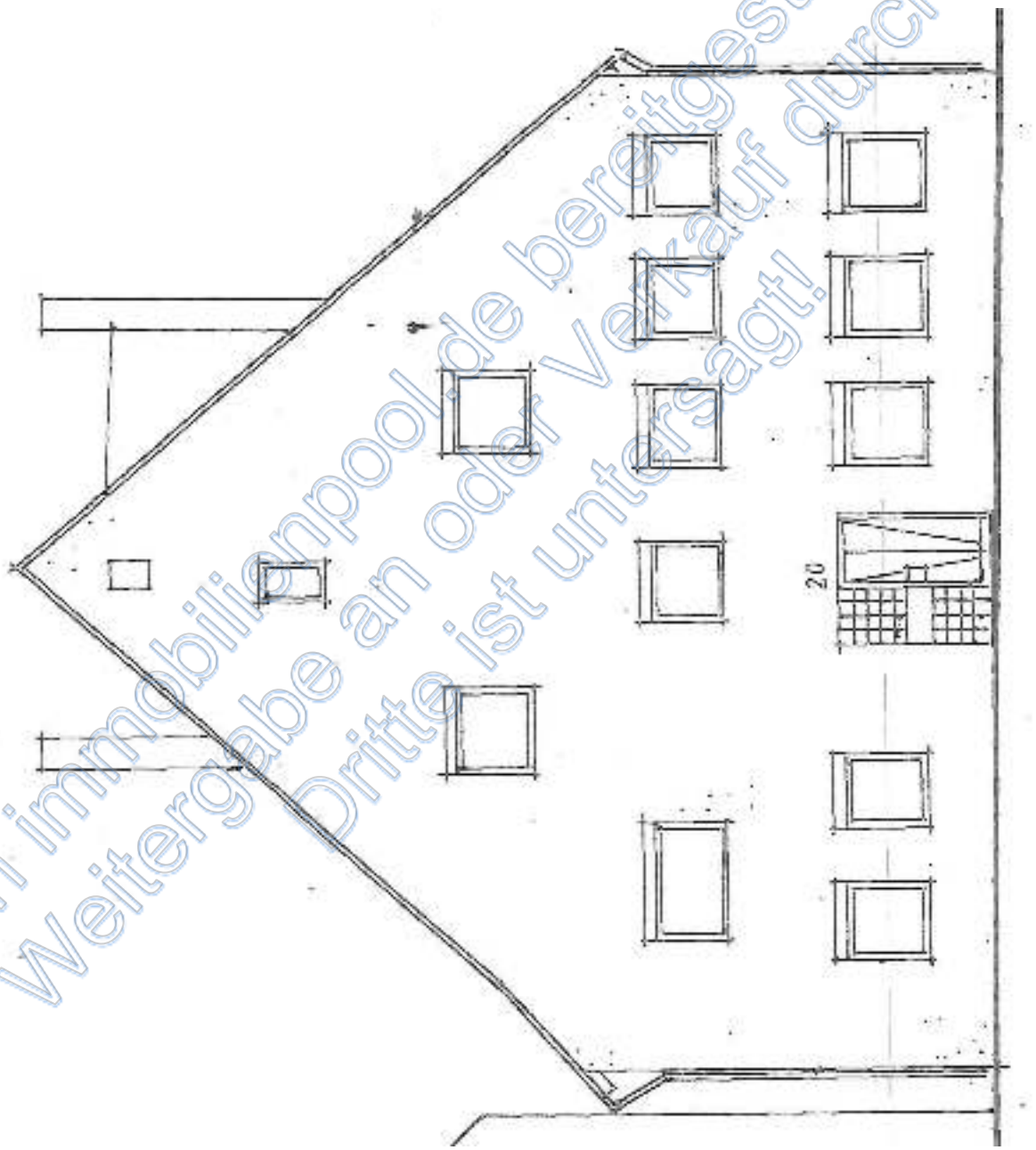
Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANSICHT OSTEN TEILUNSPLAN 1993



