

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!**

Karin Ebner
Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Dipl.-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

D-79837 St. Blasien
Immeneich 31
Tel.: 0 77 55 939 64 84
eMail: info@ebnergutachten.de

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: **Haushälfte/Mehrfamilienhaus
mit drei Wohnungen
Julius-Meyer-Weg 3
79713 Bad Säckingen**

Eigentümer:

Auftraggeber: **Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 3 K 40/24**

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswerts**

Wertermittlungstichtag: **01. Februar 2025**

Ortsbesichtigung: **01. Februar 2025**

**Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung:** **Herr
Herr (zeitweise)
Frau**

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 38 Seiten mit 10 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1.	Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	3
2.	Auftragssituation und Problemstellung	6
3.	Bestand und Eigentumsverhältnisse	8
4.	Lagebeschreibung	10
4.1.	Lage des Ortes	10
4.2.	Lage des Objekts im Ort	10
5.	Grundstücksbeschreibung	11
6.	Bebauung.....	12
7.	Baubeschreibung und Mängel.....	15
8.	Flächen.....	19
9.	Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer.....	20
10.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
11.	Bewertung.....	23
11.1.	Bodenwert	23
11.2.	Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale	24
11.3.	Sachwert	25
11.4.	Ertragswert.....	27
12.	Verkehrswert.....	28
13.	Schlussbemerkungen.....	28

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

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Begriffe verwendet. Die wichtigsten Definitionen werden deshalb kurz erläutert:

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann und ergibt sich in der Regel aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter. Individuelle Gegebenheiten (z.B. Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung) können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktors zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln. Die anzusetzende Restnutzungsdauer richtet sich in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage. Der Alterswertminderungsdauer entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Er wird ermittelt aus dem Bodenwert, dem Reinertrag, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale und Vertragszeitpunkte aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Brutto-Grund-Fläche, BGF

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundlagenverzeichnis:

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben, bleiben unberücksichtigt:

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Amtsgericht Waldshut-Tiengen (nicht aktuell); Eigentümer (z.T. skizziert)
Flächenberechnungen	Es liegt keine Flächenberechnung vor. Flächenangaben in alten Grundrissplänen (nicht vollständig, nicht aktuell); Flächenangaben des Eigentümers
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Grundbuchamt der Stadt Bad Säckingen
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Säckingen
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landes- amts Baden-Württemberg

Standard-Literaturverzeichnis:

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB, Baugesetzbuch
LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BRW-RL, Bodenrichtwertrichtlinie
SW-RL, Sachwertrichtlinie
EW-RL, Ertragswertrichtlinie
VW-RL, Vergleichswertrichtlinie
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon, 5. Auflage
GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2. Auftragsituation und Problemstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Hälfte eines Mehrfamilienhauses, das ca. 1924 in überwiegend Massivbauweise erstellt und ca. 1963 eigentumsrechtlich in zwei Hälften, inklusive Grundstück, geteilt wurde. Die beiden Hälften bestehen aus teilweise freiliegendem KG, EG, OG und DG teilen sich weiterhin Eingang und Treppenhaus. Ebenso steht ein in der anderen Haushälfte befindlicher Kellerraum beiden Hälften gemeinsam zu.

In der zu bewertenden Hälfte befindet sich in EG, OG und DG je eine Wohnung.

Das Bewertungsobjekt wurde seit der ursprünglichen Erstellung in Teilbereichen modernisiert, so dass ein gewichtetes Baujahr angesetzt wird.

Das Bewertungsobjekt befindet dreiseitig direkt an der Grundstücksgrenze. Der rückseitige Eingang wird über das Grundstück der anderen Haushälfte erreicht. Hierfür ist lt. Kaufvertrag von 1963 eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch der anderen Haushälfte einzutragen gewesen.

Die baulichen Anlagen machen, soweit im Folgenden nicht anders erwähnt, augenscheinlich überwiegend einen durchschnittlichen, dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Eindruck, was in Teilbereichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf inkludiert.

Die EG-Wohnung wurde ehemals von den Eltern des Eigentümers bewohnt. Sie ist noch möbliert und wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vom Eigentümer nach seinen Angaben geräumt. Im Schlafzimmer befindet sich eine Schadstelle, die nach Auskunft des Eigentümers von einem mittlerweile behobenen Rohrbruch stammt und aktuell von ihm repariert wird.

Die OG-Wohnung ist vermietet. Nach Auskunft des Eigentümers wurden auf Grund von verminderter bzw. fehlender Zahlungen von Miet- und Nebenkosten bereits eine fristgerechte sowie eine fristlose Kündigung ausgesprochen.

Die vom Eigentümer ausgebaute DG-Wohnung wurde von der ehemaligen Mieterin komplett vermüllt hinterlassen. Sie ist verstellt und kaum einsehbar. Es sind Schadstellen zu erkennen. Es besteht Freilegungsbedarf sowie vermutlich kompletter Renovierungs-/Sanierungsbedarf.

Für die Situation der DG-Wohnung sowie die Schadstelle und dem teilweisen Renovierungsbedarf in der EG-Wohnung wird unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Betrag in Abzug gebracht. Er ist grob überschlägig kalkuliert, bedarf fachbetriebsmäßiger Überprüfung und ist absolut unverbindlich. Es wird ausdrücklich nur eine Instandsetzung und Renovierung/Sanierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Modernisierung. Ansonsten werden Ausstattung und Zustand über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Die Außenanlagen bestehen aus einem gepflasterten Hofplatz und einem Gartenbereich mit Freisitz und Gartenhütte.

