

Kein Original  
Gutachten!

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

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



Gutachten  
25 09 65 UL

## Verkehrswert

des bebauten Grundstücks Flst. 79/1  
Rosenstr. 12 in 89173 Lonsee-Halzhausen

Große Einfamilienhausvilla mit Terrassenanbau + Lichthof im UG  
Wohnhaus mit großer Hauptwohnung im UG, EG, DG  
Einliegerwohnung im UG, Gastwohnung im EG,  
und im Haus integrierter Doppelgarage mit überdachter Durchfahrt  
Gesamtes Gebäude im Umbauzustand, Außenanlagen nicht angelegt  
Photovoltaikanlage auf dem Dach



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14 89073 Ulm  
3 K 27/25

Eigentümer

unbekannten Aufenthaltes

Wertermittlungsstichtag

29.10.2025

Verkehrswert (ohne Zinsen)

460.000,00

Zeitwert Solarplatten

€

25.000,00

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung der Grundstücke</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 12</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
<b>IV</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes</b>	<b>Seite</b>	<b>13 - 19</b>
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnungen</b>	<b>Seite</b>	<b>20 - 23</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>24 - 35</b>
	1. Bodenwert	Seite	24
	2. Sachwert	Seite	25 - 30
	3. Fertigstellungskosten	Seite	31 - 32
	4. Wert der Solarplatten der Photovoltaikanlage	Seite	33 - 34
	5. Verkehrswert	Seite	35
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>36 - 112</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen und Baulast</b>	<b>Seite</b>	<b>113 - 143</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm  
**3 K 27/25**

### **Objekt**

Große Einfamilienhausvilla mit Terrassenanbau  
und Lichthof im UG.

Wohnhaus mit großer Hauptwohnung im UG/EG/DG,  
Einliegerwohnung im UG, Gästewohnung im EG  
und im Haus integrierter Doppelgarage mit  
außen liegender überdachter Durchfahrt (alte Garage).

Gesamtes Gebäude im Umbauzustand,  
Außenanlagen nicht angelegt.

Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Rosenstr. 12  
89173 Lonsee-Halzhausen

### **Eigentümer**

- unbekanntes Aufenthalts -

### **Mieter**

Keiner, kompletter Umbauzustand, derzeit nicht  
bewohnbar.

### **Quellenverzeichnis**

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

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98  
ImmoWertV 2010 + 2021  
WertR 02, 06  
Sachwertrichtlinie  
Ertragswertrichtlinie  
Vergleichswertrichtlinie  
etc.

**Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes  
im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

**Objektbesichtigung**

Am 29.10.2025 von außen und innen vom  
Gutachter allein.

Im Heizungsraum im UG ist die Außentür noch  
nicht eingebaut, die Türöffnung steht frei und ist  
offen (siehe auch Fotos).

Insofern konnte das im Umbau befindliche Objekt  
auch von innen besichtigt werden.

**Wertermittlungstichtag**

29.10.2025

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

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.  
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten 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.

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.

### III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

#### 1. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Amtsgericht</b>	Ulm
<b>Gemeinde</b>	Lonsee
<b>Grundbuch von</b>	Halzhausen
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	88
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>BV lfd. Nr. 5</b> Karte SO 0257 Flst. 79/1 Rosenstraße 12 12 a 04 qm Gebäude- und Freifläche
	<u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-4 bereits gelöscht. Nr. 5 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 16.12.2008.
<b>Grundstücksgröße</b>	12 a 04 qm
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland
<b>Eintragung in Abt. II</b>	<b>Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 5</b> Die <b>Zwangsversteigerung</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 09.07.2025 (3 K 27/25). Eingetragen (ULM034/167/2025) am 23.07.2025.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Baulastenblatt Nr. 66

Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Lonsee, Rosenstraße, Flurstück Nr. 79, Gemeinde Lonsee hat am 15.08.1980 für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung übernommen, einen jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbaren Zugang von der Rosenstraße zu dem Flurstück 711/2, Rosenstraße Nr. 14 nach der Einzeichnung in dem Lageplan vom 30.05.1980 schaffen zu lassen und zu dulden.

Hierbei wird auf die Bauakten des Landratsamt Alb Donau-Kreis BG/1/80 - 103 verwiesen.

7901 Lonsee, den 20. Aug. 1980

Baulastenverzeichnisführer

Anmerkung der Gemeinde Lonsee zum Baulastenblatt:

Die Baulast ist noch im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Lonsee eingetragen, allerdings wurde das Grundstück 79 und 79/1 vereinheitlicht zum Gesamtflurstück 79/1.

Das berechnigte Grundstück Rosenstraße 14 hat im übrigen einen eigenen Straßenanschluss und benötigt insofern kein Zugangsrecht über das belastete alte Flst. 79.

Aus vorgenannten Gründen wird dieser Baulast in nachfolgender Bodenwertermittlung kein wertmindernder Einfluss zugewiesen.

Anmerkungen :

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

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

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

## 2. Lage und Beschaffenheit

### 2.1 Lage

#### **Ortsbeschreibung**

Die Gemeinde Lonsee liegt am Beginn des Lonetals auf der Schwäbischen Alb, etwa 15 km nordwestlich von Ulm und etwa 10 km südöstlich von Geislingen in landschaftlicher schöner Umgebung.

Mit seinen Teilorten Etlenschieß, Halzhausen, Luizhausen, Radelstetten, Sinabronn und Urspring hat die Gemeinde Lonsee derzeit ca. 5.300 Einwohner.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet (Einfamilienhaus-Siedlung der 70er Jahre) im Süden von Lonsee an der Gemarkungsgrenze Halzhausen (s.a. Lageplan).

### 2.2 Verkehrsanbindung

#### **Nahverkehr**

Lonsee ist an das öffentliche Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesstraße B 10** führt durch Urspring und Luizhausen.

Die **Autobahn A 8** ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

**IC-Bahnanschluss** Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm.

Bahnhof in Lonsee.

**Flughafen** Stuttgart, ca. 70 km, Memmingen ca. 78 km, Friedrichshafen ca. 120 km.

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

<b>Nächste Stadt</b>	Dornstadt ca. 12 km, Geislingen ca. 14 km, Ulm ca. 20 km.
<b>Ortskern Lonsee</b>	Ca. 500 m.
<b>Betreuung + Bildung</b>	<p>Kindergarten &amp; Kindergruppe Zwergenland Kinderhaus am Waldesrand Kindergarten Krümelkiste Kinder- und Familienzentrum Spatzennest Naturkindergarten</p> <p>Gemeinschaftsschule Lonetal Lonsee Gemeinschaftsschule Lonetal Amstetten Lonequellschule Urspring (Grundschule) Sonnenbühschule (Grundschule und Gemeinschaftsschule) Städtische Musikschule Geislingen Volkshochschule</p> <p>Weiterführende Schulen in Geislingen, Dornstadt und Ulm</p>
<b>Freizeiteinrichtungen</b>	<p>Outdoorpark „Lonsee in Bewegung“ mit Beachvolleyball, Multifunktionscourt mit Hochsprungmatte, Bewegungsparcours, Calisthenicsgeräte, Finnenbahn</p> <p>10 Kinderspielplätze Wasserspielplatz Lonsee mit Erlebnispfad 3 Nordic-Walking-Strecken Skilift Urspring Rad- und Wanderwege 7 Bolzplätze Sportstätte Lonequellhalle und Mühlbachhalle Kegelbahn Tennisanlage Schießanlage Kunstrasenplatz</p>
<b>Kulturelle Einrichtungen</b>	<p>Zahlreiche Vereine Bücherei Backhäuser in Ettlenschieß und Radelstetten Karstquelle Lonetopf Urspring</p>
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Für Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einem großen freistehenden Einfamilienwohnhaus im Umbau mit einer Einliegerwohnung im UG und einer geplanten Gästewohnung im EG sowie mit einer integrierten Doppelgarage und einer überdachten Durchfahrt (vormals Garage) zur Doppelgarage bebaut.

Im Süden des Hauses wurde eine große unterkellerte Terrasse mit 2 Sichtschutzwänden aus Beton angebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Ausnahmslos ältere 1-2-Familienhäuser (Allgemeines Wohngebiet).

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügten Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück steigt von Westen nach Osten zu leicht an.

### **Bebauungsplan**

Nach Baugesucheintrag:

Bebauungsplan „Berg u. Reute Teil II“  
Rechtsverbindlich seit 19.08.1966

Allgemeines Wohngebiet  
Offene Bauweise  
GRZ 0,4 GFZ 0,7  
2-geschossig bebaubar

Nach Auskunft der Gemeinde Lonsee:

Unbeplanter Innenbereich.

### **Störende Einflüsse**

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Wohnlage.  
Bahnlinie im Tal westlich des Grundstücks.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Süden und Westen an die öffentliche Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Wohnerschließungsstraßen als Durchgangsstraßen.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/vermutet.

Gas nicht genau bekannt.

### **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.

## IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

### **Bauform**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage im EG und 2 Einliegerwohnungen mit ausgebautem Satteldach und angebaute unterkellerte Terrasse mit Sichtbetonwänden vor dem Lichthof im UG.

Die ehemalige Doppelgarage im Osten wurde zum Hauseingang und zu einer überdachten Durchfahrt zur Garage im Haus umgebaut.

### **Allgemeines zum Umbauzustand**

Ursprünglich handelte es sich bei dem Objekt um ein größeres Einfamilienhaus mit angebaute Doppelgarage aus den frühen 70er Jahren mit 2 Einliegerwohnungen, in welche 1973 Büroräume (1 x EG, 1 x UG West) eingebaut wurden.

Dieses gesamte Objekt auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Grundstück wurde 2021 vom jetzigen Eigentümer erworben und ab 2022 durchgreifend umgebaut und sollte wohl zu einer im Endeffekt (unterstellte Fertigstellung) äußerst großzügigen und luxuriösen Einfamilienhausvilla umgestaltet werden mit Lichthof vor einem geplanten Wellnessbereich im UG, mit großen, offenen Wohnräumen im EG mit offener Galerie bis ins DG, mehreren Bädern, einer Gästewohnung im EG und einer Einliegerwohnung im UG.

Der noch fehlende Innenausbau sollte wohl mit einer hochwertigen Ausstattung in technischem Bereich wie auch bei der Auswahl der zukünftigen Wand,- Decken,- Bodenbelägen ausgeführt werden.

Die ehemalige Doppelgarage im Osten des Grundstücks wurde umfunktioniert zum Eingangsbereich der Hauptwohnung und einer Durchfahrt zu der neuen großen Doppelgarage, welche nun im östlichen EG des Wohnhauses integriert wurde (hinter der ehemaligen Garage).

Um dies alles zu verwirklichen wurden durchgreifende statische Maßnahmen (zahlreiche Stahlträgereinbauten etc.) vorgenommen, Innenwände entfernt, neue Leichtbauwände eingezogen und 2 lange Dachgaupen erstellt.

Insgesamt kann man von einer gewissen „Vergewaltigung“ der vorhandenen baulichen Substanz insbesondere im EG und DG sprechen, um die Gestaltungswünsche des Bauherren in der Praxis zu verwirklichen. Da wurden bisher wohl keine Kosten und Mühen gescheut, um das Gebäude zu einer großzügigen „Traumvilla“ umzubauen.

Südlich des Wohnhauses wurde zudem eine große unterkellerte Terrasse sowie mehrere Sichtbetonwände als Sichtschutz um einen Lichthof im UG erstellt.

## **Fertig zu stellende Arbeiten**

Bzgl. der noch fertig zu stellenden Arbeiten wird nachfolgend keine Einzelauflistung pro Raum erstellt, sondern nach einer Gewerkeliste des statistischen Bundesamts jede Bauleistung im Einzelnen untersucht, welches Gewerk mit welchem (geschätzten) Anteil **fertig** und wieviel Anteile davon **nicht fertiggestellt** sind.

Der gesamte Bauzustand ist in nachfolgender Fotodokumentation ersichtlich und lässt sich im Groben und Ganzen wie folgt beschreiben:

### EG + DG

Die Fassade wurde teilweise aufgerissen und teilweise mit OSB-Platten verschlossen. Hier fehlt offensichtlich noch ein komplett neuer Wärmedämmputz (VWS = Vollwärmeschutz) mit neuem Fassadenanstrich.

Das Dach des Wohnhauses wurde mit 2 langen Gaupen versehen und erneuert, gedämmt und mit neuen Dachziegeln bedeckt.

Darauf befinden sich zahlreiche Solarplatten eine PV-Anlage, für die wahrscheinlich noch ein Batteriespeicher vorgesehen war (im Haus nicht ersichtlich).

Die Außenverkleidung der Gaupen fehlt noch, insofern sind die ca. 10 cm starken Dämmmatten außen mittlerweile durchfeuchtet, da frei der Witterung ausgesetzt.

Im Dach wurden neue Dachflächenfenster eingebaut.

Das ganze Haus (auch im UG) wurde mit großflächigen, großteils raumhohen neuen Fenstern und Schiebetüranlagen versehen, die Wand-Bodenanschlüsse fehlen noch.

Auch wurden 3 neue hochwertige Haustüren eingebaut.

Die Fußböden wurden mit den Heizleitungen einer Fußbodenheizung versehen und mit neuem Estrich bedeckt, allerdings ist noch keine Heizungsanlage ersichtlich.

Die neuen leichten Innenwände aus Metallständer mit Beplankung sind zum großen Teil noch nicht fertiggestellt. Die Decken sind noch nicht verkleidet.

Es fehlen noch sämtliche Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Innentüren.

Bzgl. der Sanitärinstallation sind die Unterputzinstallationen vorhanden, aber noch keine Verkleidungen und keine Sanitärobjekte eingebaut.

Die Elektroinstallation besteht aus zahlreich verlegten Kabeln, die Feininstallation fehlt noch komplett.

### Untergeschoss

Die Einliegerwohnung im Westen befindet sich im Edelrohbauzustand wie folgt:

Die Wände und Decken sind verputzt, der Boden mit Estrich belegt.

Es fehlt noch der gesamte Innenausbau mit Feininstallation, Sanitärobjekte, Wand-, Decken-Bodenbeläge und Innentüren.

Das damalige Schwimmbad im UG wurde wohl verfüllt und betoniert, hier fehlt noch der Estrich.

Der neue eingebaute Kellerraum mit oberliegender Terrasse ist noch im Rohbauzustand ohne Innentüren.

### Außenanlage

Die gesamten Außenanlagen müssen noch angelegt werden (s.a. Fotos).

#### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise und Metallständerwände innen.

#### **Bruttogrundfläche und sonstige Massen**

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

Wohnhaus	ca. 665 m <sup>2</sup>
(hierin Kellerräume UG)	ca. 50 m <sup>2</sup>
(hierin Doppelgarage EG)	ca. 55 m <sup>2</sup>
Unterkellerte Terrasse	ca. 50 m <sup>2</sup>
Restliche Terrasse	ca. 17 m <sup>2</sup>
Durchfahrt (Carport)	ca. 22 m <sup>2</sup>
Sichtschutzwände	ca. 30 lfdm
Dachgaupen	ca. 20 lfdm

<b>Wohn- und Nutzflächen</b> (bei Fertigstellung)	Wohnfläche EG Hauptwohnung (Terrasse ½)	ca. 160 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche DG Hauptwohnung	ca. 120 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche Hauptwohnung EG + DG</b>	<b>ca. 280 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche UG Einliegerwohnung</b>	<b>ca. 54 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche EG Gästewohnung</b>	<b>ca. 39 m<sup>2</sup></b>
	Gesamte Wohnfläche UG, EG, DG	ca. 373 m <sup>2</sup>
	Wohn/Nutzfläche UG Hauptwohnung (Terrasse Lichthof ½)	ca. 200 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG</b>	<b>ca. 573 m<sup>2</sup></b>
	<b>Gesamte Wohn/Nutzfläche Hauptwohnung UG, EG, DG</b> (280 m <sup>2</sup> + 200 m <sup>2</sup> ) =	<b>ca. 480 m<sup>2</sup></b>

<b>Baujahre + Baugesuche</b>	1969 Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
	1973 Wohnhausumbau zu Büroräumen und Erstellung einer Doppelgarage (Doppelgarage im Westen, wurde nicht erstellt)
	2022 Umbau und Sanierung bestehendes Wohnhaus mit Einbau von zwei Dachgauben und Umbau zu drei Wohneinheiten

**Gesamtnutzungsdauer** 80 Jahre.

**Restnutzungsdauer** 77 Jahre nach Fertigstellung, da Kernsanierung und teilweise Altbausubstanz der tragenden Wände.

**Derzeitige Nutzung** Keine, da Umbauzustand.

**Bauzustand**

Umbauzustand.