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

ANSICHT SÜDEN TEILUNSPLAN 1993



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

LAGEPLAN

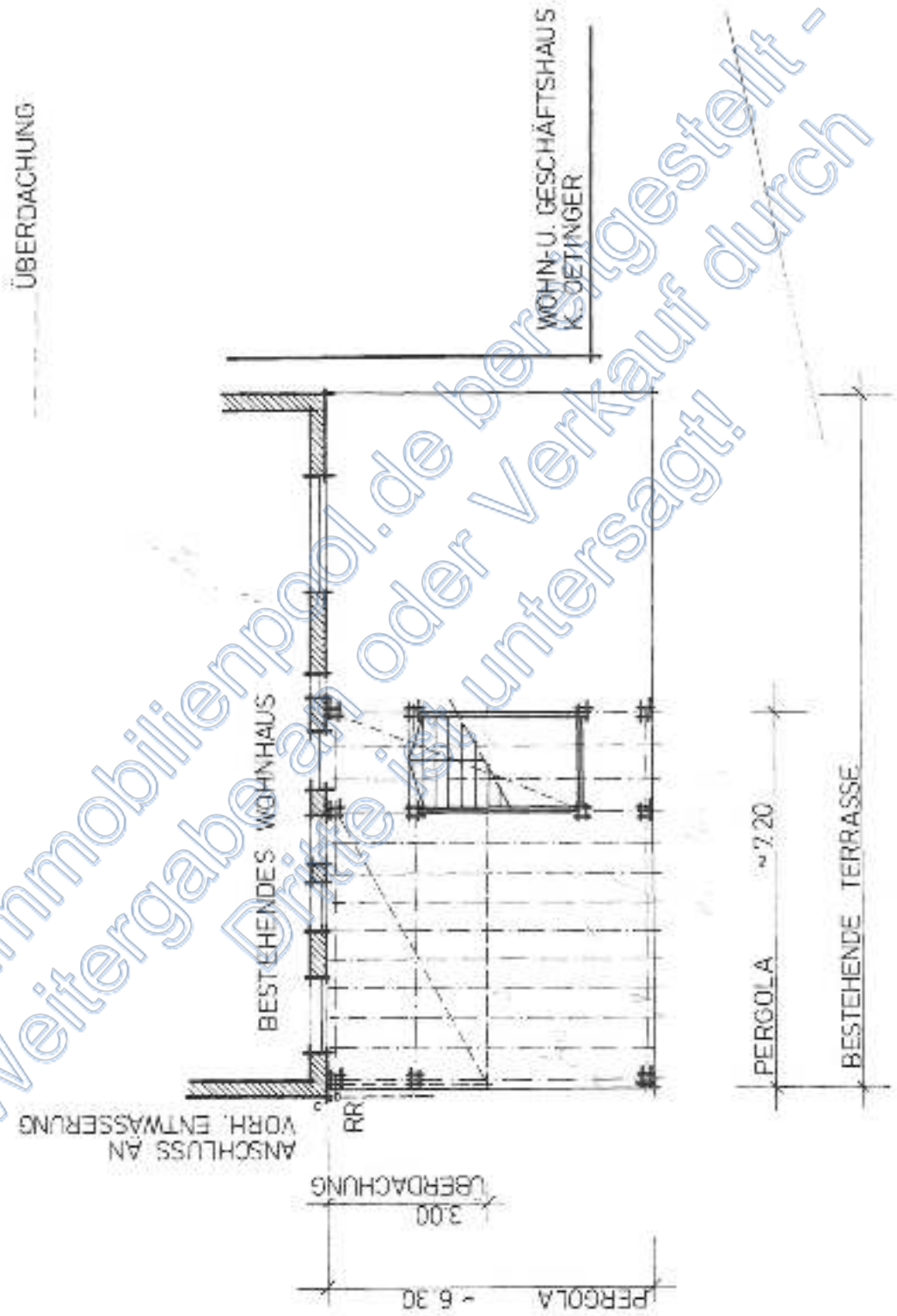
