kein Original Gutachten!

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

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

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

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: **Eigentumswohnung Nr. 14**
Dossenbacher Straße 24
79664 Wehr

Eigentümer:

Auftraggeber: **Amtsgericht Waldshut-Tiengen**
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 3 K 68/25

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswerts**

Wertermittlungsstichtag: **20. Mai 2026**

Ortsbesichtigung: **20. Mai 2026**

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

(Sparkasse Markgräflerland)
Karin Ebner

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 39 Seiten mit 12 Anlagen

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

Inhaltsverzeichnis

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis 3
2. Auftragssituation und Problemstellung 6
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse 7
4. Lagebeschreibung 9
4.1. Lage des Ortes 9
4.2. Lage des Objekts im Ort 9
5. Grundstücksbeschreibung 10
6. Bebauung 11
7. Baubeschreibung und Mängel 14
8. Flächen 18
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer 19
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 21
11. Bewertung 22
11.1. Bodenwert 22
11.2. Ertragswert 23
11.3. Vergleichswert 25
12. Verkehrswert 27
13. Schlussbemerkungen 27

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.

Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV)
Der Wertermittlungsstichtag 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.

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

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.

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

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
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Amtsgereicht Villingen-Schwenningen
Flächenberechnungen	Flächenangabe aus Teilungserklärung
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Stadtbauamt Wehr
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Stadt Wehr
WEG-Verwaltung	Best Immo Service e.K., Maulburg
Teilungserklärung	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
WEG-Situation	WEG-Verwaltung
Energieausweis	WEG-Verwaltung
Auszug aus der Kaufpreissammlung	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West bei der Stadt Bad Säckingen
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landesamts 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

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

2. Auftragssituation und Problemstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Fünf-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, das ca. 1972 in Massivbauweise erstellt wurde. Das Gebäude besteht aus teilweise freiliegender Teilunterkellerung, EG, 1.OG, 2.OG und DG mit Dachspitz mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Die gesamte Anlage wurde 1980 nach §8 des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Eine ordentliche Verwaltung im Sinne des WEG besteht. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen bezüglich des Bewertungsobjekts z.Zt. Hausgeldrückstände in Höhe von rund 12.000,- €. Maßnahmen, die über die normale Instandhaltung hinaus gehen, bzw. eine Sonderumlage erforderlich machen sind z.Zt. noch nicht beschlossen. Allerdings besteht nach Auskunft des WEG-Verwalters Instandhaltungsstau. Nennenswerte Modernisierungen/Sanierungen sind bisher nur in wenigen Teilbereichen durchgeführt worden, stehen aber u.a. in den Bereichen Heizung, Fenster und Dämmung an.

Die baulichen Anlagen machen augenscheinlich überwiegend einen durchschnittlich dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Eindruck. Ausstattungsstandard und Zustand entsprechen ebenso durchschnittlich dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr. Überverbrauchsbedingte Abnutzungen oder Reparaturstau wurden, soweit nicht anders erwähnt, nicht festgestellt. Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 14 liegt im DG und wird über das zentrale Treppenhaus erreicht. Der Wohnung sind ein Kellerabteil und ein Außenstellplatz zugeordnet.
2022 wurden die Bodenbeläge erneuert und die Wohnung renoviert sowie z.T. modernisiert.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung steht das Objekt seit ca. 3 Jahren leer, wird aber betreut. Leerstandsschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Es besteht in Teilbereichen leichter Renovierungsbedarf.

Das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch mit einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten eines westlichen Nachbargrundstücks belastet. Außerdem besteht ein Grenzüberbau durch ein Schopf-/Carportgebäude dieses Nachbargrundstücks. Dies wird bei der Bodenwertberechnung berücksichtigt.