**Renovierungen**

Das gesamte Haus wurde ab 2022 von außen und innen komplett kernsaniert und umgebaut.

Die Arbeiten wurden mitten drin abrupt gestoppt, der gesamte Innenausbau fehlt noch.

**Sichtbare Bauschäden und Sonstiges**

Außenliegende Holz- und Dämmelemente liegen frei der Witterung ausgesetzt, dementsprechend Folgeschäden mit Durchfeuchtung der Außendämmplatten.

Im DG liegt Tierkot (vermutlich von Mardern) auf dem Boden.

Die gesamte alte Außenfassade muss noch erneuert werden (mit Vollwärmeschutz).

**Baubeschreibung im Einzelnen**

**Außenwände**

Ursprüngliche massive Wände und neu gemauerte Wände aus Hochlochziegeln sowie Sichtbetonwände vor dem UG des Wohnhauses.

**Innenwände**

Im UG größtenteils (bestehende) massive Wände.  
Im EG und DG größtenteils im Bau befindliche leichte Metallständerwände, die Gipskarton-Beplankung ist noch nicht fertiggestellt, da wohl noch technische Leitungen und Anschlüsse in den Wänden fehlen.

**Dachkonstruktion**

Leicht geneigtes Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit 2 langen Schlegelgauben.

Durchfahrt ebenfalls Satteldach.

**Dachdeckung**

Neue anthrazite Dachziegeldeckung.

**Geschosdecken** Massive Stahlbetondecken vermutet.

**Kellerdecke** Stahlbetondecken.

**Geschosstreppen** Einige Treppen wurden abgebrochen, einige sind geplant.  
Vom UG zum EG noch alte Betontreppe ohne Belag.  
Vom EG ins DG rohe Stahlterppe im Wohnbereich zur Galerie, es fehlen noch Geländer und fertige Stufen sowie Anstrich der Konstruktion.

**Fassade** Alter Verputz mit Verschmuerungen, teilweise OSB-Plattenverkleidung.

Vermutlich war vorgesehen, das gesamte Gebäude noch mit einem Wärmedämmputz (Vollwärmeschutz) und neuem Fassadenanstrich zu versehen.

**Fenster** Neue isolierverglaste Kunststofffenster in anthrazit mit PVC-Rollläden.

Im Wohnbereich raumhohe Verglasung und Schiebetürelemente zur vorgebauten Terrasse.

**Besondere Bauteile** Treppe im Nordwesten zur Gästewohnung aus rohem Beton, Belag fehlt noch.

Geplante Kelleraußentreppe zum Heizraum im UG.

2 Schlepptgauben.

Terrassenanbau mit Sichtschutzwänden im UG.

	<b>Außenanlage</b>	<p>Alte gepflasterte Zufahrt im Südosten (sollte wohl auch erneuert werden).</p> <p>Ansonsten nur umgebaute und verwilderte Flächen mit offenen Gräben entlang der UG-Wände (s.a. Fotos).</p> <p>Lt. Lageplan im Westen 4 Pkw-Außenstellplätze geplant.</p>
<b>Technische Installationen</b>	<b>Heizung</b>	<p>Vermutlich Zentralheizung mit Festbrennstoffen geplant, kein Heizkessel ersichtlich.</p> <p>Komplett Fußbodenheizung vorbereitet (Rohrleitungen unter dem Estrich).</p> <p>Zusätzlicher Kaminofen im Wohnbereich vorhanden/geplant.</p>
	<b>Elektroinstallation</b>	<p>Neue Installation mit zahlreich verlegten Kabeln, welche noch größtenteils lose herumhängen. Die Feininstallation fehlt noch komplett.</p>
	<b>Sanitärinstallation</b>	<p>Neue Unterputzinstallationen mit Tragkonstruktionen der wandhängenden WC`s vorhanden. Sanitärobjekte fehlen komplett.</p> <p>Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnungen.</p>
	<b>Photovoltaikanlage</b>	<p>Auf dem Dach des Wohnhauses größere Photovoltaikanlage.</p> <p>Einzelheiten siehe Kapitel Bewertung der PV-Anlage.</p>
	<b>Energieausweis</b>	<p>Nicht vorhanden.</p> <p>Nach Fertigstellung vermutlich zeitgemäßer Wärmeschutz gegeben bei Anbringung eines Vollwärmeschutzes der Fassade.</p>

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN IM UMBAU

### **Allgemein**

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung beschreibt den nach Baugesuchsplänen dargestellten und geplanten (Fertig)Zustand, welcher sich aber -wie bereits beschrieben- im kompletten Umbauzustand befindet.

### **Lage der Wohnungen**

Die Hauptwohnung befindet sich im Erd- und kompletten Dachgeschoss des Gebäudes mit Keller- und Hobbyräumen (Wellness) im Untergeschoss.

Die Gästewohnung befindet sich im westlichen Erdgeschoss.

Die Einliegerwohnung befindet sich im westlichen Untergeschoss.

Die Wohnungen können im Prinzip einzeln oder beide zur Hauptwohnung mitgenutzt werden, da jeweils Verbindungstüren vorhanden sind.

### **Größe der Wohnung**

Die Wohnungen haben nach überprüfter Wohnflächenberechnung des Baugesuchs folgende Größe:

Hauptwohnung UG, EG, DG	ca. 480 m <sup>2</sup>
Gästewohnung EG	ca. 39 m <sup>2</sup>
Einliegerwohnung UG	ca. 54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Wohn/Nutzfläche</b>	<b>ca. 573 m<sup>2</sup></b>

### **Anzahl der Räume**

#### 1. Hauptwohnung

##### UG-Räume Hauptwohnung

- 1 langer und verwinkelter Flur mit Treppenaufgang
- 1 Kellerraum
- 1 Fitnessraum
- 1 Heizung/Technikraum, davor außen geplante Treppe
- 1 Bunker mit abgeteiltem Nebenraum
- 1 großer Wellnessraum, mit gepl. Lounge und Whirlpool (beim ehemaligen zubetonierten Schwimmbaden) mit raumhoher Verglasung zum Lichthof
- 1 kleiner Abstellraum
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 Vorraum mit Dusche
- 1 Saunaraum
- 1 teilüberdachte Terrasse außen im Lichthof
- 1 großer Abstellraum unter der angebauten EG-Terrasse

#### EG-Räume Hauptwohnung

- 1 Windfang/Eingang in der ehemaligen Doppelgarage
- 1 Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 großes Wohnzimmer mit Treppenaufgang zum DG, offen zur Küche und offen zur Galerie im DG mit großflächigen bodentiefen Verglasungen und Schiebetür zur Terrasse
- 1 sehr großes Esszimmer mit Küchenraum, offen zum Wohnzimmer, mit großflächigen bodentiefen Verglasungen und Schiebetür zur Terrasse
- 1 Speise/Abstell/Garderobenraum mit Durchgang zur Doppelgarage (trennende Einbauschränke fehlen noch)
- 1 Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 schmaler Treppenraum mit Kellerabgang zum UG
- 1 große angebaute Terrasse nach Süden

#### DG-Räume Hauptwohnung

- 1 Galerie mit Lüftraum über dem Wohnzimmer im EG
- 2 Kinderzimmer
- 1 Kinderbad mit Duschwanne, WC und Doppelhandwaschbecken
- 1 Flur in der Mastersuite (Elternbereich)
- 1 Elternbad mit Duschbereich, freistehender Badewanne, WC-Raum und Doppelhandwaschbecken mit Unterschrank
- 1 großes Schlafzimmer mit großem Ankleidebereich (trennende Einbauschränke fehlen noch)

#### 2. Gästewohnung EG

- 1 Eingangsflur, davor außen Treppenanlage zum Garten
- 1 Wohn-/Schlaf-/Esszimmer mit Küchenzeile
- 1 Bad mit Duschwanne, WC und Handwaschbecken

#### 3. Einliegerwohnung UG

- 1 langer Flur
- 1 Küchen/Essraum
- 1 Bad mit Duschwanne, wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Technikraum unter der Kellerabgangstreppe
- 1 Abstellraum mit Durchgang zum Flur der Räume der Hauptwohnung

### **Grundrissgestaltung**

Luxuriöse und äußerst großzügige Grundrissgestaltung der Hauptwohnung.

Einliegerwohnungen zweckmäßig; diese können einzeln oder beide auch von der Hauptwohnung mitgenutzt werden, da jeweils Verbindungstüren zwischen den Wohnungen vorhanden sind.

### **Belichtung**

Hauptwohnung Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen.

Einliegerwohnungen aus 3 Himmelsrichtungen.

### **Garage/Stellplatz**

1 große integrierte Doppelgarage im Erdgeschoss,

1 massiver Carport mit ziegelgedecktem Satteldach (Durchfahrt, vormals geschlossene alte Garage) als überdachte Durchfahrt zur Doppelgarage,

Stellplatzmöglichkeiten auf dem Garagenhof und der Zufahrt vor der Durchfahrt.

4 Außenstellplätze im Westen an der Straße geplant.

Die Garagenzufahrt im Osten hinter der Durchfahrt ist zwar von den Maßen her ausreichend, dürfte aber für größere Fahrzeuge etwas beengt sein und passt nicht so recht zum sonst verschwenderischen Stil der Villa.

### **Vermietungssituation**

Umbauzustand, derzeit nicht bewohnbar.

### **Ausstattungsstandard**

**Böden**, noch keine Bodenbeläge vorhanden.

**Wände**, noch keine Wandbeläge vorhanden.

**Decken**, noch keine Deckenbeläge vorhanden.

**Türen**, noch keine Innentüren vorhanden.

### **Gesamteindruck**

Derzeit trotz Umbauzustand äußerst großzügiger Wohn- und Elternschlafbereich der Hauptwohnung mit großem belichteten Wellnessraum im UG.

**Vermietbarkeit**

Kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

**Verkäuflichkeit  
des Gesamtobjekts**

Schwierig, und zwar aus folgenden Gründen:

Objekte dieser Größe sind eher in bevorzugten Stadtlagen begehrt.

Auf dem Land inmitten von üblich großen 1-2-Familienhäusern dürften derartige Villen nur schwierig veräußerbar sein und wenn -aufgrund des stark eingeschränkten Käuferkreises- nur mit großen Preisnachlässen, da die hier in Frage kommende Kundschaft äußerst wählerisch ist und zu einer noblen Villa auch die passende Lage haben möchte.

Allein von den wahrscheinlich hohen zukünftigen Energie- und Warmkosten sowie sonstigen Nebenkosten ist diese Immobilie auch nicht für übliche „Schnäppchenjäger“ geeignet, von den hohen Fertigstellungskosten noch ganz abgesehen.

Hinzu kommen nämlich auch noch die Risiken aufgrund des Umbauzustands mit noch nicht genau abschätzbaren Fertigstellungskosten sowie der Risiken hinsichtlich des Zustands und der Funktionstüchtigkeit der bereits eingebauten Anlagen, insbesondere der technischen Gewerke.

Je länger das Gebäude unbewohnt ist und im jetzigen Zustand verbleibt, desto höher wird die Wahrscheinlichkeit von zukünftigen Baumängeln, eventueller Vandalismus aufgrund des offen stehenden Gebäudes noch gar nicht berücksichtigt.



## 2. Sachwertermittlung

### Vorgehensweise

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

Es wird von einem fertig gestellten Zustand des Gebäudes in gehobenem bis stark gehobenen Standard (Stufen 3 – 5) ausgegangen und dessen Neuwert nach den Normalherstellungskosten 2010 ermittelt; wobei die hier vorgenommenen und sehr **hohen Umbaukosten** (welche wahrscheinlich deutlich höher liegen wie die Kosten für einen unbelasteten Neubau) unberücksichtigt bleiben.

Es werden also die üblichen Normalherstellungskosten eines **Neubaus** angesetzt.

**Besondere Bauteile**, welche noch nicht erstellt sind (wie Kelleraußentreppe zum Heizraum) werden ebenfalls hinzu gerechnet, ebenso die noch zu erstellenden Außenanlagen und Terrassenabdichtungen.

Deren Kosten werden im Anschluss 1 : 1 wieder in Abzug gebracht.

**Zubehörteile** im Innern (wie Einbauschränke, Einbauküchen, fest eingebauter Whirlpool oder Sauna etc.) bleiben jedoch **komplett unberücksichtigt**; hierfür werden weder zuzügliche Erstellungskosten noch abzügliche Fertigstellungskosten in Ansatz gebracht.

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

Von dem sich dann ergebenden (hohen) **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. Vollwärmeschutz Fassade, komplette Wand-, Decken-, Bodenbeläge, Fertigstellung Heizung, Sanitär, Elektro, Bäder, Innenwände, 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 190,6 (2010 = 100) 4. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

## **Bruttogrundfläche und sonstige Massen**

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

Wohnhaus	ca. 665 m <sup>2</sup>
(hierin Kellerräume UG)	ca. 50 m <sup>2</sup>
(hierin Doppelgarage EG)	ca. 55 m <sup>2</sup>
Unterkellerte Terrasse	ca. 50 m <sup>2</sup>
Restliche Terrasse	ca. 17 m <sup>2</sup>
Durchfahrt (Carport)	ca. 22 m <sup>2</sup>
Sichtschutzwände	ca. 30 lfdm
Dachgaupen	ca. 20 lfdm

## **Normalherstellungskosten, Gebäudestandard**

### **3-Familienwohnhaus**

Gebäudetyp 1.31 (UG als EG, ausgebaut, ebenerdig, belichtet.  
3-Familienhaus EG als OG, ausgebautes DG)

Für die minderwertigeren Bauteile im UG (Kellerräume) und EG (Doppelgarage) erfolgen Wertabzüge, aber kein Ansatz eines anderen Gebäudetyps.

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

Standardstufe 3 ca. 34 %, Standardstufe 4 ca. 40 %, Standardstufe 5 ca. 26 %,

**Normalherstellungskosten 2010 3-Familienwohnhaus € 1.225,00/qm BGF**

### **Überdachte Durchfahrt (Art Carport)**

Standardstufe 4 (Carport in Massivbauweise mit Satteldach)

**Normalherstellungskosten 2010 Durchfahrt € 500,00/qm BGF**

## Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsgrad bei unterstellter Fertigstellung

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	4,0
Fenster + Außentür	2,0	2,0
Leitungssysteme	2,0	2,0
Heizungsanlage	2,0	2,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	4,0
Bäder	2,0	2,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen	2,0	2,0
Grundrissgestaltung	2,0	2,0
Summe		20,0 Punkte = umfassend modernisiert

Wertermittlungsjahr **2025**

. /. Baujahr 1970

Gebäudealter **55 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 20,0 Punkten und bei 55 Jahre Gebäudealter

Bei > 18 Punkten 55 Jahre Alter = 59 Jahre Restnutzungsdauer

**Ermittelte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 59 Jahre**

### Einschätzung Restnutzungsdauer

Die nach Anlage 2 der ImmoWertV ermittelte Restnutzungsdauer ist in diesem Fall realitätsfremd und nicht zu gebrauchen, da es sich nach Fertigstellung faktisch um einen Neubau handelt und sich hier eine zu hohe Alterswertminderung ergibt, welche dem Wert des Gebäudes nicht entspricht.

Aus diesem Grunde werden die noch vorhandenen Altbauteile (Wände, Decken, Fundamente etc.) lediglich mit einem **Abzug von 3 Jahren** (bei Kernsanierungen geht man psch. von 10 % der Gesamtnutzungsdauer aus, was hier 8 Jahren entspräche) von der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt.