BAUGESUCH 1985 ERSTELLUNG EINER PERGOLA

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

ERDGESCHOSS

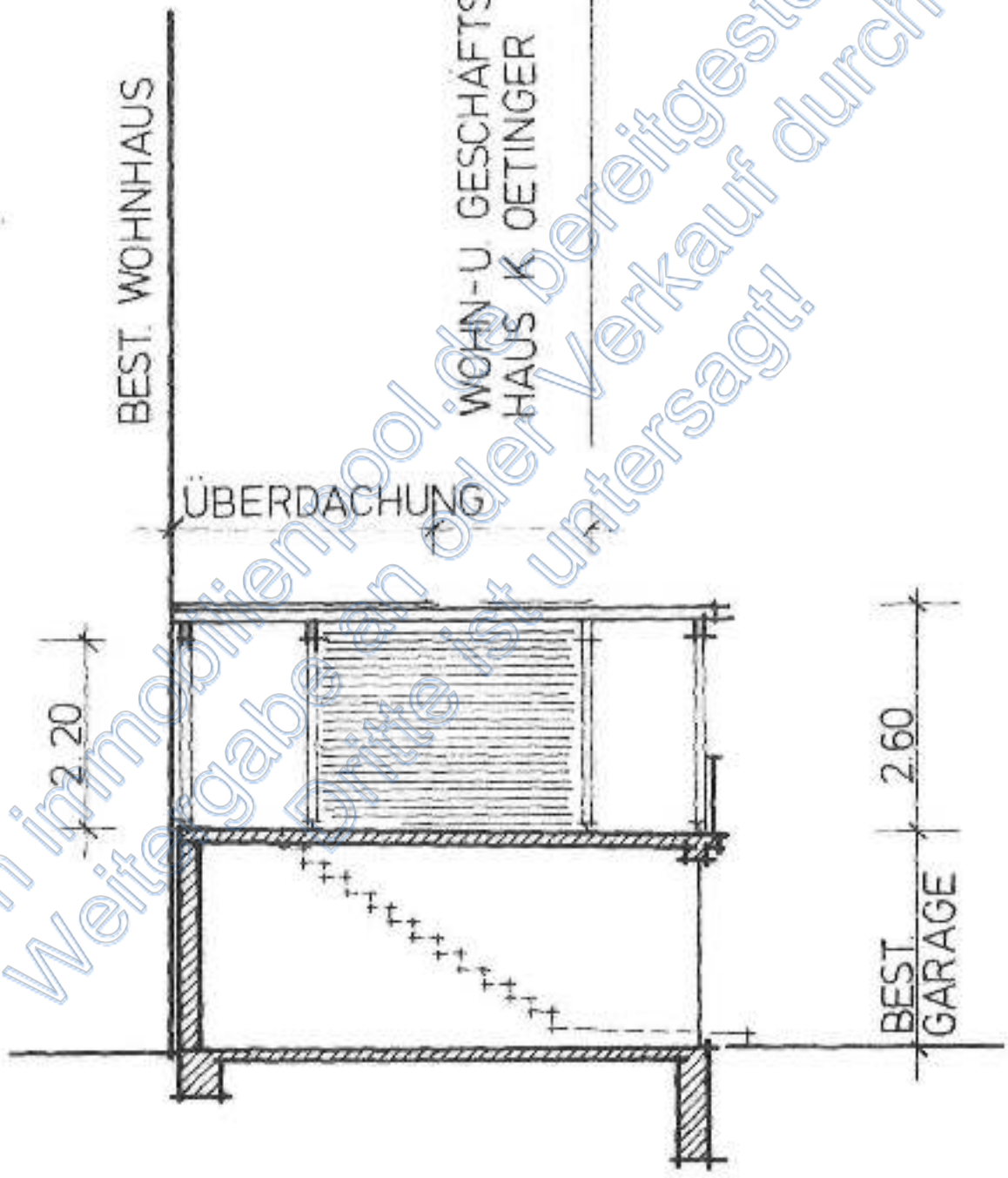
BAUGESUCH 1985 ERSTELLUNG EINER PERGOLA