Das Gebäude befindet sich in Sackgassenlage.

Das Bewertungsobjekt verfügt nicht über eigene Stellplatzfläche.

Mehrere Bereiche waren bei der Ortsbesichtigung nicht oder nur bedingt einsehbar.

Die Verwendung von Fotografien der DG-Wohnung im Gutachten wurde nicht gestattet.

Das Bewertungsobjekt lässt sich sowohl als Sachwert- wie auch als Ertragswertobjekt einstufen.

Auf Grund der Grundrissituation und der Charakteristik wird die Ableitung des Verkehrswerts vom Ergebnis der Ertragswertberechnung vorgenommen, da das Objekt am Markt eher unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde. Hierbei steht für den Erwerber die Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund. Eine Sachwertbetrachtung wird, soweit möglich, unterstützend vorgenommen.

Dieses Gutachten wird vom Amtsgericht Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– bestellt, da auf Antrag eines Gläubigers die Zwangsversteigerung angeordnet wurde.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Ober Verkauft durch
Dritte ist untersagt

3. **Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Säckingen Nr. 3835**

Das Grundbuch von Säckingen wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 29.07.2024 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Abteilung I

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

Abteilung II

Gemäß Kaufvertrag von 1963 sind bezüglich der Grunddienstbarkeiten (Ild. Nrn. 1 und 2) analoge Eintragungen in den Grundbüchern der anderen, jeweils betroffenen Flurstücke einzutragen gewesen.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht von Bedeutung und werden deswegen hier nicht aufgeführt.

Baulastenverzeichnis von Säckingen: *keine Eintragungen*

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Stadt Bad Säckingen mit ihren Stadtteilen Wallbach, Rippolingen und Harpolingen ist eine touristisch bekannte Bäderstadt und liegt am Hochrhein. Die Stadt hat insgesamt ca. 18.000 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten, Filialen von Post und Banken, Kreiskrankenhaus sowie diverse Kurkliniken, Grund- und Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gewerbeschule und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot (Freibad mit Thermalbecken, Golfplatz mit Indoor-Golf-Halle, Tennisplatz/-halle, Minigolfplatz, Schiffsanlegestelle, Wanderwege, usw.) sind in Bad Säckingen vorhanden.

Bad Säckingen liegt im westlichen Teil des Landkreises Waldshut, in ca. 25 km Entfernung zur großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen und verfügt über einen Grenzübergang zur Schweiz. Die Schweizer Städte Basel und Zürich mit den Flughäfen sind verkehrsmäßig gut angebunden. Bad Säckingen ist an den öffentlichen Personennahverkehr über Bus- und Bahnlinien angeschlossen. Die Entfernung nach Lörrach beträgt ca. 30 km, nach Freiburg ca. 80 km. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, Frankreich, dem Südschwarzwald und dem Bodensee sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

4.2. Lage des Objekts im Ort

Der Julius-Meyer-Weg liegt im südwestlichen Bereich von Bad Säckingen. Er wird von der B 34 (E 54, Hauptdurchgangsstraße) erreicht über die Waldshuter/Alte Basler/Schulhausstraße und die Schillerstraße oder die B 34 (Fricktalstraße, Übergang in die Schweiz) und wiederum Schulhaus- und Schillerstraße.

Der Bereich ist geprägt durch überwiegend Gewerbe- und Wohnbebauung. Es handelt sich um eine Lage mit einfachem Wohnwert.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1-2 km. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sind in der näheren Umgebung (bis ca. 2 km) vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht (Bushaltestelle ca. 100 m, Bahnhof ca. 1,3 km).

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 1323/4	204 m ²
Tatsächliche Nutzung	204 m ² Gebäude- und Freifläche	
Zuschnitt	Rechteck mit regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Nordwestlich am Julius-Meyer-Weg Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Nordwest-Südost	
Topografie	Überwiegend eben	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabelnetz (liegt an)	
Bebauungsplan	Grundstück liegt nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine weitere Bebauung wäre nach §34 BauGB zu prüfen	
Bauliche Nutzbarkeit	Einordnung lt. Flächennutzungsplan in ein Mischgebiet (M)	
Umgebungsbebauung	Überwiegend Gewerbe- und Wohnbebauung, städtische Infrastruktur	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

6. Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Hälfte eines Mehrfamilienhauses, das ca. 1924 in überwiegend Massivbauweise erstellt wurde. Das Gebäude besteht aus ca. zur Hälfte freiliegendem KG, EG, OG und Dachspitz und verfügt über ein Walmdach.

1963 wurde das Gebäude eigentumsrechtlich, inklusive Grundstückstrennung, mittig geteilt.

Eingang und Treppenhaus liegen hälftig auf beiden Grundstücken. Die beiderseitigen Nutzungsrechte sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert.

Die zu bewertende Haushälfte weist, inklusive der durch das Gebäude verlaufenden Flurstücksgrenze, dreiseitig direkte Grenzbebauung auf. Daher ist der Eingang nur über das Nachbargrundstück zu erreichen. Hierfür ist laut Kaufvertrag von 1963 eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Weg- und Überfahrtsrecht) zu Lasten des Nachbargrundstücks einzutragen gewesen.