Dies ergibt folgenden Ansatz der Restnutzungsdauer:

80 Jahre abzgl. 3 Jahre = **77 Jahre Restnutzungsdauer**

## Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF	€	1.225,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{1.225,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	€	2.334,85
Regionalfaktor 1,0	€	2.334,85
Normalherstellungskosten Wohnhaus bei Fertigstellung gerundet	€	2.335,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 665 m <sup>2</sup> x € 2.335,00	= €	1.552.775,00
Wertabzug für enthaltene Kellerräume im UG (zukünftig einfach ausgebaut angenommen)		
50 m <sup>2</sup> x € 200,00/m <sup>2</sup> x 1,906 = € 19.060,00 gerundet	- = €	19.000,00
Wertabzug für Doppelgarage im EG (weniger werthaltig wie Wohnräume)		
55 m <sup>2</sup> x € 150,00/m <sup>2</sup> x 1,906 = € 15.724,50 gerundet	- = €	16.000,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus mit integrierter Doppelgarage	€	1.517.775,00
Normalherstellungskosten 2010 Durchfahrt in Euro/qm BGF		
€		500,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{500,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	€	953,00
Regionalfaktor 1,0	€	953,00
Normalherstellungskosten 2010 Durchfahrt in Euro/qm BGF	€	953,00
Normalherstellungskosten Durchfahrt 22 m <sup>2</sup> x € 953,00	= €	20.966,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus mit integrierter Garage und Durchfahrt	€	1.538.741,00

Übertrag Normalherstellungskosten Wohnhaus mit integrierter Garage und Durchfahrt € 1.538.741,00

+ Zuschlag für besondere Bauteile

- Kelleraußentreppe zum Heizraum psch. € 15.000,00
- Eingangstreppe zur Gästewohnung psch. € 15.000,00
- Dachgaupen 22 m à € 2.000,00/m € 44.000,00
- Unterkellerte Terrasse 50 m<sup>2</sup> x € 750,00/m<sup>2</sup> € 37.500,00
- Restliche Terrasse 17 m<sup>2</sup> x € 250,00/m<sup>2</sup> € 4.250,00
- Sichtbetonwände (Lichthof etc.)  
30 m x € 200,00/m € 6.000,00

NHK 2010 besondere Bauteile € 121.750,00

Normalherstellungskosten 2025 x 1,906 = € 232.055,50 ger. + = € 232.000,00

Normalherstellungskosten Gebäude mit besonderen Bauteilen € 1.770.741,00

+ Außenanlagen (einschließlich Entwässerung) psch. ca. 5 % + = € 89.000,00

Neuwert Gebäude und Außenanlagen € 1.859.741,00

. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1970, vorgenommener Kernsanierung und zahlreichen Umbauten und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 77 Jahren = 3,75 % - = € 69.740,29

Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen € 1.790.000,71

Gesamter Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen gerundet € 1.790.000,00

+ Bodenwert Flst. 79/1 + = € 211.000,00

Vorläufiger Sachwert € 2.001.000,00

**Vorläufiger Sachwert gerundet € 2.000.000,00**

Übertrag vorläufiger Sachwert € 2.000.000,00

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

Sachwertfaktor (SWF) Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Bereich II bzw. Zone B (dörfliche Stadtteile von Ulm)  
Gewählt Durchschnittslinie

Höchster angegebener vorläufiger Sachwert € 900.000,00  
€ 900.000,00 = Sachwertfaktor (SWF) von 1,09

Bei Verlängerung der Kurvenlinie bis 2 Mio.  
= SWF zwischen 0,90 bis 0,95

Vorläufiger Sachwert € 2.000.000,00

SWF im Mittel ca. 0,925 = Marktabschlag - 7,5 %

Zu/Abschlag wegen aktueller Marktlage 2025  
(nach Häuserpreisindex) - 0,0 %

Lage- und objektbezogene Sachwertfaktoren:

Abschlag wegen allgemeiner Lage in Lonsee - 15,0 %

Abschlag wegen stark eingeschränktem  
Käuferkreis für Objekte dieser Größenordnung  
in kleineren Orten abseits der Stadtzentren - 12,5 %

Abschlag wegen Umbauzustand und den  
damit verbundenen hohen Risiken psch. - 5,0 %

Objektspezifischer Marktabschlag - 40,0 % - = € 800.000,00

**Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 1.200.000,00**

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen der Witterung ausgesetzter Baustoffe  
mit Feuchteschäden psch. - = € 20.000,00

. /. Wertabschlag wegen vermutetem Kleintierbefall psch. - = € 5.000,00

Sachwert bei unterstellter Fertigstellung € 1.175.000,00

. /. Abschlag der geschätzten Fertigstellungskosten (s. Kapitel 3) - = € 715.000,00

**Sachwert € 460.000,00**

### 3. 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	
<u>Rohbauarbeiten</u>	444,69	424,69	20,00
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 (Anschlüsse Dachgaupen)	41,93	36,93	5,00
Klempnerarbeiten (Fallrohre, Anschlüsse)	17,39	7,39	10,00
Gerüstarbeiten (nochmals erforderlich)	8,59	3,59	5,00
<u>Ausbauarbeiten</u>	555,31	175,31	380,00
Naturwerksteinarbeiten	4,75	0,25	4,50
Betonwerksteinarbeiten	2,12	0,12	2,00
Putz- und Stuckarbeiten (nur ELW fertig)	35,88	10,88	25,00
Wärmedämm-Verbundsysteme (Gaupen neu, Vollwärmeschutz Fassade fehlt)	42,96	0,96	42,00
Trockenbauarbeiten	25,37	15,37	10,00
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	1,42	0,42	1,00
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 (Anschlüsse fehlen)	15,78	7,78	8,00
Metallbauarbeiten (Geländer fehlen)	46,30	39,70	6,60
Verglasungsarbeiten (Anschlüsse fehlen)	9,39	8,39	1,00
Maler- und Lackierarbeiten -Beschichtungen	23,16	0,16	23,00
Bodenbelagsarbeiten	5,28	0,28	5,00
Tapezierarbeiten	2,43	0,03	2,40
Raumlufttechnische Anlagen (nur vorbereitet)	11,85	6,85	5,00
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungs- anlagen (Kessel fehlt, Bodenheizrohre vorh.)	67,82	32,82	35,00
Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlage (Bäder)	42,41	7,41	35,00
Elektroanlagen bis 36 KV (Feininstallation fehlt)	46,81	20,81	26,00
Gebäudeautomation	4,86	2,36	2,50
Blitzschutzanlagen	2,11	0,11	2,00
Dämm- und Brandschutzarb. an techn. Anlagen	5,81	0,81	5,00
Aufzugsanl., Fahrtrapp., Fahrsteige, Förderanl.	4,57	1,57	3,00
<b>Summe Anteile</b>	<b>1.000,00</b>	<b>600,00</b>	<b>400,00</b>

### Ermittlung der Fertigstellungskosten

Normalherstellungskosten Wohnhaus mit Doppelgarage	= €	1.517.775,00
anteilige Fertigstellungskosten € 1.517.775,00 x 400/1.000	= €	607.110,00
Fertigstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	607.000,00
Fertigstellungskosten Außenanlagen ohne Entwässerung psch.	€	60.000,00
Abdichtung und Belag Terrasse 67 m <sup>2</sup> x € 150,00/m <sup>2</sup>	€	10.050,00
Noch fehlende Kelleraußentreppe € 15.000,00 x 1,906	€	28.590,00
Belag und Geländer Eingangstreppe psch.	€	5.000,00
Verputz etc. Durchfahrt zur Garage psch.	€	4.000,00
		-----
Summe Fertigstellungskosten	€	714.640,00
<b>Gesamte geschätzte Fertigstellungskosten ger.</b>	<b>€</b>	<b>715.000,00</b>

## 4. Wert der Photovoltaikanlage

### 4.1 Daten der Photovoltaikanlage

Auf dem Süddach des Wohnhauses und der alten Garage (jetzt Durchfahrt) sowie auf den beiden Gaupendächern befinden sich Solarplatten einer Photovoltaikanlage, evtl. auch einige Solarplatten für die Warmwasserunterstützung.

Der **Neupreis** und die **installierte Leistung** der Anlage sind nicht bekannt.

Nach überschlägiger Ermittlung aufgrund der Anzahl der Solarmodule sowie der **Flächengröße der Solarplatten** werden folgende ca. Daten unterstellt:

Lage	Süddächer und Gaupendächer
Anzahl Solarmodule	Ca. 108 verschieden große Module, evtl. auch deutlich weniger, je nach tatsächlicher Größe der Module (es können auch je 2 Module zusammenhängen)
Installierte Leistung	Geschätzt für ca. 16 KWp
Montage Solarplatten	Ca. 2023 vermutet.
Inbetriebnahme	Noch keine. Wechselrichter und Anschluss ans öffentliche Netz wahrscheinlich noch nicht vorhanden/erfolgt.
Alter zum Stichtag 2025	Ca. 2 Jahre
Abschreibung	20 Jahre
Verbleibende Abschreibungszeit	20 Jahre, da noch kein Anschluss.
Eigenverbrauch	Vermutlich für Eigenverbrauch mit Batteriespeicher (nicht vorhanden) geplant, Rest Einspeisung.
Tatsächliche Einspeisevergütung	Derzeit wahrscheinlich noch keine.

## 4.2 Sachwert Photovoltaikanlage

### Aktuelle Marktpreise 2025 (Neuwert)

Mittlere Anlagen	ca. € 2.000,00 pro KWp
16 KWp x € 2.000,00 =	€ 32.000,00 (Neuwert gesamte Anlage ohne Batteriespeicher)
abzgl. fehlender Wechselrichter und fehlender Anschluss	- = € 6.000,00
<b>Neuwert Solarplatten geschätzt</b>	<b>€ 26.000,00</b>

### Abschreibung

20-jährige lineare Abschreibung

Noch keine Abschreibung, da noch kein Anschluss.

**Zeitwert Solarplatten der PV-Anlage geschätzt ca. € 25.000,00**

## 5. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein großes Einfamilienhausgrundstück mit einer großen aufwendig umgebauten Einfamilienhausvilla im Umbau mit 2 Einliegerwohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet der 70er Jahre in Lonsee.

Im Wohnhaus wurde im EG eine Doppelgarage integriert, die alte Garage in den Hauseingang und zu einer überdachten Durchfahrt umgewandelt.

Im Süden ist eine große unterkellerte Terrasse und ein Lichthof im UG mit Sichtschutzwänden angebaut. Die Außenanlagen müssen noch komplett neu hergestellt werden.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind. Folgende Ergebnisse liegen vor:

<b>Vorläufiger Sachwert</b> bei Fertigstellung ( <b>ohne Marktabschlag</b> )	<b>€ 2.000.000,00</b>
<b>Sachwert</b> bei <b>unterstellter Fertigstellung</b>	<b>€ 1.200.000,00</b>
<b>Sachwert abzgl. Fertigstellungskosten</b>	<b>€ 460.000,00</b>

Die Berücksichtigung der **Marktlage** erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm, wobei die konjunkturelle Lage und objektspezifische Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

Das Objekt befindet sich komplett im **Umbauzustand**, dementsprechend wurden Abschläge für **Fertigstellungskosten** und **Risikoabschläge** vorgenommen.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 29.10.2025** auf

**Euro 460.000,00**

Den **Zeitwert** der **Solarplatten** auf den Dächern (Zubehör) schätze ich auf **€ 25.000,00**.

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

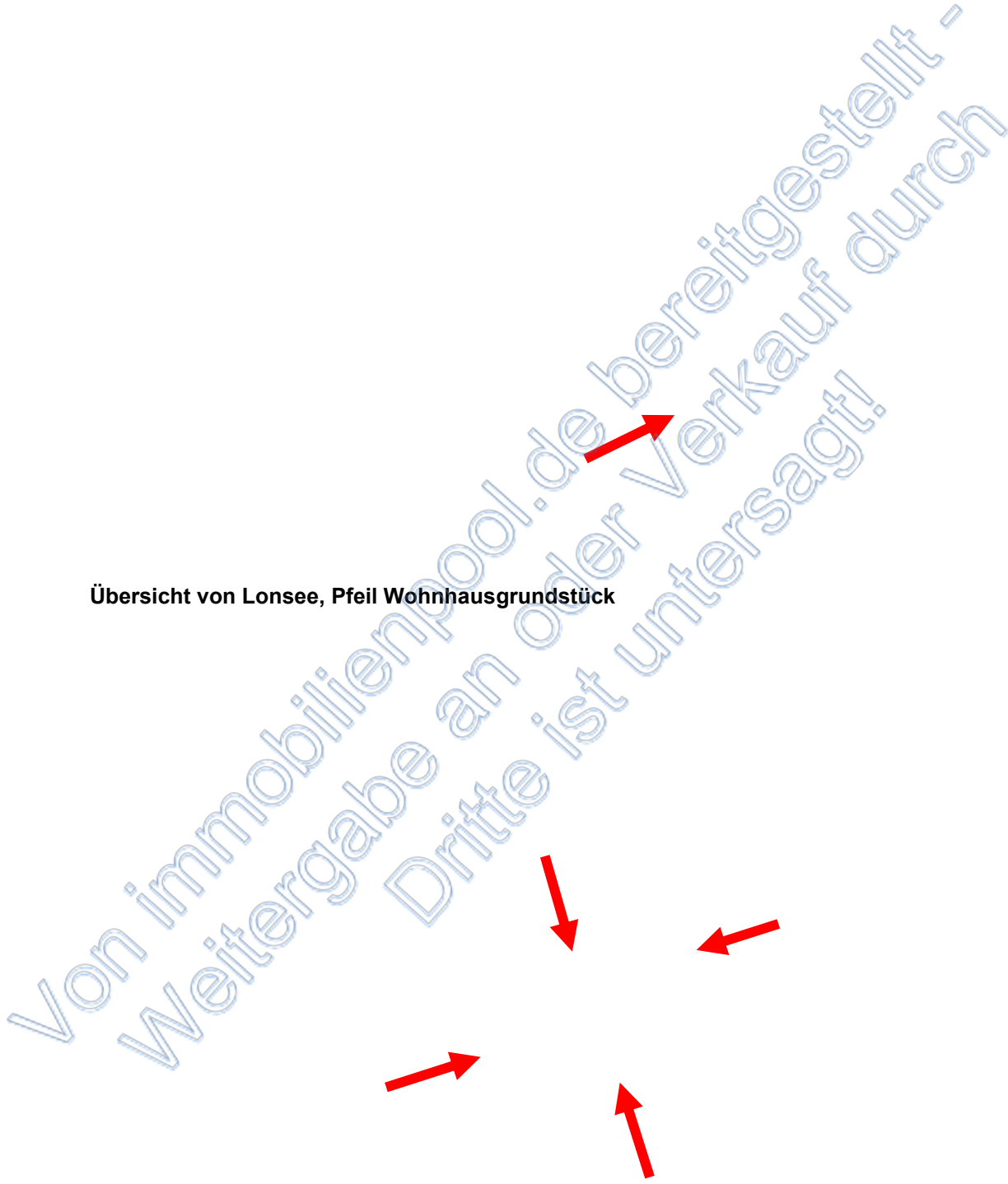
**Abgeschlossen:**

Nellingen, den 20.02.2026

Der Sachverständige

## GOOGLE - EARTH LUFTFOTOS AUS 2022

Übersicht von Lonsee, Pfeil Wohnhausgrundstück



Wohnhausgrundstück von oben mit bereits freigelegtem Garten  
(nicht aktuell; mit altem Wohnhaus von 1970 vor Umbau)

## ÄLTERE GOOGLE - EARTH LUFTFOTOS 2016, 2018, 2020

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

Wohnhausgrundstück von oben (nicht aktuell; altes Wohnhaus vor Umbau)

## **GEOPTAL BW LUFTBILD**

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

## STRASSENFOTOS



Grundstück von Osten, Pfeil Wohnhaus



Wohnhaus von Osten, Pfeil ehemalige Garage, jetzt Durchfahrt



Grundstück mit Wohnhaus von Südosten, rechts ehemalige Garage

## STRASSENFOTOS



Wohnhaus mit (noch alter) Garagenzufahrt von Südosten, PV-Anlage auf dem Dach



Südseite ehemalige Garage, jetzt Hauseingang + Durchfahrt zur dahinterliegenden Garage