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

SCHNITT

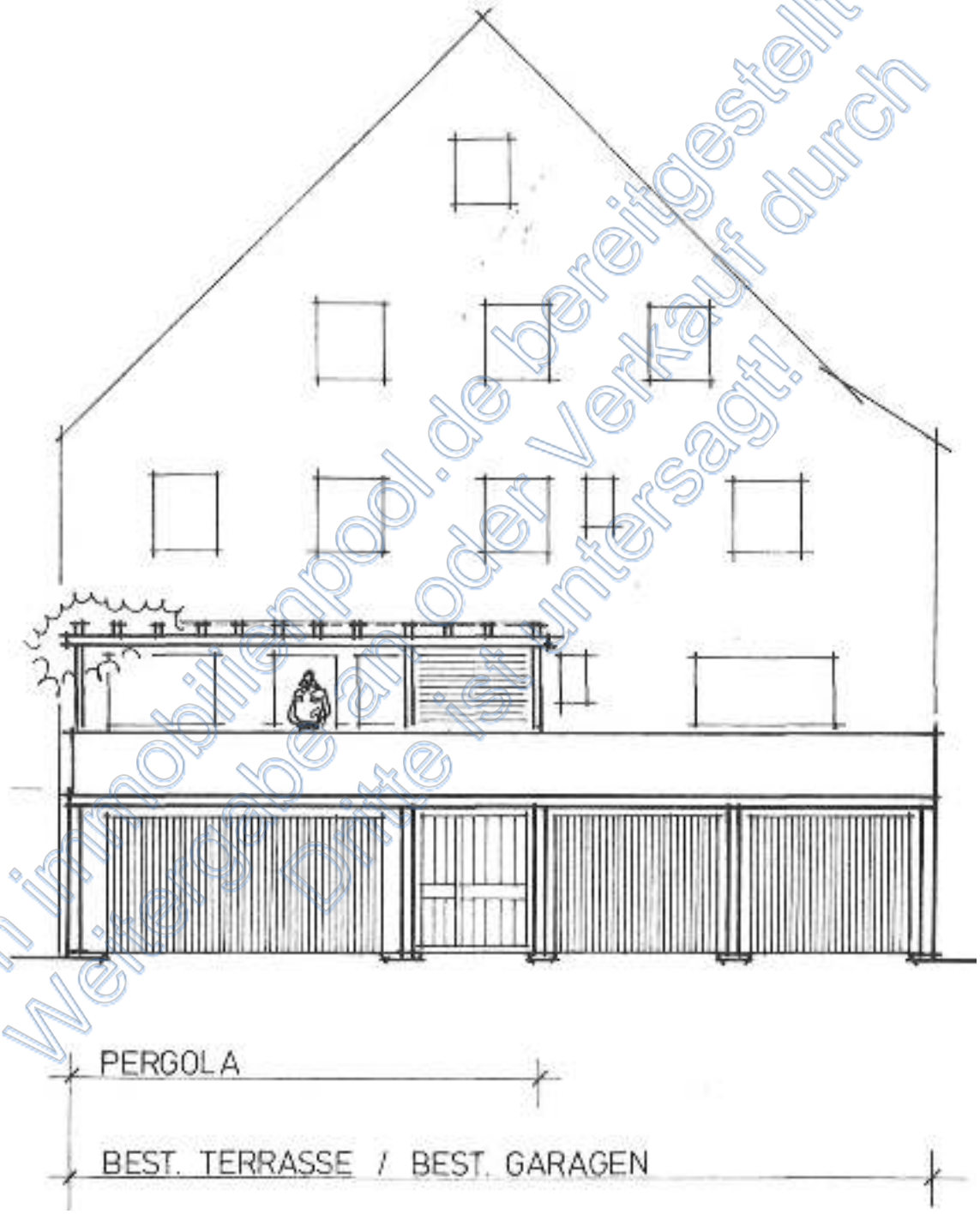
BAUGESUCH 1985 ERSTELLUNG EINER PERGOLA



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

ANSICHT NORDEN