Das Bewertungsobjekt verfügt in EG, OG und DG über je eine Wohnung.

Das Gebäude wird an der Rückseite (Nordwestseite) betreten.

Vom Eingangsbereich aus führt hinter einer Tür eine einfache, offene Holzterrasse ca. 1/2 Etage hinunter ins KG. Dort verlaufen rechts und links offen die Kellerflure der beiden Haushälften. Der Kellerflur der zu bewertenden Haushälfte erschließt rechts zwei Kellerräume für EG- und OG-Wohnung (Keller der OG-Wohnung wurde nicht besichtigt) und links einen Trockenkeller und den Heizungskeller. Am Ende des Flurs liegt ein größerer Kellerraum, der einen weiteren Kellerraum erschließt, der nicht vom Flur aus zugänglich ist. Diese beiden Kellerräume sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sehr vollgestellt und nur bedingt bis gar nicht begeh- und einsehbar.

Vom Eingangsbereich aus führt die Treppe ca. 1/2 Etage nach oben. Dort befindet sich rechts die Tür zur EG-Wohnung des Bewertungsobjekts. Diese wird im Flur betreten, welcher gleich rechts das Badezimmer und danach die Küche erschließt. Auf der linken Seite befinden sich ein Zimmer „Gast“ und danach das Wohnzimmer. Am Ende des Flurs liegt das Schlafzimmer. Nach Auskunft des Eigentümers wird die Wohnung im Moment nicht bewohnt und aktuell von ihm geräumt und renoviert. Soweit einsehbar befindet sie sich überwiegend in einem dem gewichteten Baujahr entsprechend ordnungsgemäßen Zustand, was teilweise regulären Modernisierungs- und Renovierungsbedarf inkludiert.

Im Schlafzimmer befindet sich eine Schad- und offene Reparaturstelle mit Feuchtigkeitsspuren und Verfärbungen. Nach Auskunft des Eigentümers gab es in diesem Bereich einen Rohrbruch, der aber mittlerweile behoben sei. Die Reparaturen (inkl. Bodenöffnung) werden von ihm aktuell durchgeführt. In der angrenzenden Küche sind im unteren Wandbereich ebenfalls leichte dunkle Verfärbungen zu erkennen. Inwieweit dies ebenfalls auf den Schadensfall zurückzuführen ist, bzw. in welchem Zustand sich die Wand hinter der dort befindlichen Einbauküche befindet, konnte nicht festgestellt werden.

Die OG-Wohnung wird ebenfalls im Flur betreten. Auch hier liegen rechts zuerst das Badezimmer und danach die Küche. Auf der linken Seite befindet sich das Wohnzimmer. Am Ende des Flurs wird das Schlafzimmer betreten (konnte nicht besichtigt werden). Von dort aus besteht Zugang zum Kinderzimmer, welches auch vom Wohnzimmer aus über eine schmale Tür erreicht werden kann, aber nicht direkt vom Flur aus. Die OG-Wohnung ist vermietet und befindet sich augenscheinlich ebenfalls in regulärem, durchschnittlich dem gewichteten Baujahr entsprechendem Zustand. Auch hier besteht in Teilbereichen regulärer Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Die DG-Wohnung befindet sich im ehemaligen Speicher und wurde erst später (nach 1995) vom Eigentümer zu Wohnraum umgebaut. Sie besteht aus einem offenen Wohn-Schlaf-Raum, verfügt über ein Bad und eine Küche und ist in weiten Teilen bis zum First offen. Die Wohnung war ehemals vermietet und befindet sich aktuell in einem komplett vermüllten Zustand. Sie ist durch Restmöbel, Müll/Spermmüll und sonstige Hinterlassenschaften kaum einsehbar und nur bedingt betretbar. In einsehbaren Bereichen sind Schadstellen sowie überverbrauchsbedingte Abnutzungen und Verschmutzungen zu erkennen.

Im von beiden Haushälften genutzten und zu unterhaltenden Treppenhaus besteht Renovierungsbedarf, besonders im Bereich der Wände. Dort sind hinter den den unteren Teil abdeckenden, gestrichenen Textilbahnen Auswölbungen und Fehlstellen zu bemerken. Im Bereich der Treppenhaus-Dachgaube sind Rissbildungen und Feuchtigkeitsspuren festzustellen und noch alte Fenster vorhanden. Nach Auskunft des Eigentümers des Bewertungsobjekts konnte mit den Eigentümern der anderen Haushälfte bisher noch keine Einigung über eine Renovierung gefunden werden.

Die baulichen Anlagen machen von außen und im besichtigten Innenbereich durchschnittlich einen dem Baujahr, gewichteten Baujahr bzw. den Einbringungsjahren entsprechenden Eindruck. Es ist sowohl noch alte Bausubstanz vorhanden, sowie auch jüngere Ausstattungen (z.B. Fenster, Heizung). Anzeichen für grobe Baumängel, Reparaturstau oder überverbrauchsbedingte Abnutzungen wurden, soweit nicht anders erwähnt, nicht festgestellt.