## STRASSENFOTOS



**Südseite Wohnhaus**



**Südseite Wohnhaus mit Betonmauer vor dem Lichthof und PV-Anlage auf dem Dach**



**Südseite Wohnhaus mit Kellerwand und Dachgaube**

## STRASSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus im Umbau von Süden



Wohnhaus im Umbau von Süden, Pfeil unterkellertes Terrassenanbau



Grundstück mit neu ausgeschlagenen Büschen von Südwesten

## STRASSENFOTOS



Westlicher Wohnhausteil von Süden



Grundstück mit Wohnhaus und Büschen von Südwesten

## STRASSENFOTOS



**Grundstück von Südwesten**



**Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten**



**Wohnhaus von Südwesten**

## STRASSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Westen



Grundstück mit Wohnhaus von West/Nordwesten

## STRASSENFOTOS

**Grundstück mit Wohnhaus von Westen**

**Grundstück mit Wohnhaus von West/Nordwesten**



**Wohnhausdach mit unfertiger Dachgaube von West/Nordwesten**

## AUSSENFOTOS



Blick von Nordwesten, Pfeil Wohnhaus



Gelände am Straßenrand



Nordseite Wohnhaus



Nordseite Wohnhaus

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



**Südlicher Außenbereich**



**Außenbereich vor dem UG Wohnhaus**

**Südwestlicher Außenbereich**

**Südlicher Außenbereich**



**Westfassade Wohnhaus, unten Haustür zur Einliegerwohnung im UG**

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit Betonwänden im UG von Südwesten



Wohnhaus mit Einliegerwohnung im UG von Westen

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Westgiebelseite Wohnhaus mit Putzschäden



Westfassade UG Wohnhaus mit Haustür zur Einliegerwohnung

## AUSSENFOTOS IM NORDEN



Nördlicher Außenbereich von Westen



Treppe im Norden



Haustür der Einliegerwohnung im EG



Treppenaufgang zum EG



Treppenaufgang zur Einliegerwohnung im EG und nördlicher Außenbereich mit Graben



## AUSSENFOTOS IM NORDEN



Nordseite Wohnhaus mit Graben vor dem UG, Pfeil offener Zugang zum UG des Wohnhauses

## AUSSENFOTOS IM NORDEN



Nordseite Wohnhaus mit Graben vor dem UG



Nordfassade mit Schimmelflecken und der Witterung ausgesetzten Dämmung der Dachgaube

## AUSSENFOTOS IM NORDEN



**Nordseite Doppelgarage, davor alte Kellertreppe**



**Graben vor der Nordseite Wohnhaus**



**Nordfassade Doppelgarage im Wohnhaus, unten alte Kelleraußentreppe**

## AUSSENFOTOS IM NORDOSTEN



**Nordöstlicher Außenbereich**



**Alte stillgelegte Kelleraußentreppe**



**Ostseite des Gebäudes mit Doppelgaragen-Sektionaltor**

## AUSSENFOTOS IM NORDOSTEN



Nordseite Durchfahrt und Eingang Wohnhaus, rechts Doppelgarage



Ostseite des Gebäudes mit Sektionaltor der Doppelgarage

## AUSSENFOTOS IM NORDOSTEN



**Nordöstlicher Außenbereich**



**Nordöstlicher Außenbereich**



**Eingebauter Stahlträger über dem Garagentor**



**Giebelfenster im DG**



**Fenstereinbau im Eingang Wohnhaus**

## FOTOS DURCHFAHRT IM OSTEN



Durchfahrt im Osten von Norden, rechts Eingangsbereich Wohnhaus



Östliche Altwand an der Grenze

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Durchfahrt im Osten mit Satteldach der alten Garage von Süden



Südseite Wohnhaus, rechts Haustür und alte Garagenzufahrt mit Durchfahrt

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK

Alte Garagenzufahrt von Norden



Blick nach Westen zum Lichthof im UG, rechts Terrasse EG

## TERRASSENFOTOS EG



Südseite Wohnhaus mit Terrasse im EG, rechts Hauseingang



EG-Terrasse, Blick nach Westen

## TERRASSENFOTOS EG



Terrasse und Lichthof im UG mit Sichtschutzmauer nach Süden an der Straße



Blick von der Terrasse nach Südwesten



Sichtwand und Zugang zum UG



Terrasse EG noch ohne Abdichtung und raumhohe Verglasung des Wohn/Essbereichs

## TERRASSENFOTOS EG



Schiebetür vor dem geplanten Essbereich



Raumhohe Verglasung im Eckbereich, links geplanter Küchenbereich, rechts Wohnbereich

## TERRASSENFOTOS EG



Westliche Südwand Wohnhaus mit unfertiger Dachgaube



Terrasse EG noch ohne Abdichtung, Blick nach Osten

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Südwand Wohnhaus; unten Kellerraumfenster unter der Terrasse, oben Essküchenbereich



Sichtschutzwand vor dem Eingang zum UG



Sichtschutzwand, Pfeil Terrasse

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wasserschlauch im Westen



Unverputzter Fensteranschluss



Außenbereich im Südwesten, Pfeil Sichtschutzwand vor dem Lichthof im UG



Lichthof UG mit Sichtbetonwand

## AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Westliche Südwand Wohnhaus mit Kellerraum unter der Terrasse



Wohnhaus von Südwesten mit Lichthof und Sichtschutzwand vor dem UG

## AUSSENFOTOS LICHTHOF UG



Lichthof UG mit Fenster vor dem geplanten Wellnessraum



Lichthof und Sichtschutzwand vor dem UG, Pfeil alte Betonwand

## AUSSENFOTOS LICHTHOF UG



Lichthof und Sichtschutzwand vor dem UG, Blick nach Süden



Lichthof und Sichtschutzwand vor dem UG, rechts Keller unter der Terrasse EG

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Heizungsraum mit offenem Ausgang im Norden, links Flur



Heizungsraum, Pfeil Bunker

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



**Bunker**



**Nebenraum im Bunker**



**Bunker mit neuer Zwischenwand zum Nebenraum**



**Anschlüsse Fußbodenheizung im Flur**

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Anschlüsse Fußbodenheizung im Flur



Geplante Dusche vor dem Saunaraum



Geplanter Saunaraum

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Geplanter Wellnessraum, Blick nach Norden



Geplanter Wellnessraum, Blick nach Westen, links Lichthof UG, hinten Keller unter Terrasse

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Leerrohre am Boden



Geplanter Wellnessraum, Blick nach Süden zum Lichthof UG, Pfeil Keller unter Terrasse

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Kellerraum unter Terrasse EG, Blick nach Westen, hinten Ausgangstür



Ausgang Kellerraum unter Terrasse EG



Kellerraum unter Terrasse EG, Blick nach Osten, hinten Wellnessraum

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Geplanter Fitnessraum im Norden



Keller

## INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Flur, links Durchgang zur Einliegerwohnung UG, rechts Flur zur Kellertreppe



Flur, rechts Treppenaufgang zum EG (Kellertreppe)

## INNENFOTOS EINLIEGERWOHNUNG UG



Abstellraum als Durchgangsraum



Flur Einliegerwohnung, Blick nach Westen



Technikraum unter der Kellertreppe



Flur Einliegerwohnung, Blick nach Osten

## INNENFOTOS EINLIEGERWOHNUNG UG



Wohnungseingangstür VdS, Klasse A



Geplante Dusche im Bad



WC Unterputzkasten + Beckenanschluss



Bad im Umbau, noch ohne Beläge

## INNENFOTOS EINLIEGERWOHNUNG UG



Schlafzimmer



Küche/Essen



Boden- und Wandanschlüsse

## INNENFOTOS EINLIEGERWOHNUNG UG



Wohnzimmer ohne Beläge



Wohnzimmer ohne Beläge , rechts Flur

## INNENFOTOS KELLERTREPPE + GÄSTEWOHNUNG EG WEST



Treppe zum EG (Kellertreppe)



Treppe zum UG von oben (Kellertreppe)



Eingangsflur mit Haustür, rechts Durchgang zur Kellertreppe und zur Hauptwohnung

## INNENFOTOS GÄSTEWOHNUNG EG WEST



Geplantes Bad im Nordwesten



Eingangsflur mit Haustür im Norden



Fenster ohne Innensims

## INNENFOTOS GÄSTEWOHNUMG EG WEST



Schlafen/Küche/Essen/Wohnen Gästewohnung mit Holzbalkendecke mit Stahlträger



Schlafen/Küche/Essen/Wohnen Gästewohnung, links Durchgang zur Hauptwohnung

## AUSBLICKE GÄSTEWohnUNG EG WEST

**Ausblick nach Süden, vorne Sichtschutzwand Gang, Terrasse und Sichtschutzwand Lichthof**

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

**Ausblick nach Südwesten in den noch nicht angelegten Garten**

## AUSBLICKE GÄSTEWOHNUMG EG WEST



Ausblick im Westen nach unten in den noch nicht angelegten Eingangsbereich UG-ELW

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Octo Maklar durch  
Dritte ist untersagt!

Ausblick nach Nordwesten in den noch nicht angelegten Garten

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Hauseingangstür



Windfang, hinten WC



Gäste-WC im Ausbau



Gäste-WC im Ausbau

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Windfang mit Haustür, rechts Durchgang zum Wohnzimmer, Feuchtflecken an der Decke

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Blick nach Westen ins Wohnzimmer



Wohnzimmer mit hoher Decke (Luftraum) und Treppe zur Galerie im DG

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Wohnzimmer mit hoher Decke (Luftraum) und Terrassenfenster mit Schiebetür



Wohnzimmer mit hoher Decke (Luftraum) und Treppe zur Galerie im DG

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Blick vom Wohnzimmer zur Essküche



Küche/Essen mit Terrassenfenster und Schiebetüren, Holzdecke mit Stahlträgern

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Küche/Essen, Blick nach Nordwesten zu den Nebenräumen im Bau, links hinten Kamin



Nebenräume im Norden, links Hauswirtschaftsraum, Mitte Speis, rechts Abstellraum

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Kaminbereich im Westen neben dem Essbereich



Küche/Essen, Blick nach Süden zur Terrasse, rechts Kaminbereich

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Küche/Essen, Blick nach Osten, links Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum im Norden im Bau

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Geplanter Speis, Einbauschränke fehlen noch



Geplanter Abstellraum mit Durchgang zum Speis, links Küche/Essen

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Geplanter Abstellraum mit Durchgang zum Speis (links), rechts Zugang zur Garage



Abgedeckter Spachtelputz



Elektrischer Garagentorantrieb

## INNENFOTOS DOPPELGARAGE EG



Doppelgarage, Blick nach Norden, rechts Sektionaltor



Doppelgarage, Blick nach Osten zum Sektionaltor, Decke mit Stahlträger

## INNENFOTOS DOPPELGARAGE EG



Doppelgarage, Blick nach Süden, links Sektionaltor, Holzbalkendecke mit Stahlträger



Doppelgarage, Blick nach Westen, hinten Ausgang zum Abstellraum

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Galerie, Blick nach Osten, rechts unten Wohnzimmer



Galerie noch ohne Geländer, Blick nach Westen, links unten Wohnzimmer

## AUSBlicKE NACH OSTEN HAUPTWOHNUNG DG



Galeriefenster, Blick nach Osten



Östlicher Garten (gepl. Garagenhof) von oben



Dach der Durchfahrt und des Haupteingangs im Osten von oben

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Galerie noch ohne Geländer, Blick nach Süden zum Wohnzimmer im EG



Galerie noch ohne Geländer, Blick nach Osten, links Kinderzimmer mit Bad

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Kinderzimmer 1 mit Dachgaube im Osten, Tierkot auf dem Boden



Kinderzimmer 1 im Osten neben der Galerie, Blick zur Trennwand zum Bad

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Kinderbad im Ausbau



Duschbereich



WC-Bereich im Kinderbad



Durchnässte Außendämmung Gaupe

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Galerie mit Treppe noch ohne Geländer, Blick nach Nordosten, Pfeile Kinderzimmer 1 mit Bad



Flur vor der Galerie, Blick nach Osten, Pfeil Zugang Kinderzimmer 2

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Flur vor der Galerie, Blick nach Norden, Pfeil Zugang Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2 im Norden

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Zugang zur Master Suite (Elternschlafzimmer mit Ankleide und Elternbad)



Badezimmerwand im Rohbau



Ausblicke im Bad nach Norden mit feuchten Dämmplatten an der Gaupe

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Elternbad im Ausbau



Duschbereich



WC-Bereich

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



WC-Bereich



Dachfenster im Bad



Dachfenster im Bad mit fehlender Verkleidung

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Schlafzimmer mit Ankleidebereich im westlichen DG



Blick zum Elternbad (Pfeile), rechts Zugang zur Master Suite

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG DG



Links Schlafbereich, rechts geplante Ankleide neben der Badwand, Blick nach Norden



Blick vom Schlafbereich nach Osten zum geplanten Ankleidebereich vor der Badwand

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Blick vom Schlafbereich nach Nordosten, Pfeil Bad



Blick vom Ankleidebereich nach Osten, Pfeil Bad

## INNENFOTOS HAUPTWOHNUNG EG



Blick aus dem Fenster nach Süden, lose Dachziegel



Blick in den Dremel



Tierkot im Dremelbereich

## ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

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

## LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

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

## LAGEPLAN ABSTANDSFLÄCHEN

**2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI  
DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN**

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

**Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!**

## LAGEPLAN

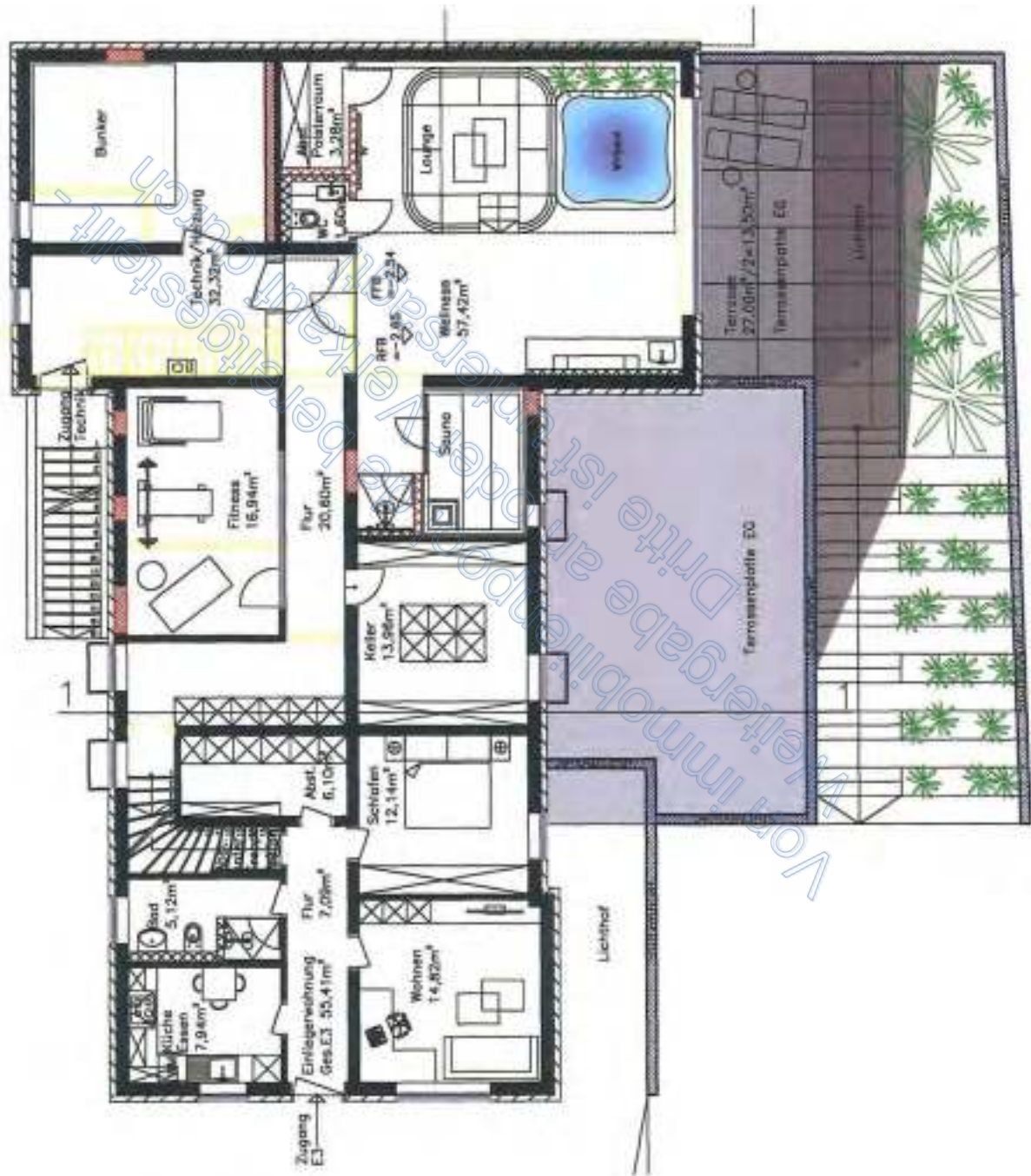
**2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI  
DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHN EINHEITEN**