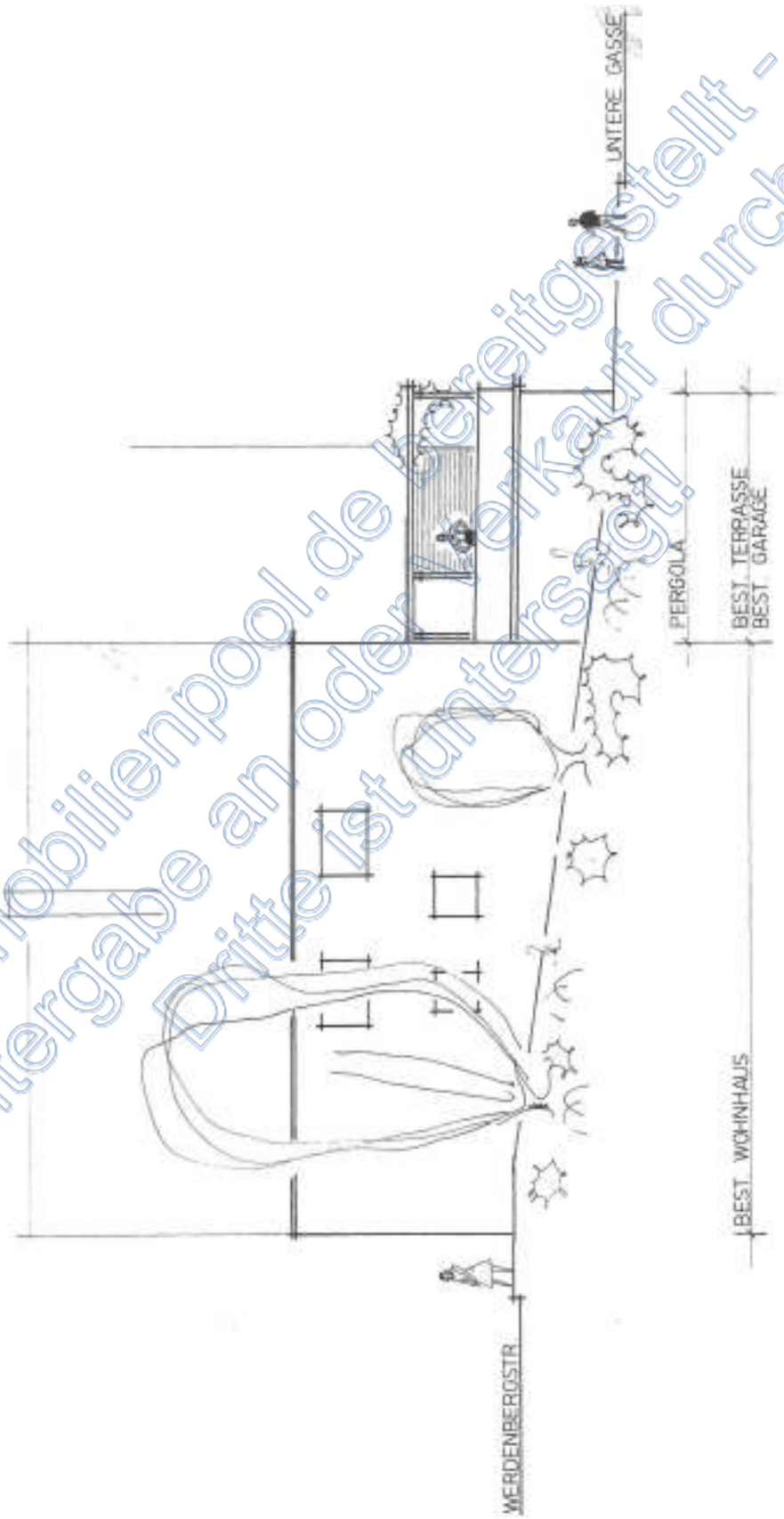
BAUGESUCH 1985 ERSTELLUNG EINER PERGOLA



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

ANSICHT OSTEN

BAUGESUCH 1985 ERSTELLUNG EINER PERGOLA