Für die Situation der DG-Wohnung und der offenen Reparaturstelle in der EG-Wohnung wird unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Betrag in Abzug gebracht. Er ist grob überschlägig kalkuliert, bedarf fachbetriebsmäßiger Überprüfung und ist absolut unverbindlich. Es wurde ausdrücklich nur eine Instandsetzung und Renovierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Sanierung.

Ansonsten werden Zustand und Ausstattung über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll. Allerdings sind das Fehlen eines zweiten WCs und eines Balkons, sowie die Lage des Kinderzimmers in der OG-Wohnung anzumerken.

Die Außenanlagen bestehen aus einer gepflasterten Hoffläche hinter dem Haus und angrenzend aus einem Gartenbereich mit Sitzecke und einer Gartenhütte (wurde nicht von innen besichtigt).

An der Rückseite der anderen Haushälfte führt eine Außentreppe ca. 1/2 Stockwerk hinunter zu einem Kellerraum im KG. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Waschküche, für die für beide Haushälften laut Kaufvertrag von 1963 Nutzungsrecht und Unterhaltungspflicht besteht. Der Raum wird aktuell als Abstellfläche genutzt.

Für nicht besichtigte und/oder nicht einsehbare Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

Es erfolgt keine Bewertung von nicht fest mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Einrichtungsgegenständen.

7. Baubeschreibung und Mängel

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare oder nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde bei der Besichtigung nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein:

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Streifenfundament	
Umfassungswände	Mauerwerk/Beton	
Innenwände	Mauerwerk, ggf. Holzständer	
Geschossdecken	Holzbalken	
Kellerdecke	Holzbalken	
Treppen	Holztreppen mit Linoleumbelag; Eingang-KG: offene Holztreppe, roh	Renovierungsbedarf, Stufen ausgetreten
Fenster	Kunststofffenster (Alter über 20 Jahre), 2-fach-Isolierverglasung, Rollläden (außer Bäder und DG)	Schadstellen, Feuchtigkeitsspuren an den Laibungen der DG-Dachflächenfenster, nicht einsehbar
Fußböden	Kombination aus Linoleum, Teppichboden, Holzparkett, Fliesen in den Badezimmern	z.T. Renovierungs-/Modernisierungsbedarf, z.T. Abnutzungsspuren, im EG offene Reparaturstelle mit Feuchtigkeitsspuren, im DG kaum einsehbar, Sanierungsbedarf angenommen

Sanitärinstallationen	<p>EG: Bad mit Wanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss</p> <p>OG: Bad mit Wanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss</p> <p>DG: Bad mit Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss</p>	<p>ggf. Modernisierungsbedarf</p> <p>z.T. Renovierungsbedarf ggf. Modernisierungsbedarf</p> <p>Nur bedingt einsehbar, Renovierungs- und ggf. Sanierungsbedarf, ggf. Modernisierungsbedarf</p>
Elektroinstallationen	Ausreichende, dem Baujahr/dem gewichteten Baujahr und Nutzungszweck entsprechende Ausstattung	DG ggf. mit Überprüfungsbedarf
Wandbehandlung	Kombination aus Tapete, Raufaser und Putz	<p>z.T. Renovierungsbedarf, z.T. ggf. Modernisierungsbedarf, Reparaturstelle im EG mit Feuchtigkeitsspuren, Stockflecken, im DG Renovierungs- und ggf. Sanierungsbedarf, Schadstellen und Renovierungsbedarf im Treppenhaus</p>
Decken	Überwiegend Holz, z.T. Putz, Raufaser	DG mit Renovierungsbedarf
Türen und Zargen	Holztüren mit Holzzargen, gestrichen, z.T. beschichtet, z.T. Glasfüllung	Im DG Renovierungs-/Sanierungsbedarf

Heiztechnische Anlage	Gaszentralheizung lt. Eigentümer über 30 Jahre alt) mit Warmwasseraufbereitung	Installationen z.T. aufputz
Außenansicht	Verputzt, gestrichen, Sockel farblich abgesetzt	
Dachkonstruktion	Holzdach, Walmdach (Mansarddach mit Fußwalm), rückseitige Gaube für das Treppenhaus; Unterdachdämmung (älter als 20 J.)	
Dacheindeckung	Tonziegel (Ende 90'er Jahre)	
Dachrinnen und Fallrohre	Kupfer	
Sonstiges	Hauseingang und Treppenhaus zur gemeinsamen Nutzung und Unterhaltung mit anderer Haushälfte, Abstellkeller (ehem. gemeinsamer Waschkeller) im KG der anderen Haushälfte zur gemeinsamen Nutzung und Unterhaltung Zugang über Nachbargrundstück	

Von Immobilienportal.de bereitgestellt -
 Weitergabe ohne vorherige Anfragung ist untersagt!

Außenanlagen	<p>Zu- und Umwegung gepflastert, Teilbereich mit niedrigem Gittertor abgetrennt.</p> <p>Gartenbereich mit Sitzecke, Waschbetonplatten, z.T. niedrig abgemauert mit Gartentörchen,</p> <p>niedrige Stützmauer zu nordwestlichen und südwestlichen, höherliegenden Nachbargrundstücken,</p> <p>Gartenhütte in Holzkonstruktion auf massivem Unterbau, zwei Pultdächer mit Ziegeleindeckung</p>	Kein eigener Stellplatz vorhanden
--------------	--	-----------------------------------

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird von einer dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Energetik ausgegangen, was z.T. energetischen Sanierungsbedarf inkludiert.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminierter Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren soweit einsehbar augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lastenfreien Bebauung ausgegangen.