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

**Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!**

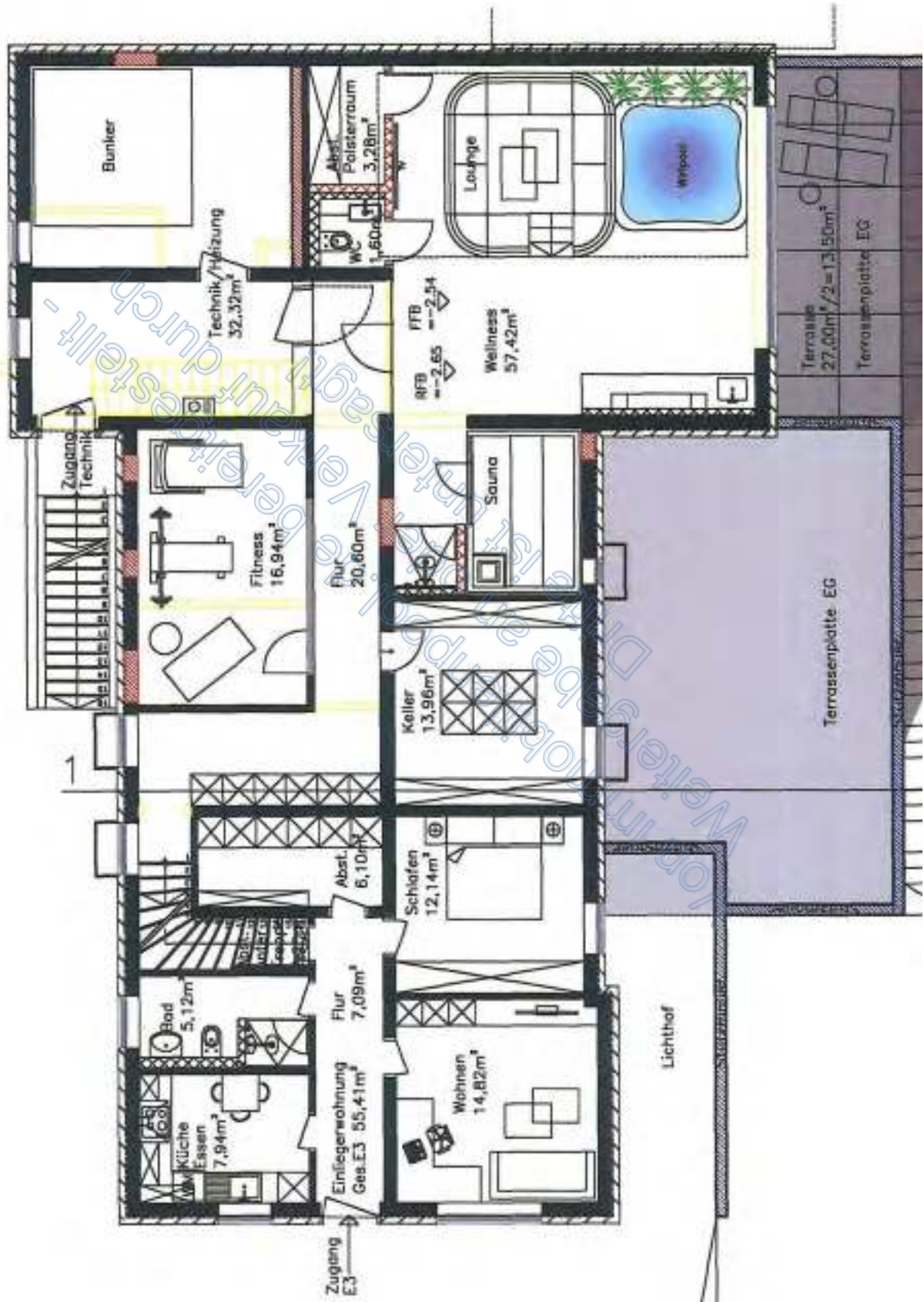
## UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT

2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN



## UNTERGESCHOSS TERRASSE EG UNTERKELLERT

2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN



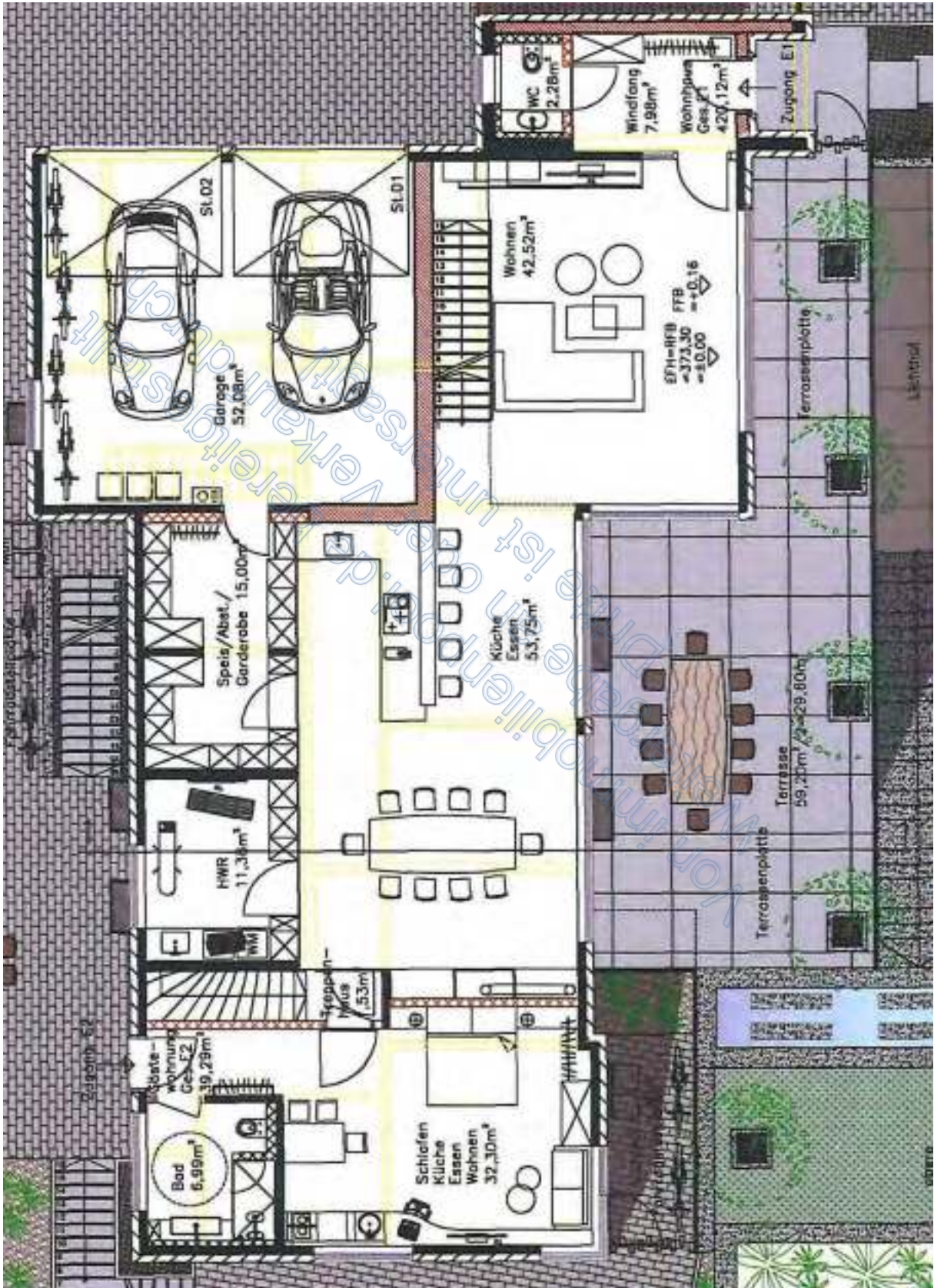
## ERDGESCHOSS ÜBERSICHT

2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN



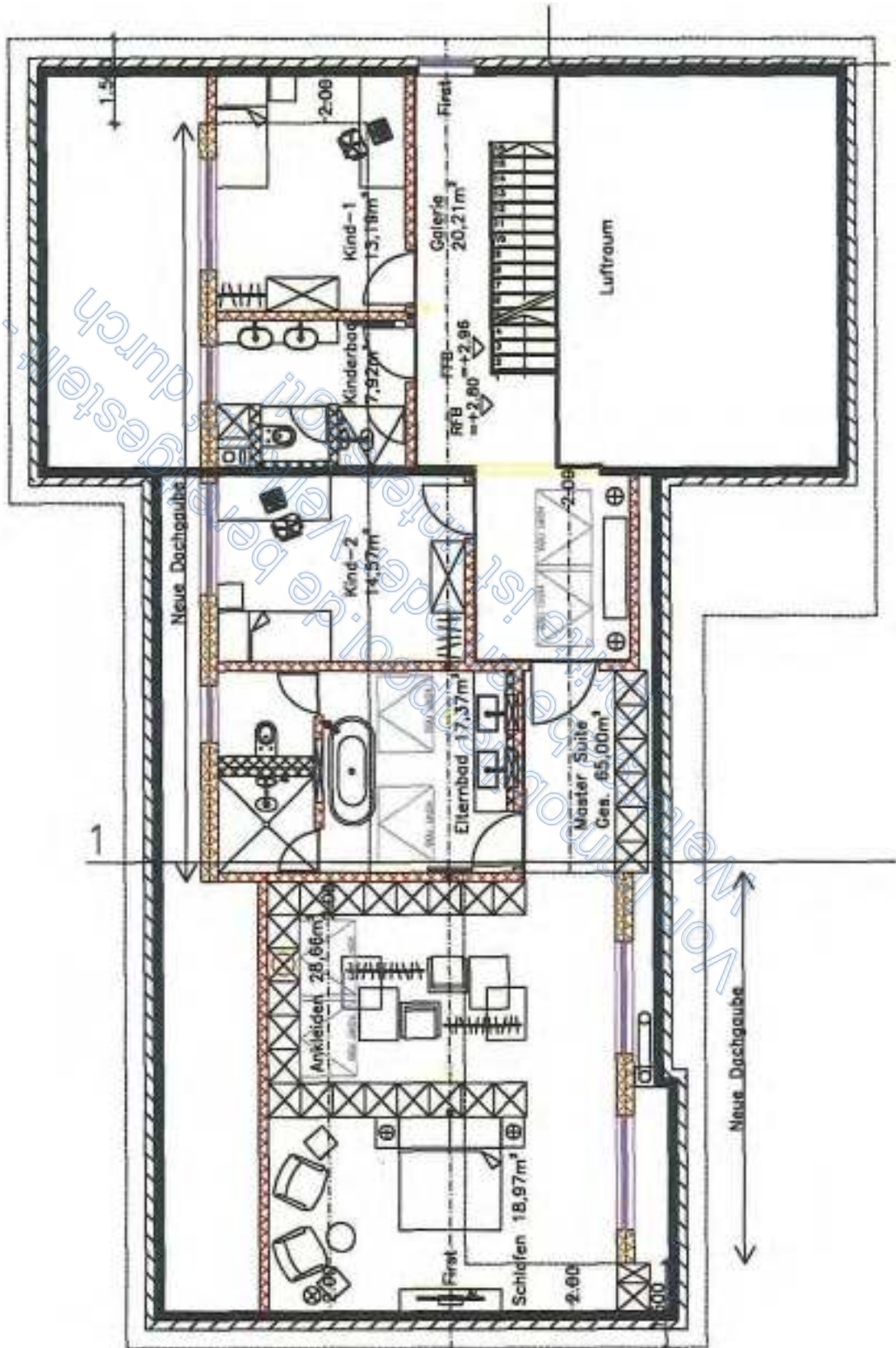
## ERDGESCHOSS

### 2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN



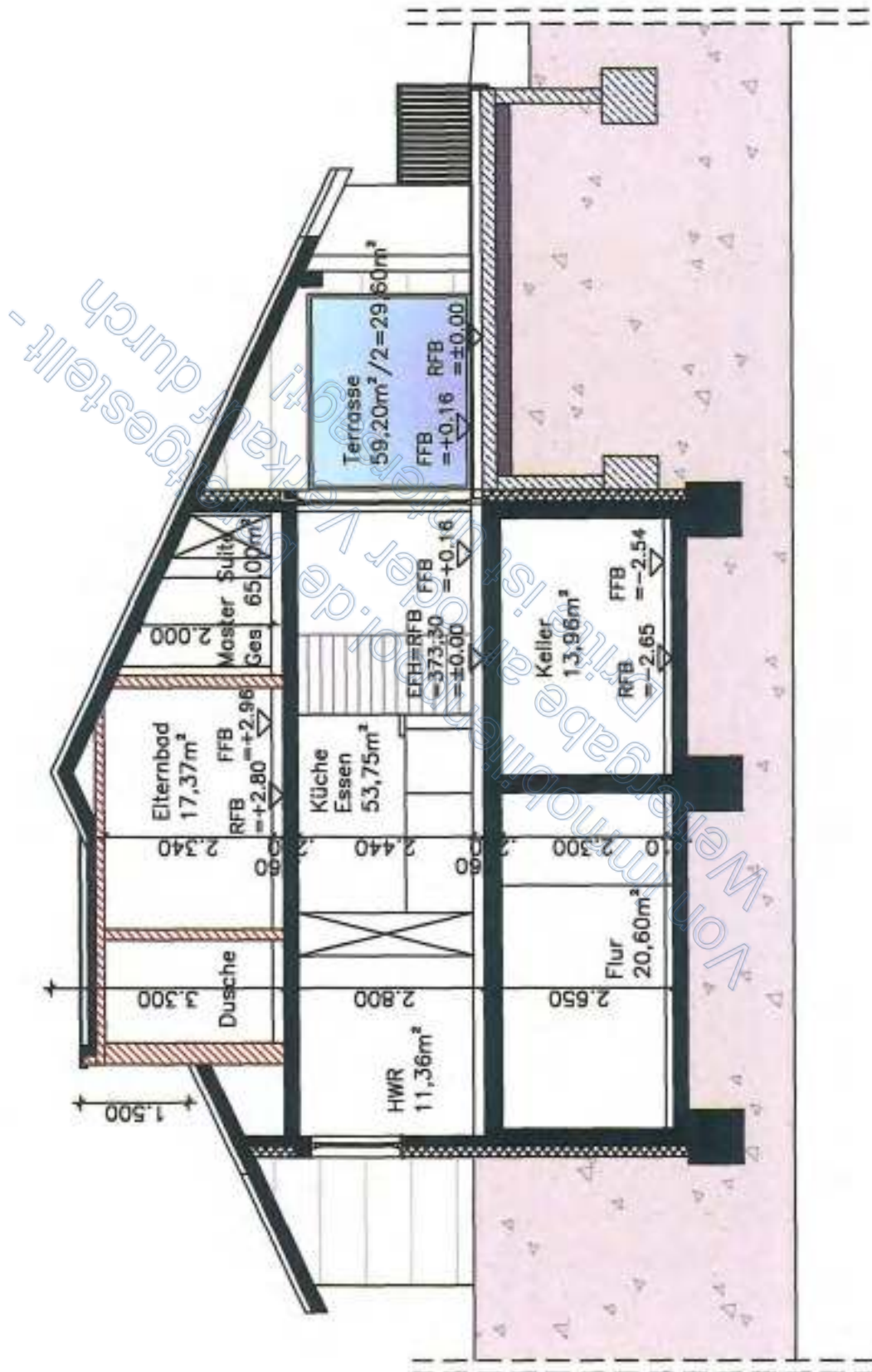
## DACHGESCHOSS

### 2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN



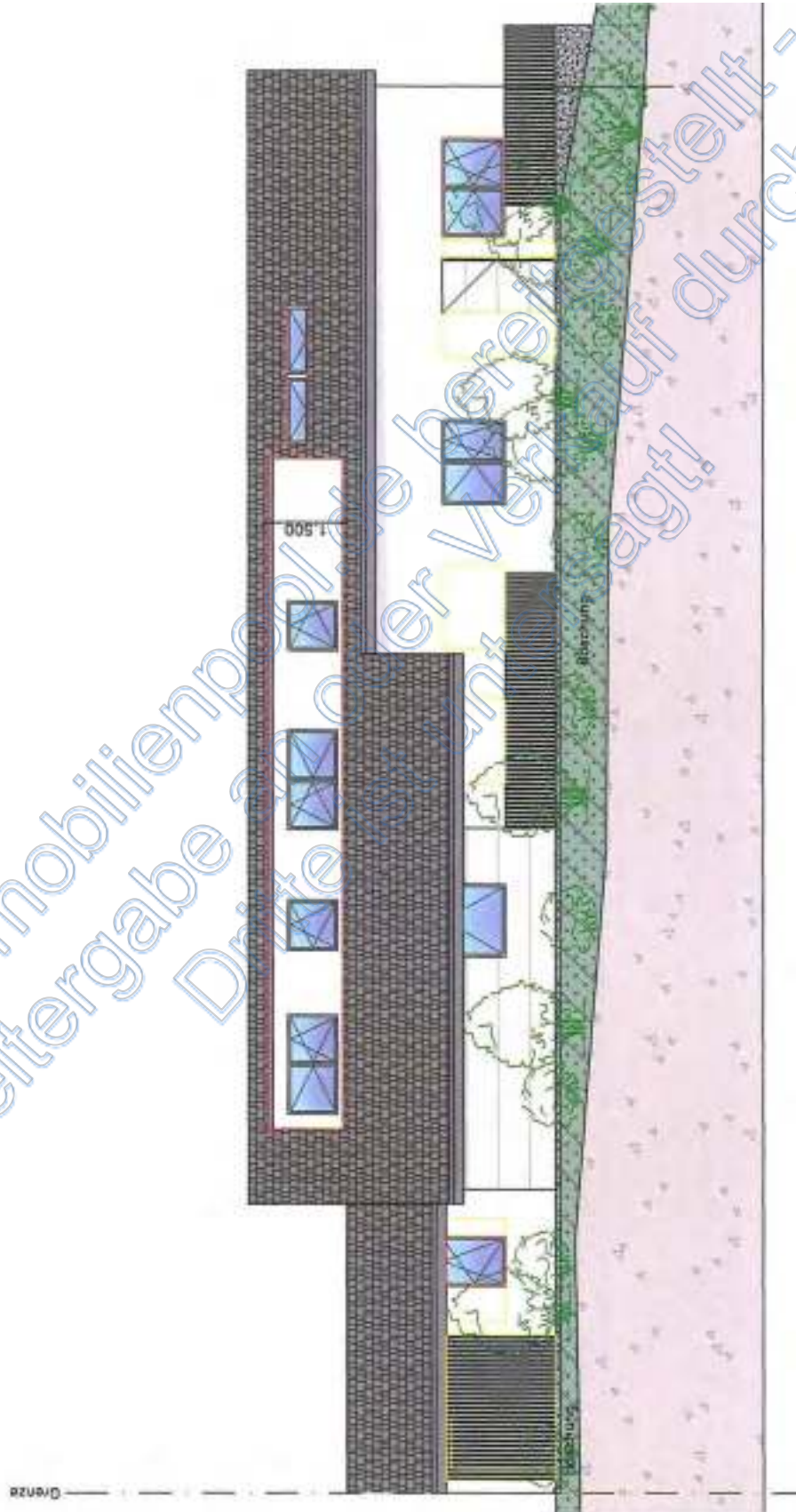
## SCHNITT

### 2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN



## ANSICHT NORDEN

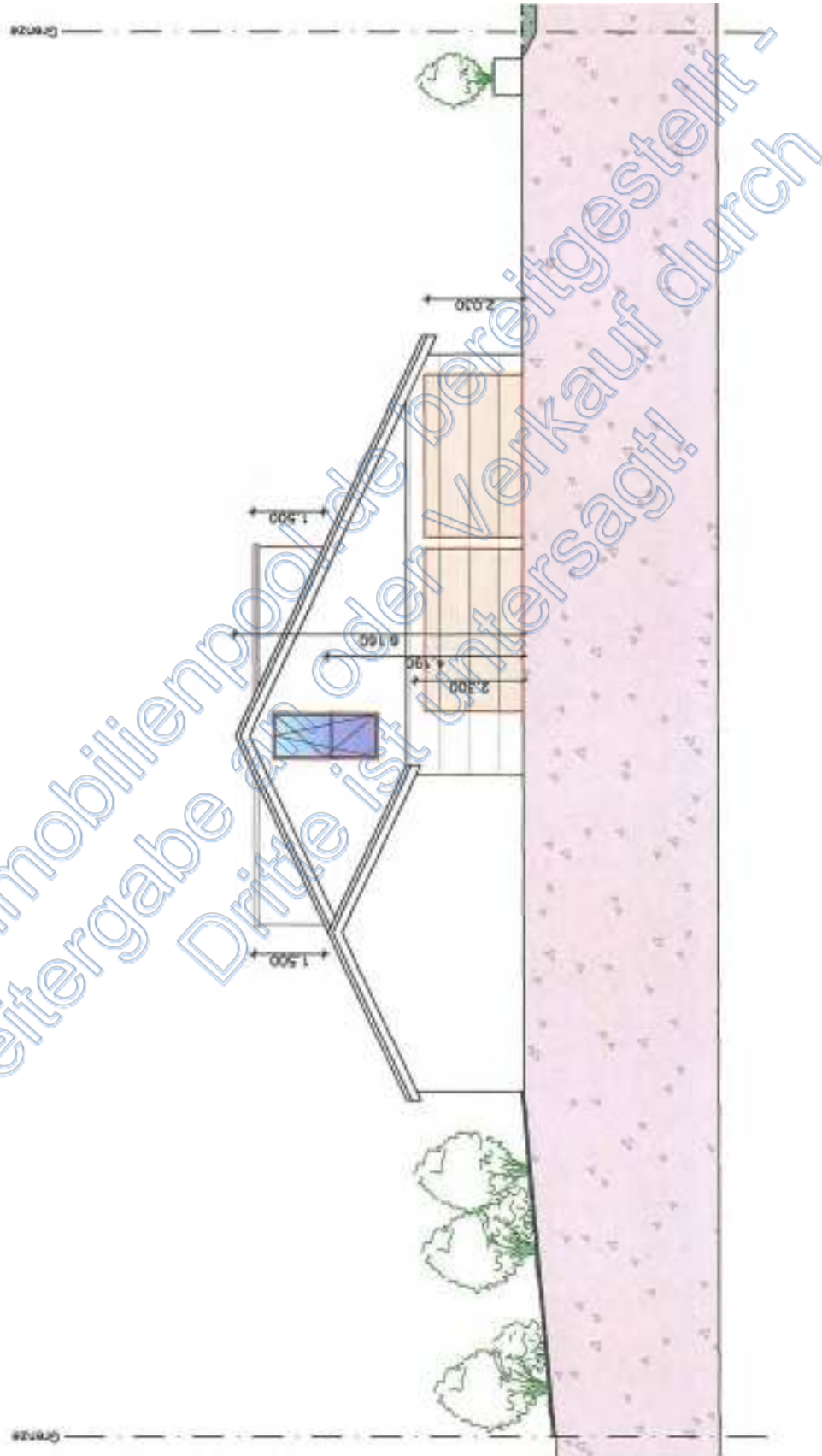
### 2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEINHEITEN



RZURVD

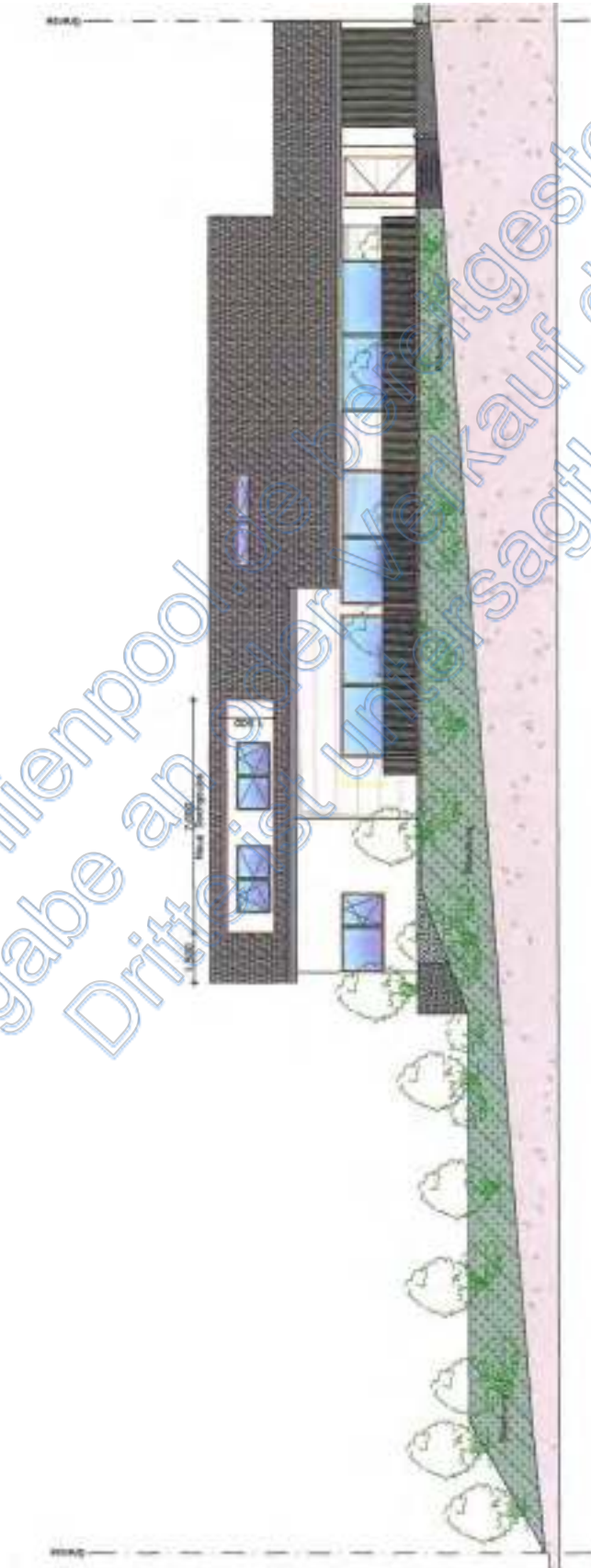
## ANSICHT OSTEN

### 2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN



## ANSICHT SÜDEN

**2022 UMBAU-SANIERUNG BESTEHENDES WOHNHAUS MIT EINBAU VON ZWEI DACHGAUBEN UND UMBAU ZU 3 WOHNHEITEN**





## LAGEPLAN BAUGESUCH 1973

### WOHNHAUSUMBAU ZU BÜRORÄUMEN UND ERSTELLUNG DOPPELGARAGE

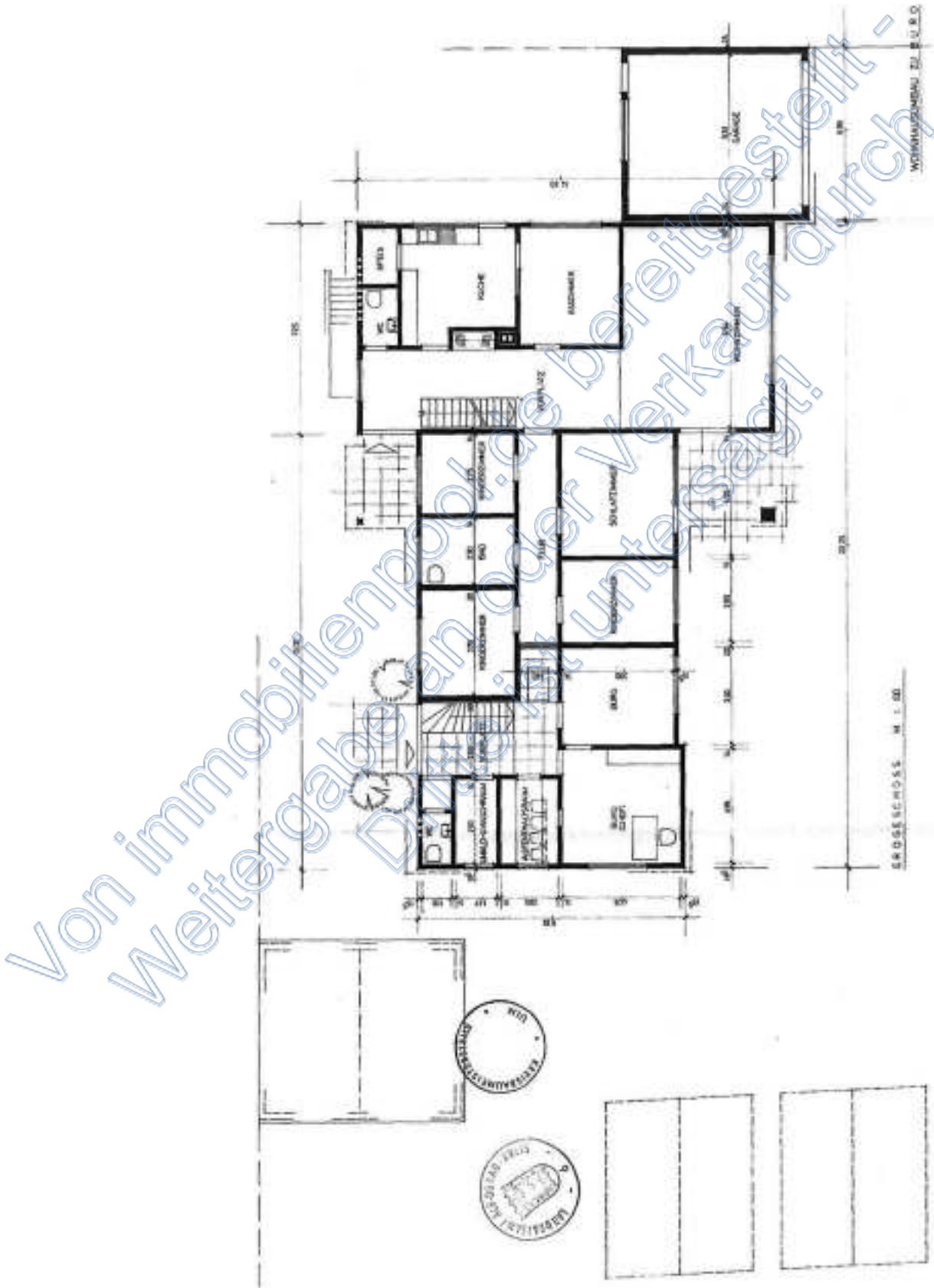
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!**