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

LAGEPLAN

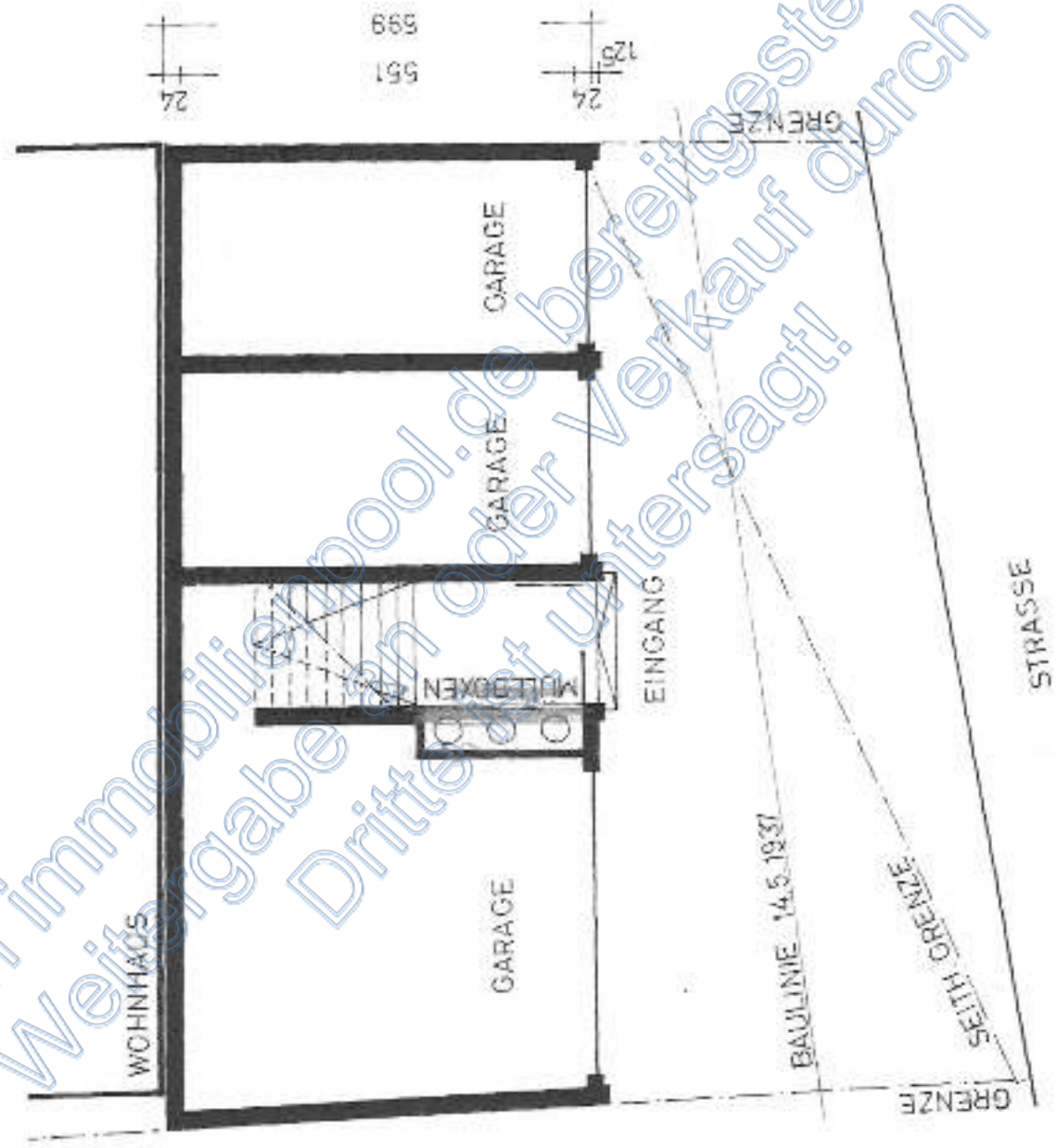
BAUGESUCH 1971 NEUBAU GARAGEN

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

GRUNDRISS GARAGEN (UG-NIVEAU)