Die Ableitung des Verkehrswerts der zu bewertenden Wohnung wird vom Ergebnis der Vergleichswertbetrachtung vorgenommen, da es sich um ein typisches Vergleichswertobjekt handelt und ein Auszug aus der Kaufpreissammlung von Wehr vorliegt. Eine Ertragswertbetrachtung wird ergänzend 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 oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Wehr Nr. 882

Das Grundbuch von Wehr wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 22.12.2025 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer der Grund-stücke	Bisherige lfd. Nr. der Grund-stücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		*gelöscht*			
2		1027/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	1343	Dossenbacher Straße 24 Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	3.189 m²
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 145 bezeichneten Wohn- und Teileinheit im Dachgeschoss rechts mit gleicher Nummer. Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 14. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 869 bis Nr. 882). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 12. August 1980 Bezug genommen. Aus Grundbuch Band 33 Heft 33 hierher übertragen.			

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

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintra-gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands-verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1 - 2	*gelöscht*		
3	1 - Anteil 1/2 – 2 - Anteil 1/2 -	1	Aufgelassen am 26.03.2021. Eingetragen am 30.07.2021.

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintra-gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grund-stücke im Be-standsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Grunddienstbarkeit (Weg- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1345. Bezug: Bewilligung vom 12.08.1980.
2-3		*gelöscht*
4	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 17.12.2025 (3 K 68/25). Eingetragen (VSW011/553/2025) am 22.12.2025.

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 Wehr: *keine Eintragungen*

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

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Stadt Wehr mit den Ortsteilen Öflingen und Brennet ist ein anerkannter Erholungsort. Die Stadt hat insgesamt rd. 13.200 Einwohner, davon entfallen auf den Stadtteil Wehr rd. 10.000.

Wehr bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer Stadt. Filialen von Banken und Post, öffentliche Verwaltung, Einkaufszentren, ärztliche Versorgung, Grund- und Realschule, Erholungsparks, Hallenbad und ein Museum sind vorhanden. Es werden umfangreiche Freizeit und Kulturprogramme angeboten. Wehr und Umgebung verfügen ebenfalls über namhafte Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Stadt ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Wehr liegt an der westlichen Grenze des Landkreises Waldshut-Tiengen, in ca. 30 km Entfernung zur großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Die Städte Basel und Lörrach liegen ebenfalls in ca. 30 km Entfernung. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, dem Bodensee, dem Elsass und dem Schwarzwald sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

4.2. Lage des Objekts im Ort

Die Dossenbacher Straße führt vom Hauptort Wehr in westliche, bzw. südwestliche Richtung zum Schwörstadter Ortsteil Dossenbach.
Gleichzeitig stellt sie eine Überfahrung der Wehrer Umgehungsstraße B 518 dar.
Das Bewertungsobjekt liegt an einem Sackgassen-Abzweig der Dossenbacher Straße direkt westlich an der B 518, von der es eine Trennwand entlang der gesamten östlichen Grundstücksseite abgrenzt.
Obwohl das Bewertungsobjekt direkt an der Umgehungsstraße liegt, ist die verkehrstechnische Zuwegung etwas umwegig. Die B 518 wird nach Osten auf der Bahnhofstraße verlassen. Von dieser wird über die Marianstraße die Dossenbacher Straße erreicht, welche dann nach Westen über die Umgehungsstraße führt. Kurz nach der Überführung biegt der Sackgassen-Abzweig scharf nach Norden ab zum Bewertungsobjekt (ca. 1,5 km ab Verlassen der Umgehungsstraße).

Der Bereich, in dem sich nur wenige Wohnhäuser befinden, liegt etwas separiert vom eigentlichen Stadtgebiet und befindet sich in Ortsrandlage.
Durch die benachbarte Umgehungsstraße sind deutlich Geräuschimmissionen vorhanden.
Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus) beträgt ca. 1,5 km.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sind im Umkreis von 1 – 3 km vorhanden.

Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht (nächste Bushaltestelle ca. 850 m, Busbahnhof Wehr ca. 1,5 km, Bahnhof Wehr-Brennet ca. 7 km

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

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbezeichnung und Größe	**Flur-Stück 1343**	3.189 m²
Tatsächliche Nutzung lt. ALB	2.555 m² Gebäude- und Freifläche 634 m² Grünland	
Zuschnitt	Vieleck, ähnlich einem länglichen Dreieck, nach Norden zugespitzt, mit überwiegend regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Nördlich an einem Abzweig der Dossenbacher Straße, westlich an der Umgehungsstraße B 518 Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Nord-Süd	
Topografie	Überwiegend eben, im nördlichen Teil leicht ansteigend, an der Westgrenze teilweise stärker ansteigend, z.T. abgegraben	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon	
Bebauungsplan	Grundstück liegt nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Ca. 2.555 m² liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier wäre eine weitere Bebauung wäre nach §34 BauGB zu prüfen. Ca. 634 m² liegen im Außenbereich. Eine Bebauung wäre hier nach §35 BauGB zu prüfen	
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung und nicht störende Kleingewerbebetriebe, Umgehungsstraße B 518	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im zu erwartenden Maß durch Immissionen der Umgebungsstraße festzustellen.
Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

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

6. Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Fünf-Zimmer-Eigentumswohnung in einer Wohnanlage, die ca. 1972 in Massivbauweise erstellt wurde. Das Wohnhaus besteht aus einer Teilunterkellerung, EG, 1.OG, 2.OG und DG, welche von einem zentralen Treppenhaus erschlossen werden (kein Personenaufzug). Die Teilunterkellerung befindet sich unter der Ostseite des Gebäudes (Eingangsseite) und liegt dort etwas frei, so dass das EG schon über Stufen zu erreichen ist und nach Osten über Balkone sowie nach Westen über Terrassen verfügt.

In dem Gebäude befinden sich insgesamt 14 Wohnungen, davon entfallen auf EG, 1.OG und 2.OG je vier Wohnungen und auf das DG zwei Wohnungen. Im KG befinden sich Kellerverschläge für die Wohnungen, ein Trockenraum, ein Fahrradabstellraum mit mittelbarem Ausgang auf eine südlich Außentreppe mit Rampe und ein Abstellraum mit Ausgang auf eine nördliche Außentreppe.
Im Kellerboden befindet sich eine offene Ablaufrinne für ggf. eindringendes Wasser.

Die baulichen Anlagen machen von außen und im besichtigten Innenbereich einen durchschnittlich dem Baujahr, bzw. gewichteten/fiktiven Baujahr entsprechenden Eindruck, was regulären/altersbedingten Modernisierungs-/Renovierungsbedarf impliziert. In wenigen Teilbereichen wurden im Laufe der Zeit Sanierungen/Modernisierungen durchgeführt. Es wird ein gewichtetes Baujahr angesetzt. Anzeichen für grobe Baumängel, Reparaturstau oder überverbrauchsbedingte Abnutzungen wurden, soweit nicht anders erwähnt, nicht festgestellt. Durchschnittlich ist ein dem gewichteten Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard vorhanden. Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 14 liegt im DG in der nördlichen Gebäudehälfte.
Sie wird vom Treppenhaus aus in einer Eingangsdiele betreten. Diese erschließt nach Westen zwei Kinderzimmer mit je einem Dachflächenfenster. Nach Osten befindet sich ein kleiner Flurabzweig, der das Bad mit Dachflächenfenster und eine innenliegendes, separates WC erschließt.
Von der Diele aus wird nach Norden über einen Rundbogen mit Doppelschiebetür das Esszimmer betreten. Dieses erschließt nach Westen die Küche mit Dachflächenfenster. Die Ostseite besteht aus einem fast bodentiefen, breiten Fenster und einer breiten Balkon-Schiebetür zur Dachterrasse. Die Dachterrasse verfügt über eine Überdachung in Holzkonstruktion mit Wellplexiglaseindeckung. Im Kniestock der Brüstung befindet sich Stauraum.

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

Vom Esszimmer aus wird nach Norden links das Schlafzimmer mit Giebelfenster und begehbarem Einbauschrank erreicht. Rechts befindet sich ein breiter, offener Durchgang ins Wohnzimmer. Das Wohnzimmer verfügt über ein Giebelfenster und über eine verglaste Schrägfront mit Balkontür zur Dachterrasse. Außerdem befindet sich im Wohnzimmer eine schmale Raumspar-Wendeltreppe (Wechselstufentreppe) zu einem Teilbereich im Dachspitz. Dieser wurde einfach ausgebaut, ist aber nicht aufrecht begehbar.