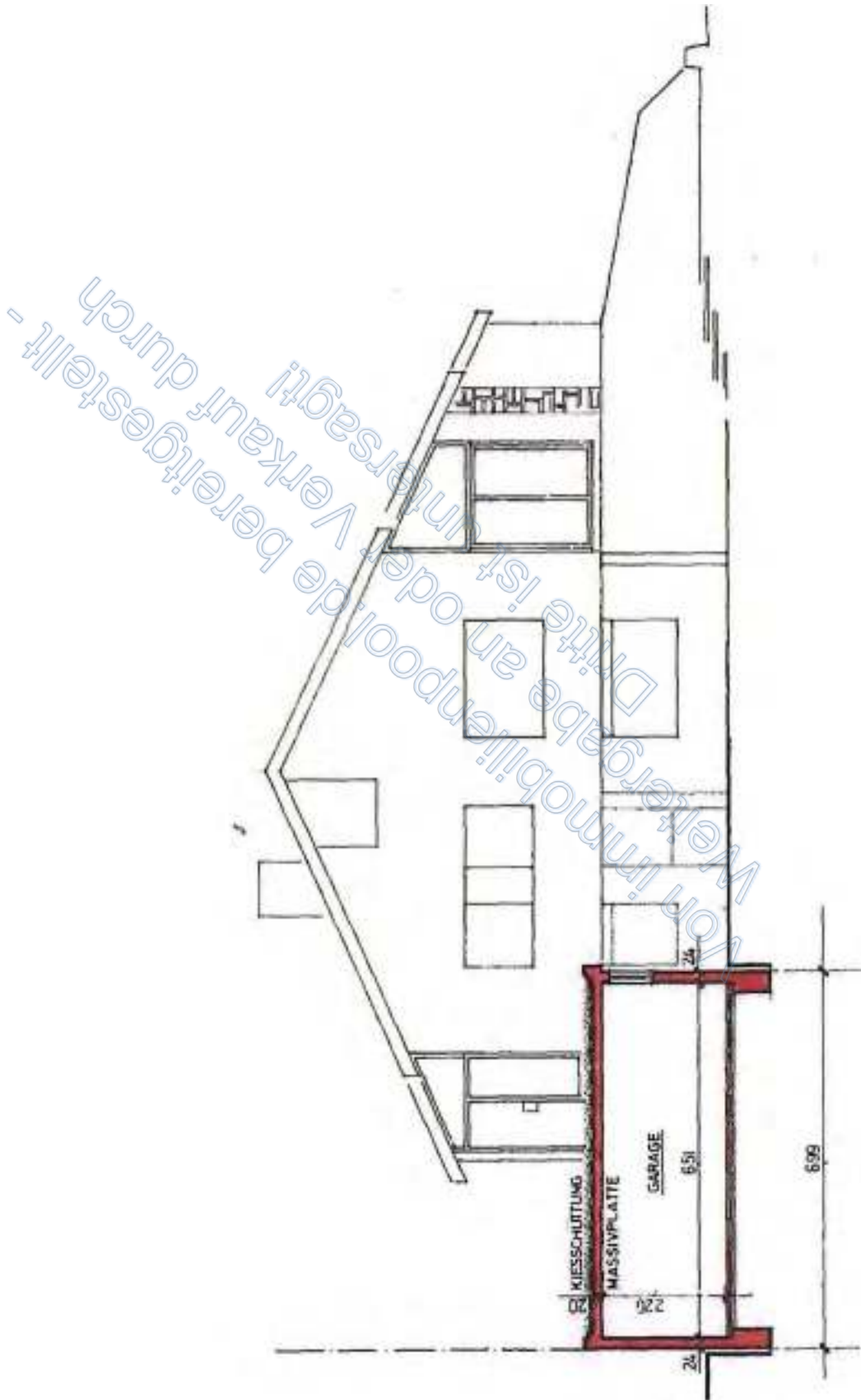
## ERDGESCHOSS

### 1973 WOHNHAUSUMBAU ZU BÜORÄUMEN UND ERSTELLUNG DOPPELGARAGE (DOPPELGARAGE WURDE NICHT ERSTELLT)



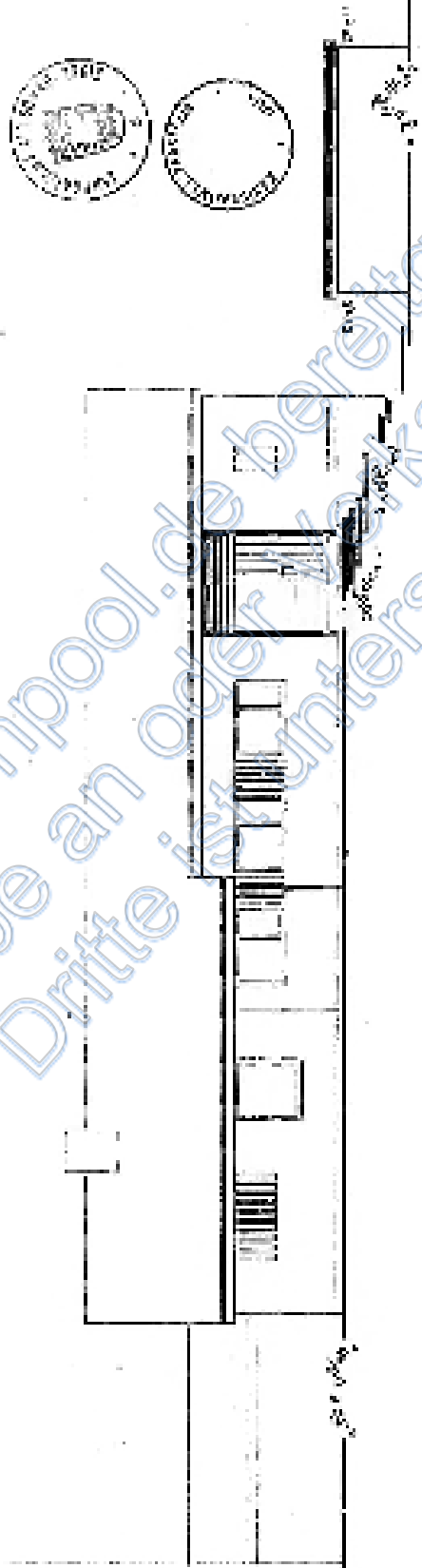
## SCHNITT

### 1973 WOHNHAUSUMBAU ZU BÜRORÄUMEN UND ERSTELLUNG DOPPELGARAGE (DOPPELGARAGE WURDE NICHT ERSTELLT)



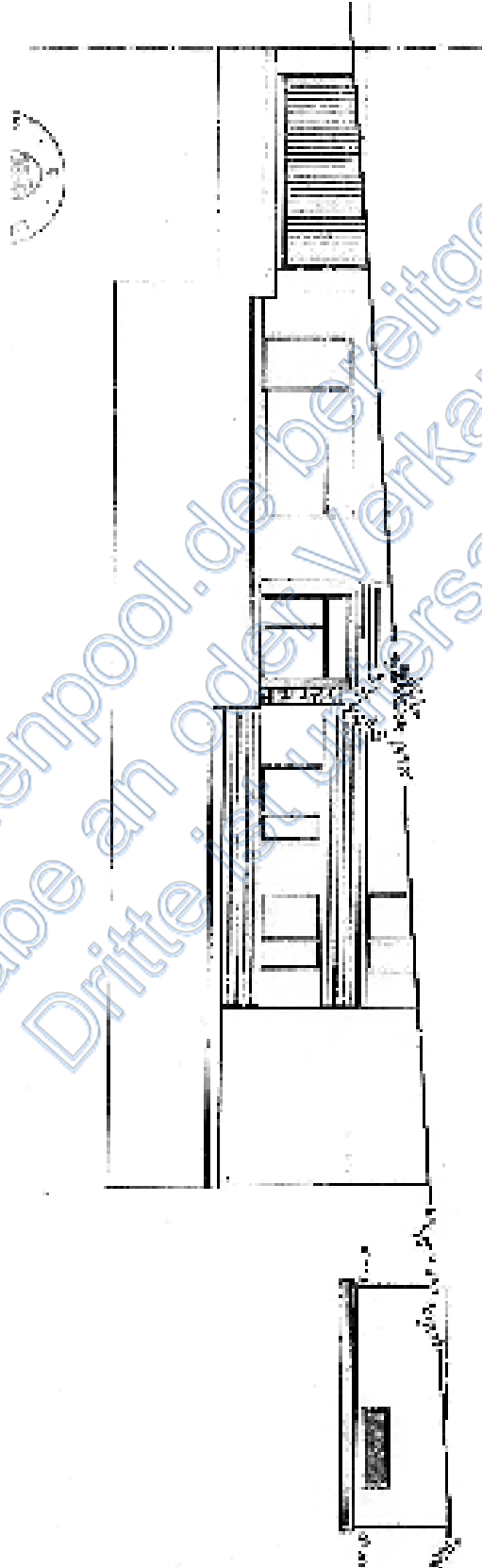
## ANSICHT NORDEN

1973 WOHNHAUSUMBAU ZU BÜRORÄUMEN UND ERSTELLUNG DOPPELGARAGE  
(DOPPELGARAGE WURDE NICHT ERSTELLT)



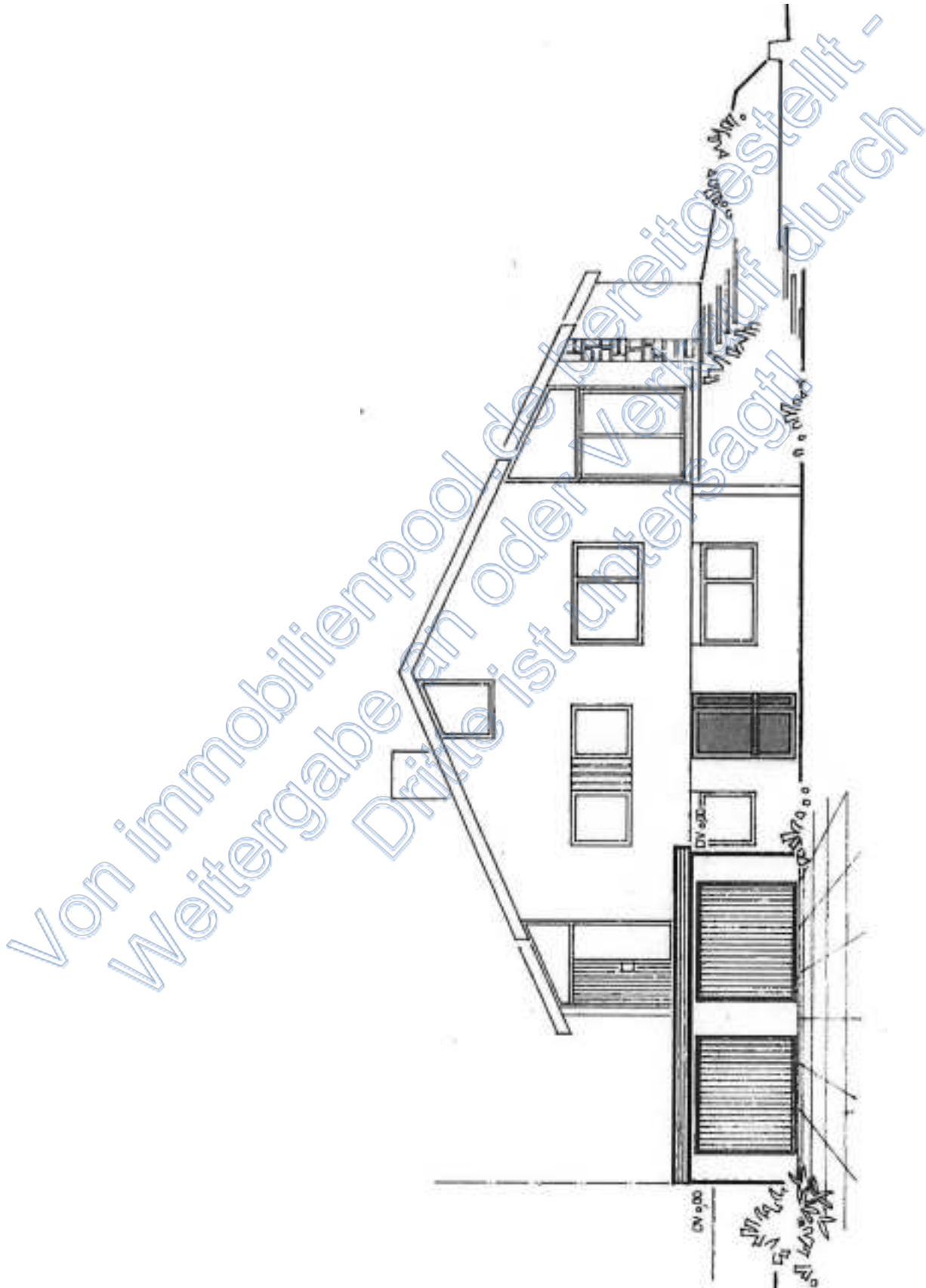
## ANSICHT SÜDEN

1973 WOHNHAUSUMBAU ZU BÜRORÄUMEN UND ERSTELLUNG DOPPELGARAGE  
(DOPPELGARAGE WURDE NICHT ERSTELLT)



## ANSICHT WESTEN

1973 WOHNHAUSUMBAU ZU BÜRORÄUMEN UND ERSTELLUNG DOPPELGARAGE  
(DOPPELGARAGE WURDE NICHT ERSTELLT)



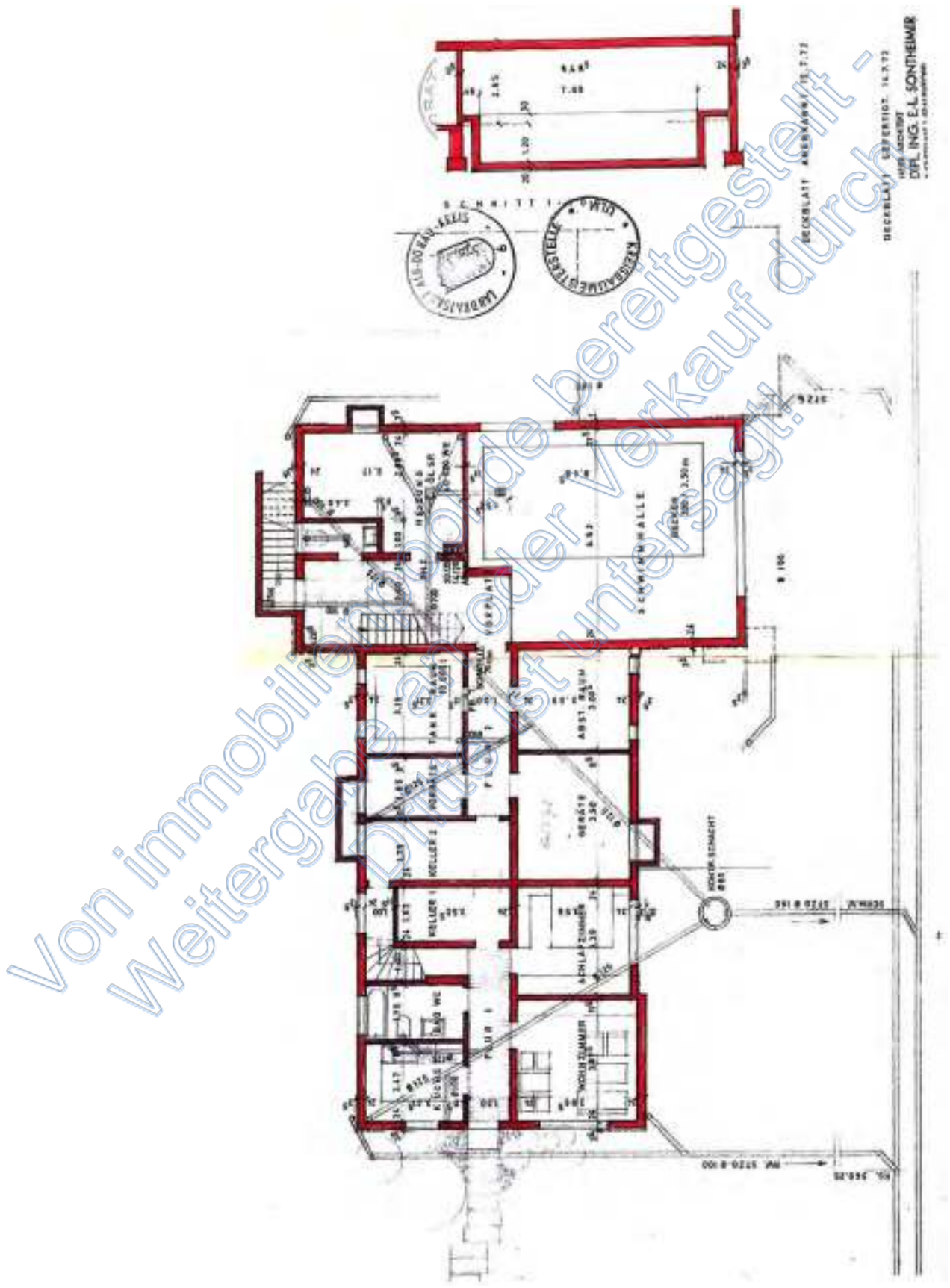
**LAGEPLAN BAUGESUCH 1969**  
**WOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE**