8. Flächen

Es wurden keine Flächenberechnungen vorgelegt.

Der Eigentümer hat Wohnflächen der drei Wohnungen mitgeteilt.

Die Flächenangaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen und Informationen entnommen/ermittelt und auf Plausibilität hin überprüft. Es können Rundungsdifferenzen auftreten. Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

Haushälfte			
<i>Maße aus vorliegenden Planunterlagen</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
KG	10,45	9,30	97,19 m²
EG	10,45	9,30	97,19 m²
OG	10,45	9,30	97,19 m²
DG	10,45	9,30	97,19 m²
Summe BGF Haushälfte			388,76 m²

Wohnflächen	
<i>Flächen von Eigentümer mitgeteilt</i>	
Wohnfläche EG	78,00 m ²
Wohnfläche OG	78,00 m ²
Wohnfläche DG	44,00 m ²
Summe Wohnfläche	122,00 m²

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Das Gebäude lässt sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher in Kombination in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 2.11, Doppel- und Reihenendhäuser, und Typ 4.1, Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten.

NHK Typ 2.11/4.1	Standardstufe					Wägungsanteil	Standardstufe des Objekts
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	0,46
Dächer			1			15	0,45
Außentüren und Fenster			1			11	0,33
Innenwände und Türen			1			11	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,22
Fußböden			0,7	0,3		5	0,17
Sanitäreinrichtungen		1				9	0,18
Heizung			1			9	0,27
Sonstige technische Ausstattung			1			6	0,18
							2,59

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
NHK Typ 2.11/4.1	615 €/m ²	685 €/m ²	805 €/m ²	965 €/m ²	1.185 €/m ²
	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF

Außenwände	158 €/m ² BGF
Dächer	121 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	89 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	89 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	75 €/m ² BGF
Fußböden	43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	62 €/m ² BGF
Heizung	72 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	48 €/m ² BGF
Kostenkennwert (gewogen)	756 €/m² BGF

Gemäß der ImmoWertV ist für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

In vielen Bereichen entspricht der Ausstattungsstandard noch dem ursprünglichen Baujahr. Modernisierungen wurden nach den vorliegenden Informationen und offensichtlich in mehreren Bereichen vorgenommen. Zu berücksichtigen ist, dass diese Modernisierungen teilweise schon länger zurück liegen, was zu folgender Modernisierungseinstufung führt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dachemeuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	7

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts ist 1924.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

ursprüngliches Baujahr	1924
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	101
Standardstufe	2,59
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	-21
Modernisierungsgrad	7
modifizierte Restnutzungsdauer	29
fiktives Baujahr	1974

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beziehen sich im Besonderen auf wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abweichenden Qualitätszustand (z.B. Baumängel, -schäden, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, besondere Energetik), abweichende Ertrags- oder Nutzungslage, wirtschaftliche Überalterung, Altlasten u.ä.. Sie sind, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende Merkmale gesondert zu berücksichtigen:

- EG-Wohnung: offene Reparaturstelle mit Fertigstellungs- und Renovierungsbedarf
- DG-Wohnung: Freilegungs-, Renovierungs- und ggf. Sanierungsbedarf

Ansonsten liegen dem Bewertungsobjekt keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

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

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Bad Säckingen wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West mit € 255,- /m² im Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) enthalten. Die Werte wurden zum 01.01.2023 ermittelt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans, sondern im nicht beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist ein Mischgebiet aus.

Grundstückgröße und Bebauung bewegen sich im Rahmen der Bodenrichtwertzone. Auf Grund des Fehlens weiterer wertbeeinflussender Faktoren wird der Bodenrichtwert der Berechnung des Bodenwerts zu Grunde gelegt.

Das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch mit zwei Grunddienstbarkeiten belastet. Diese werden jedoch, da sie laut Kaufvertrag von 1963 analog als begünstigende Grunddienstbarkeiten für das Bewertungsgrundstück in den Grundbüchern der anderen betroffenen Flurstücke einzutragen waren, als nicht spürbar wertrelevant eingestuft.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
1323/4	204 m ²	255,00 €	52.020,00 €
Bodenwert			52.020,00 €

11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

Fertigstellung Reparaturstelle und Teilrenovierung EG-Wohnung	7.800,00 €
Freilegung und Renovierung DG-Wohnung	23.400,00 €
Summe	31.200,00 €
zzgl. 25%	39.000,00 €
gerundet	-39.000,00 €

Es handelt sich hierbei um pauschale Ansätze auf Niveau des Baujahrs, bzw. des gewichteten Baujahrs. Die Ansätze sind grob überschlägig kalkuliert, bedürfen fachbetriebsmäßiger Überprüfung und sind daher absolut unverbindlich. Es wurde ausdrücklich nur eine Fertigstellung und Renovierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Sanierung/Modernisierung.