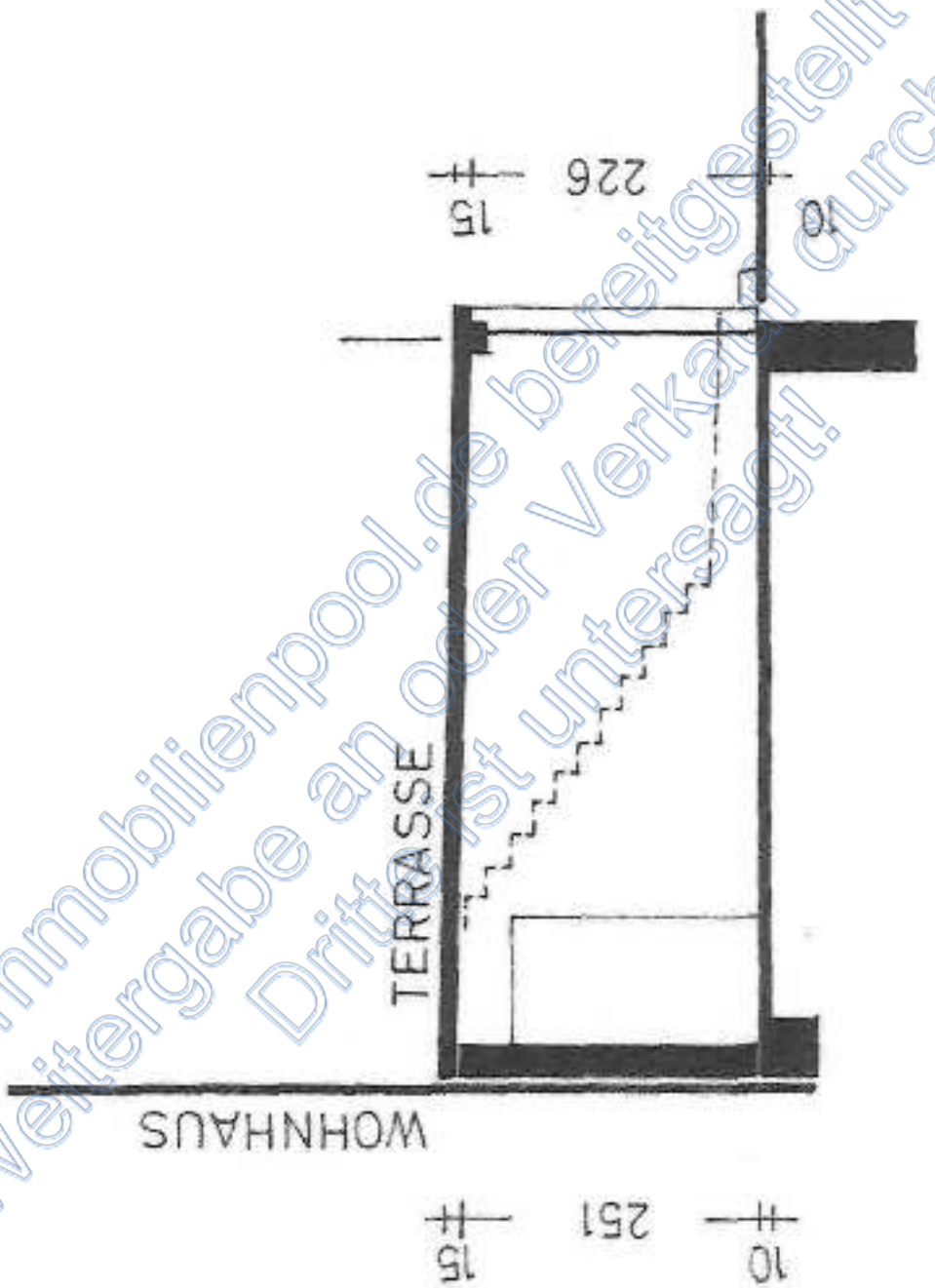
BAUGESUCH 1971 NEUBAU GARAGEN



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

SCHNITT

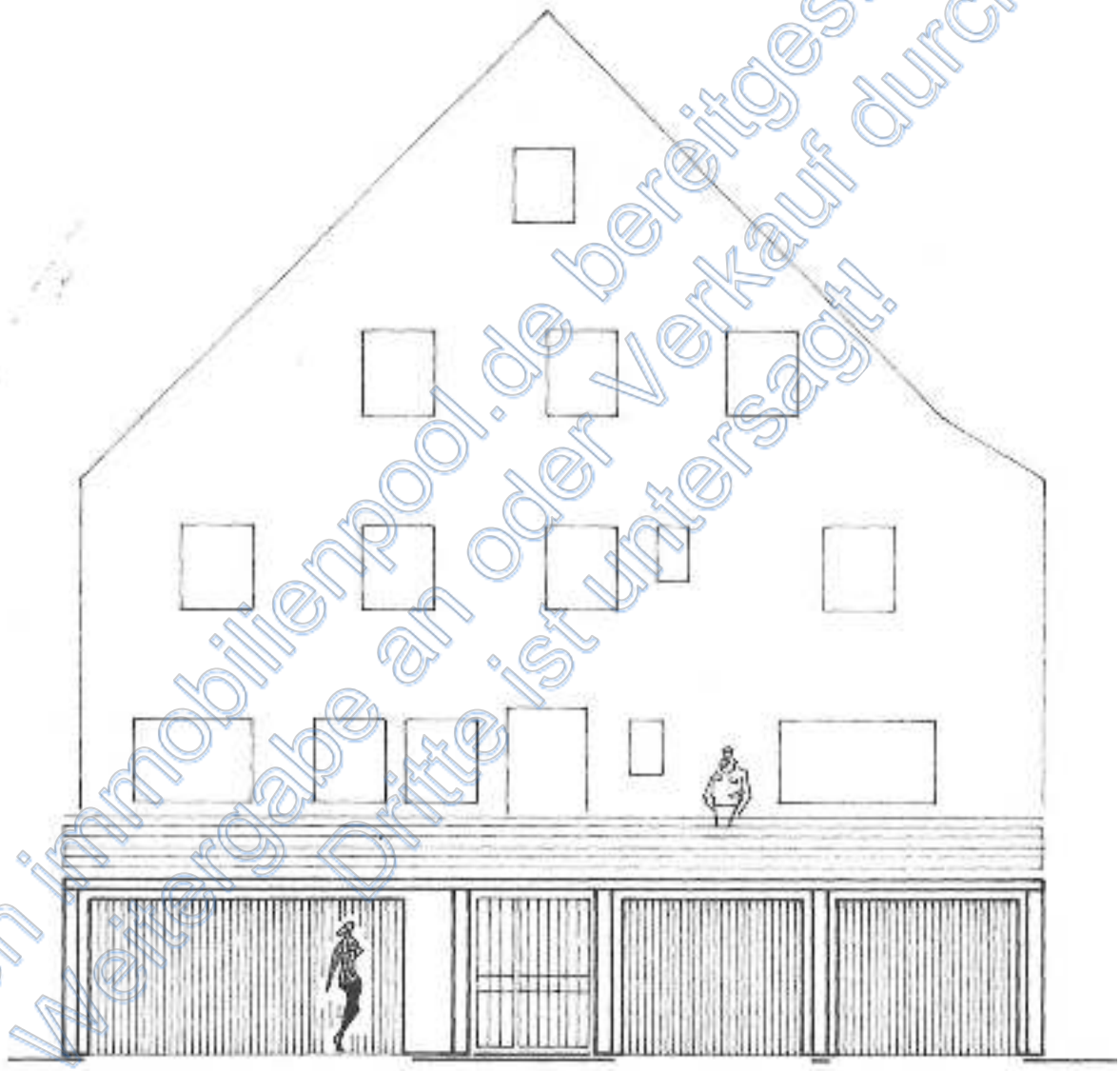
BAUGESUCH 1971 NEUBAU GARAGEN



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

ANSICHT NORDEN

BAUGESUCH 1971 NEUBAU GARAGEN



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

ENERGIEAUSWEIS

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

Internetveröffentlichung dieses Schriftstücks ist nicht zulässig!

ENERGIEAUSWEIS

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

Internetveröffentlichung dieses Schriftstücks ist nicht zulässig!

ENERGIEAUSWEIS

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

Internetveröffentlichung dieses Schriftstücks ist nicht zulässig!

ENERGIEAUSWEIS

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

Internetveröffentlichung dieses Schriftstücks ist nicht zulässig!

ENERGIEAUSWEIS

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

Internetveröffentlichung dieses Schriftstücks ist nicht zulässig!