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

**Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!**

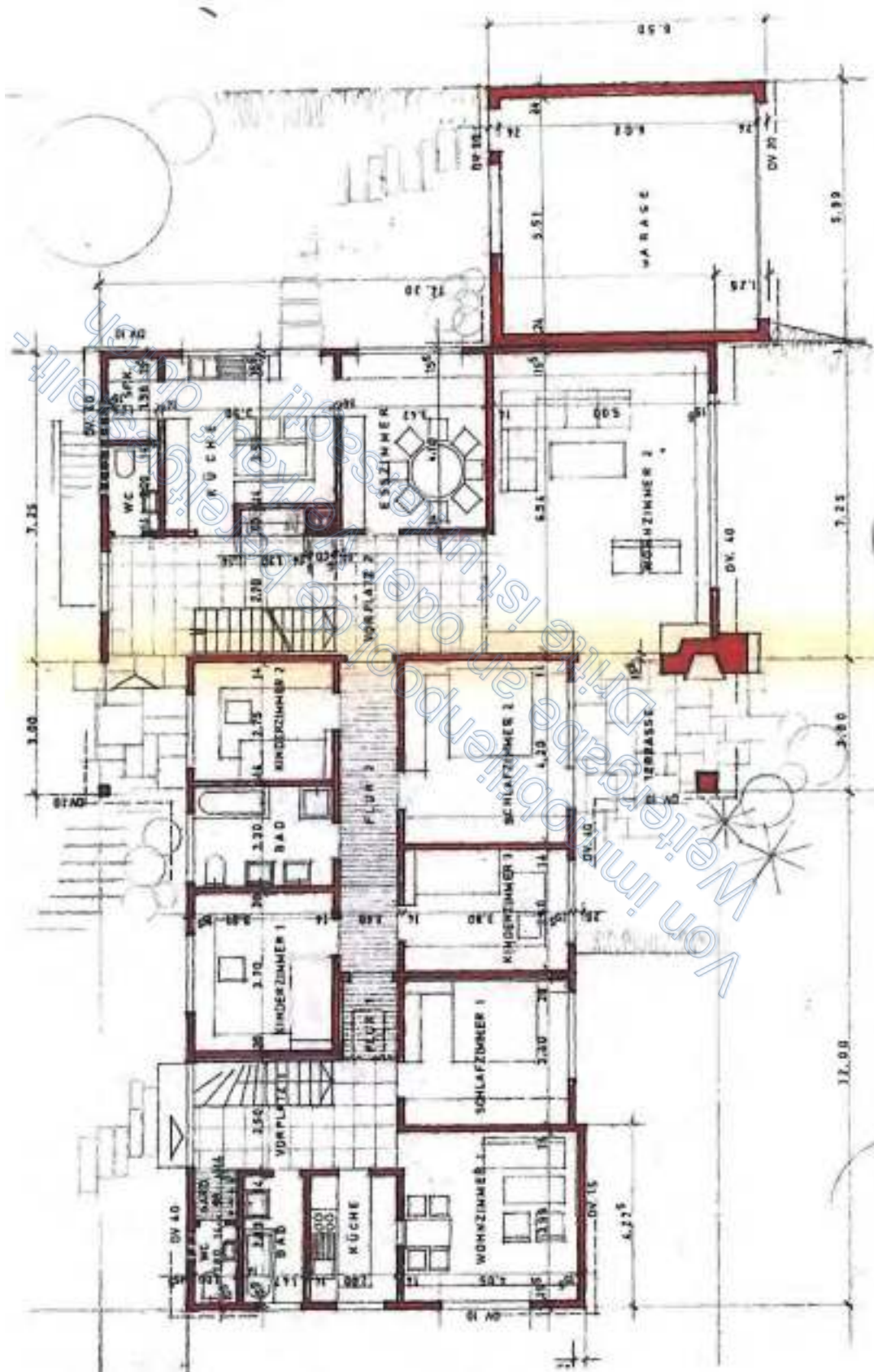
## UNTERGESCHOSS

### 1969 WOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE



## ERDGESCHOSS

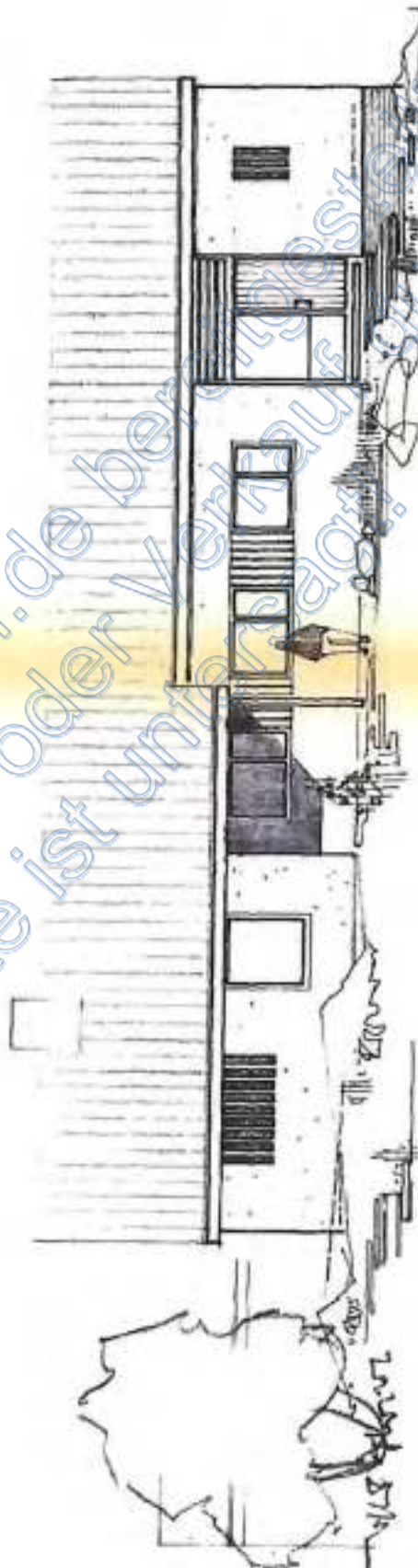
### 1969 WOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE





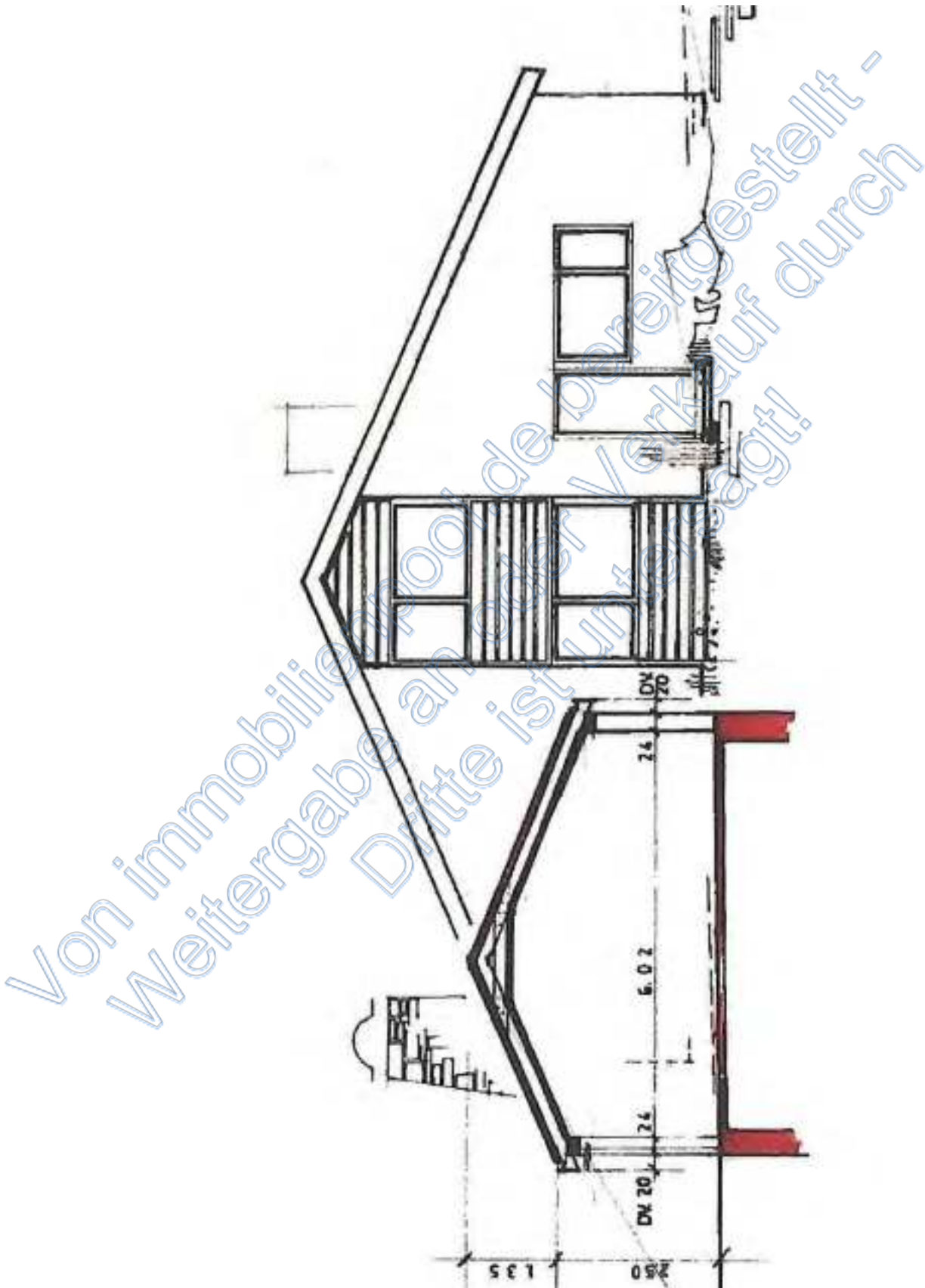
## ANSICHT NORDEN

### 1969 WOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE



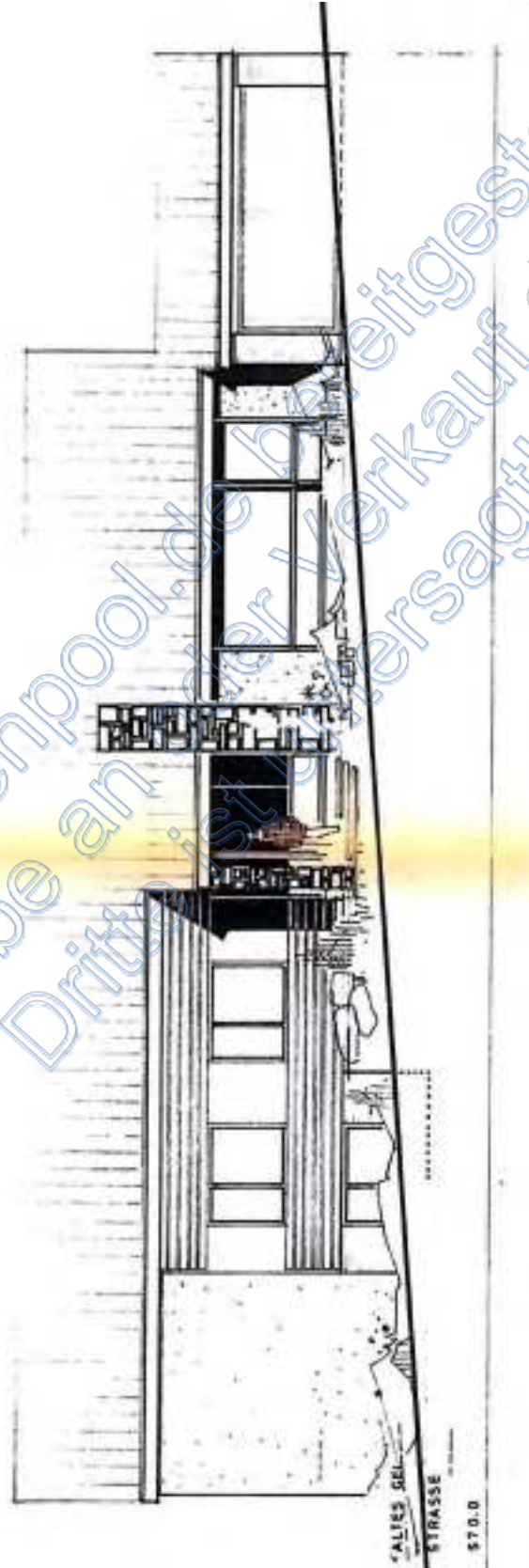
## ANSICHT OSTEN

### 1969 WOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE



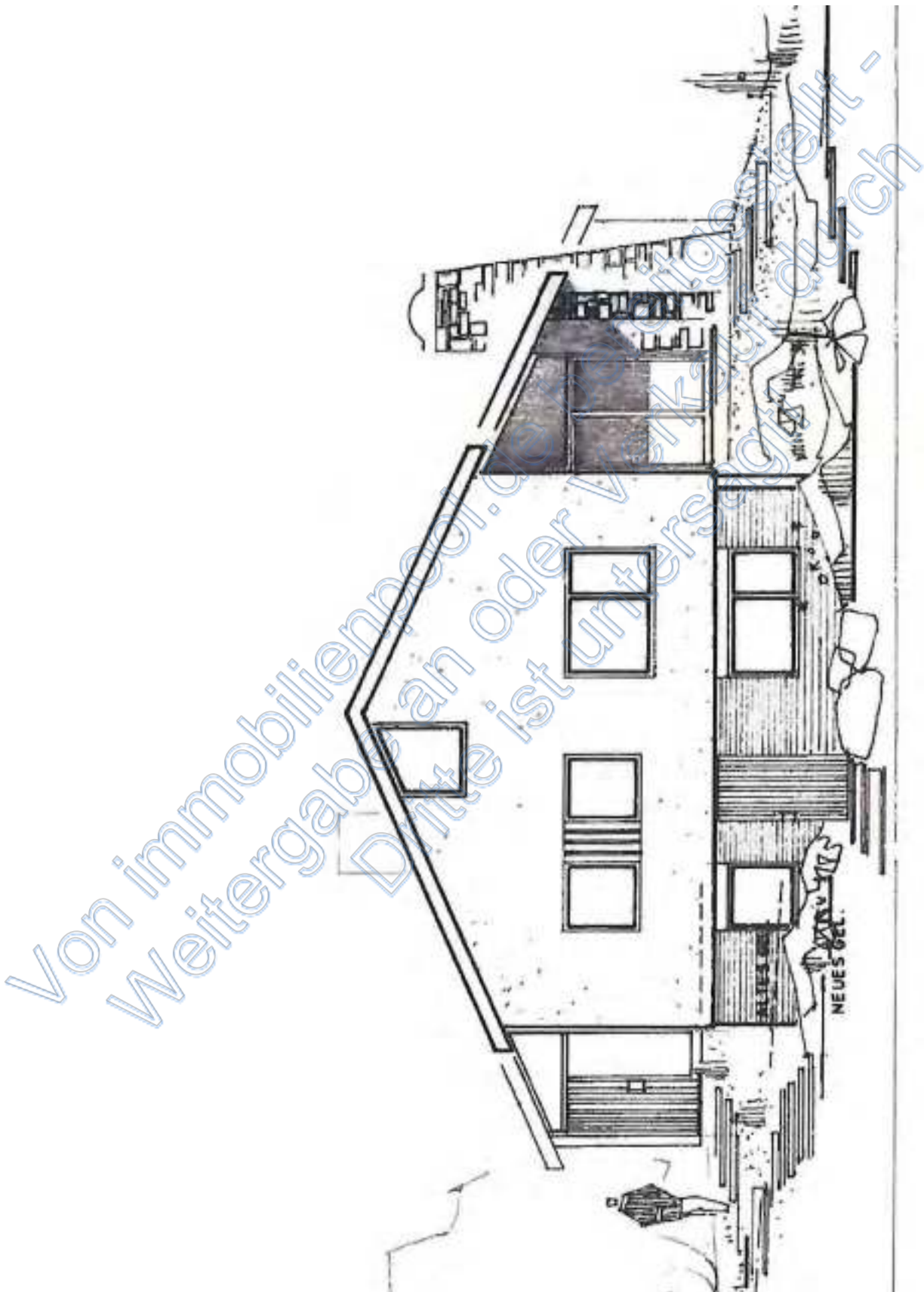
## ANSICHT SÜDEN

### 1969 WOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE



## ANSICHT WESTEN

### 1969 WOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE



## BAULASTENBLATT NR. 66

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

**Internetveröffentlichung dieses Schriftstücks ist nicht erlaubt!**

## LAGEPLAN ZUM BAULASTENBLATT NR. 66

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

**Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!**