Von Immobilienportal.com bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

11.3. Sachwert

Die Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlage erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungsqualifizierung (Punkt 9). Hierbei sind die Baunebenkosten in den NHK 2010 in normalem Ausmaß beinhaltet. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren:

Die SW-RL sieht vor, dass von den örtlichen Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren (typ-spezifisch) ermittelt werden, mit denen der vorläufige Sachwert an die regionalen Wertverhältnisse angepasst werden kann. Dies fand besonders im ländlichen Raum meist auf Grund eines Mangels an Geschäftsfällen und/oder personeller Qualifikation häufig nicht statt. Die ab April 2021 gebildeten, überkommunalen gemeinsamen Gutachterschüsse befinden sich datentechnisch z.T. noch im Aufbau und können bisher nur bedingt Daten liefern. Da die in der SW-RL vorgeschlagene, ersatzweise Heranziehung von Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten meist ebenso ausscheidet, bleibt wie im vorliegenden Fall nur die sachverständige Schätzung der Marktanpassung an die regionalen Wertverhältnisse.

In den letzten Jahren litt der Immobilienmarkt nicht mehr unter der Kaufzurückhaltung, die seit ca. Mitte der 90er Jahre anhielt. Im Bereich der Ein- und Zwei-Familien-Wohnhäuser und Eigentumswohnungen war seit längerem eine starke Nachfrage vorhanden, die i.d.R. zu einer positiven Marktanpassung führte, wobei seit ca. Mitte 2022 ein deutlicher Preisrückgang festzustellen war und die Zahl potenzieller Nachfrager spürbar sank. Momentan ist eine leichte Erholung eingeleitet, die, von einem niedrigeren Niveau aus, in Teilbereichen auch wieder zu moderaten Preissteigerungen führt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich, soweit nicht anders erwähnt, durchschnittlich in einem dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Zustand. Es besteht altersgemäßer Renovierungs-/Modernisierungsbedarf.

Es ist kein eigener Stellplatz vorhanden.

Allerdings liegt es in einem moderaten Preissegment und verfügt über drei Wohnungen.

Einen Zuschlag in Höhe von 5% auf den Sachwert halte ich in der Summe für marktkonform.

Sachwertberechnung

NHK Typ 2.11/4.1	
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Baujahr	1924
fiktives Baujahr	1974
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
modifizierte Restnutzungsdauer	29

Kostenkennwert (gewogen)	755,80 €
Korrekturfaktoren für Kostenkennwert	0%
= angepasste NHK	755,80 €
x Index 2010 = 100	181,40%
= NHK zum WE-Stichtag	1.371,02 €

x BGF	388,76 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage	532.997,74 €
+ Außenanlagen, pauschal	3% 15.989,93 €
Zwischensumme	548.987,67 €
+ Baunebenkosten	0% 0,00 €
Gesamtherstellungskosten	548.987,67 €
Alterswertminderung linear	64% -349.979,64 €
Sachwert Zwischensumme	199.008,03 €
+ Zeitwert Gartenhütte	5.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	204.008,03 €
+ Bodenwert	52.020,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	256.028,03 €
+/- Marktanpassung	5% 12.801,40 €
Marktangepasster Sachwert	268.829,43 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-39.000,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	229.829,43 €

11.4. Ertragswert

Die Positionen für Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Verwaltung sind der II. Berechnungsverordnung, bzw. der Betriebskostenverordnung entnommen und ggf. an die Marktverhältnisse angepasst. Das Mietausfallwagnis wird mit einer „im-Hundert-Rechnung“ berechnet. Nebenkosten, die gemäß II. Berechnungsverordnung/Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig sind, bleiben unberücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Erfahrung, dass Objekte der vorliegenden Art in der Region mit durchschnittlich 3,5% verzinst werden.

Die Wohnungen in EG und DG sind zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet. Das Mietverhältnis der OG-Wohnung wurde vom Eigentümer gekündigt. Die verwendeten Mietansätze sind unter Berücksichtigung der Situation am Mietmarkt als auch der Lage des Objekts und der Charakteristik der Wohnungen als marktüblich anzusehen.

Die verwendeten Mietansätze beziehen sich auf den Zustand nach angemessener Durchführung der unter dem Punkt der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale kalkulierten Arbeiten.

Dies stützt sich auf eigene Erfahrungen und Recherchen, sowie auf Auskünfte von renommierten Immobilienmaklern und Hausverwaltern in der Region. Ein allseits anerkannter Mietspiegel liegt für Bad Säckingen nicht vor.

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

12. Verkehrswert

Die Ergebnisse der Berechnungen nach der Sach- und Ertragswertmethode zeigen keine Differenz. Für die Ableitung des Verkehrswerts wähle ich das Ergebnis der Ertragswertmethode, da das Objekt am Markt eher unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde.

Den Verkehrswert schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, der Ausstattung, des derzeitigen Unterhaltungszustandes, der möglichen Nutzung, der örtlichen Lage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt für

Haushälfte/Mehrfamilienhaus
Julius-Meyer-Weg 3, 79713 Bad Säckingen
zum 01. Februar 2025
auf € 230.000,-
in Worten:
Zweihundertdreißigtausend EURO

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 01.02.2025 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Die beim Ortstermin gemachten Fotografien liegen teilweise diesem Gutachten als Anlage bei.

Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber wird nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

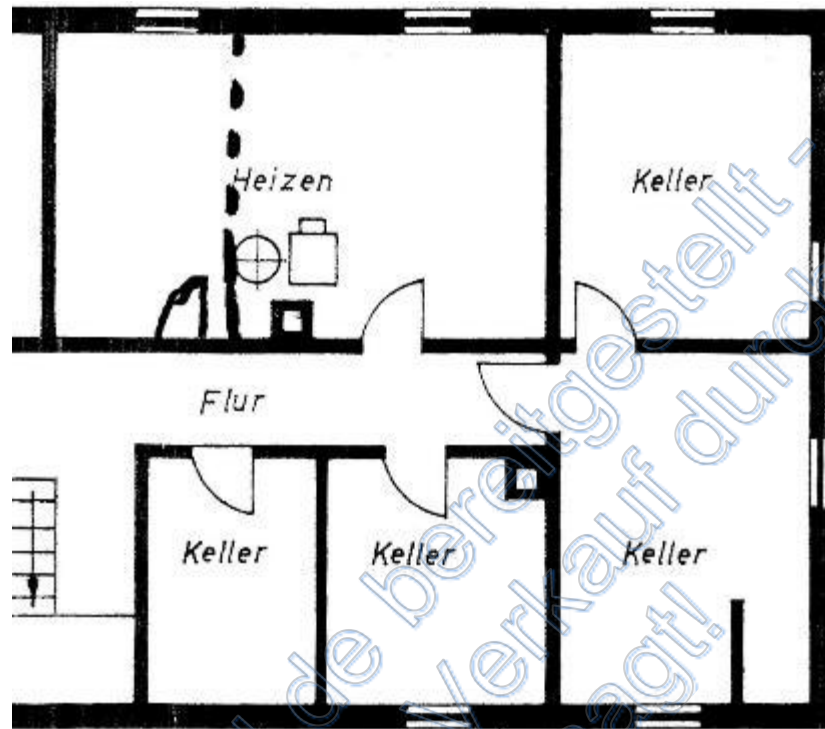
St. Blasien, 17.02.2025

Karin Ebner

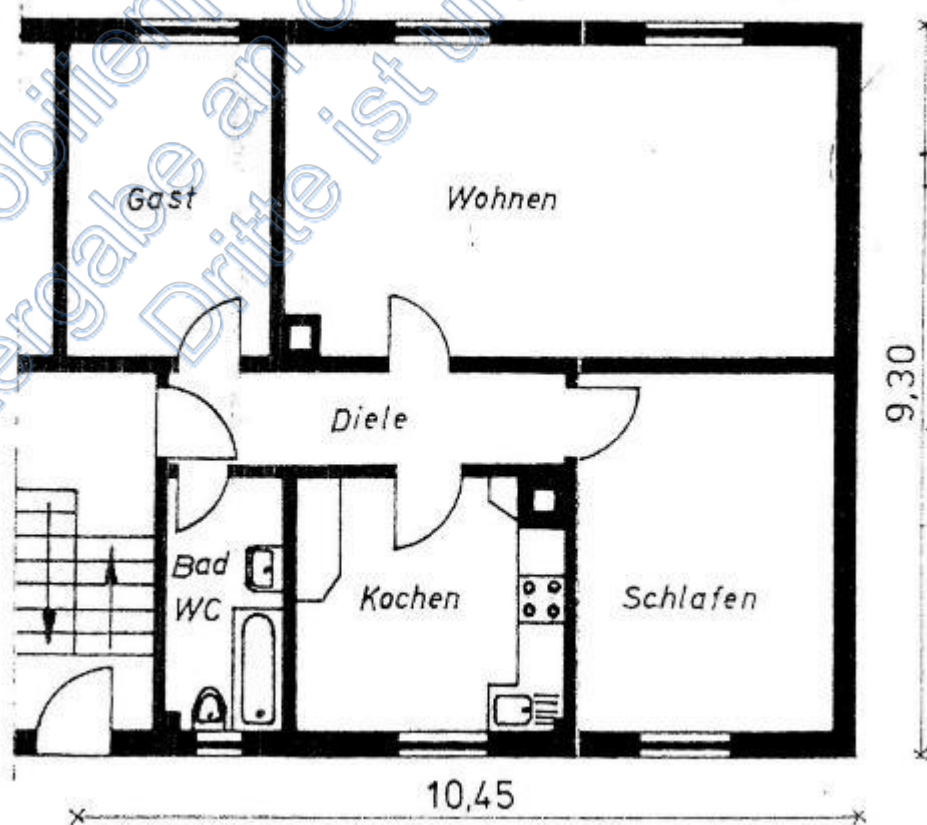
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Grundrisspläne von Eigentümer (z.T. nachskizziert, z.T. nicht aktuell)

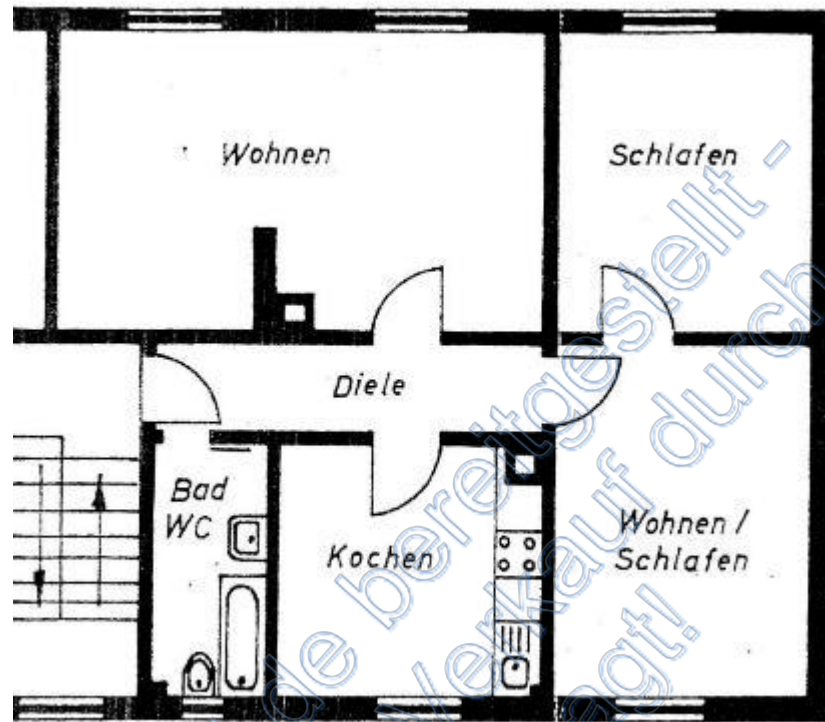


Grundriss KG

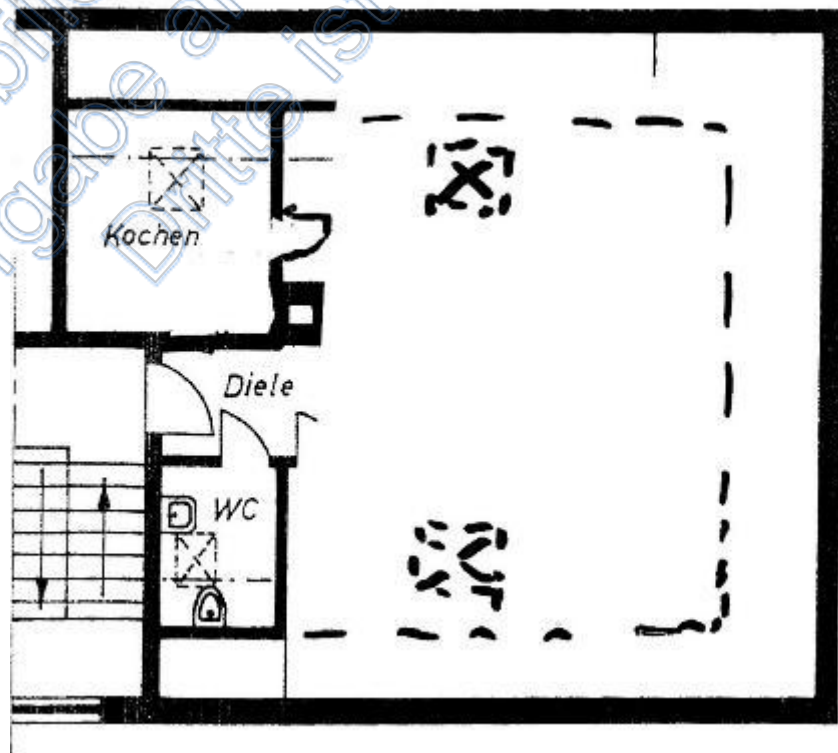


Grundriss EG

Grundrisspläne von Eigentümer (z.T. nachskizziert, z.T. nicht aktuell)



Grundriss OG



Grundriss DG



Ansicht Ost



Ansicht West

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



**Grenzbebauung
Südwestseite**



**Zugang über Nachbargrundstück
über Nordost- und Nordwest-Seite**



Eingangsbereich



Gartenbereich



Ansicht von Südwestseite



**Eingangsbereich und Garten
von Südwestseite**

KG

Teilansichten Kellerräume



**Außentreppe zum
KG-Abstellraum
in anderer Haushälfte**



**KG-Abstellraum
in anderer Haushälfte**

EG



Flur



Bad

Küche

Zimmer „Gast“

Wohnzimmer

Schlafzimmer
mit Reparaturstelle

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

OG



Flur

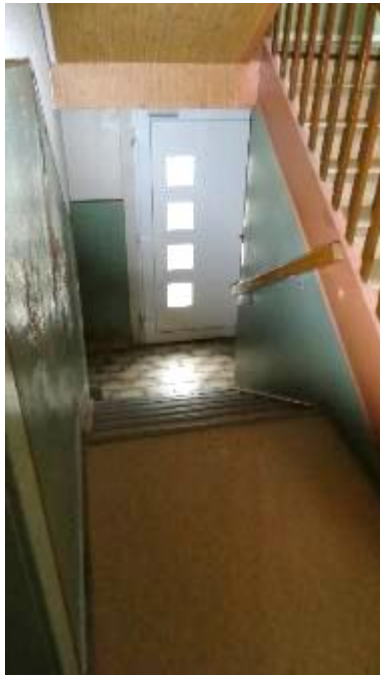
Bad

Wohnzimmer

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

Kinderzimmer

Küche



Treppenhaus
Eingang-EG



Treppe
Eingang-KG



Treppenhaus OG-DG
Giebelbereich



Teilansichten Kellerdecke



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