Die Wohnung wurde 2022 renoviert. Die Bodenbeläge wurden erneuert und die Sanitärräume saniert/modernisiert.
Bei einer ehemaligen Dachundichtigkeit durch Moosbewuchs ist im Bereich der Dielendecke Feuchtigkeit eingedrungen. Die Undichtigkeit wurde nach Auskunft des Eigentümers behoben, allerdings sind die Spuren an der Deckenverkleidung und z.T. an der Wand in der Diele noch nicht beseitigt.
Die Dachflächenfenster wurden augenscheinlich erneuert, wobei der Zeitpunkt nicht bekannt ist. Teilweise wurde in den Fensterrähmen die Verglasung erneuert (Zeitpunkt ebenfalls unbekannt).
Die Wohnung steht seit 2023 leer, wird aber nach Auskunft des Eigentümers betreut. Es besteht leichter Renovierungsbedarf in Bezug auf Bohrlöcher u.ä..

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll, wobei der Zugang zu den Sanitärräumen vom Schlafzimmer aus nur über das Esszimmer möglich ist.

Anzumerken sind
- die Dachschrägen des flach geneigten Daches, welche für größere Personen in Teilbereichen einiger Räume problematisch werden könnten,
- die Lage im DG (knapp 3 ½ Etagen) ohne Personenaufzug,
- und die Lage an der Umgehungsstraße mit den entsprechenden Geräuschimmissionen.

Zur Wohnung gehört ein einfacher Holzlattenverschlag im KG.

Die Außenanlagen bestehen an der Südostseite aus einer geteerten Zufahrt mit geteerten Stellplätzen, die den einzelnen Wohnungen über Sondernutzungsrechte zugeteilt sind. Die Lage und Anordnung der Stellplätze sind anders als im Aufteilungsplan verzeichnet. Nach Auskunft des Eigentümers handelt es sich bei dem der Wohnung zugeordneten Stellplatz Nr. 14 um den ersten Stellplatz am Eingang.
Danach folgt ein überwiegend durch Lebendhecke abgeschirmter Rasenbereich mit Sitzecke. Dahinter befindet sich eine ausgesteinte Freifläche, die als weitere Stellplatzfläche dient und über einen östlichen, ausgesteinten Weg von den geteerten Stellplätzen aus erreicht wird.

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

Hier befindet sich an der Westseite der Überbau durch das Schopf-/Carport-Gebäude des Nachbargrundstücks. Herr erklärt den Überbau mit familiären Verbindungen zwischen Eigentümern des Bewertungsgrundstück und Eigentümern des Nachbargrundstücks.

Nördlich an der Freifläche liegt ein kleiner Waldbereich. An diesen schließt sich im zuspitzenden, nördlichen Grundstücksbereich Wiesenfläche an.
Entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine höhere Sichtschutzwand in Holz- und Betonbauweise.
An der Westseite des Gebäudes ist am aufsteigenden Gelände höherer Bewuchs vorhanden, so dass dieser Bereich schlecht einsehbar ist.

Für nicht besichtigte Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

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

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

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 Funktionstüchtigkeit 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	KG Beton, darüber vermutlich Mauerwerk	
Innenwände	KG Beton, darüber vermutlich Mauerwerk und/oder Ständerwände	
Geschossdecken	Betonfertigteildecken	
Kellerdecke	Betonfertigteildecken	
Treppen	Treppenhaus: Beton mit Steingutauflage ETW 14 DG-Dachspitz: schmale Metall-Raumspar-Wendeltreppe	
Fenster	Überwiegend Holzfenster, weiß gestrichen, meist Verglasung aus Baujahr, z.T. nachträglich in alte Rahmen eingebrachte Isolierverglasung (Einbringungszeitpunkt nicht bekannt), z.T. Rollläden, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Einbringungszeitpunkt nicht bekannt)	An älteren Fenstern energetischer Modernisierungsbedarf

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

Fußböden	Kombination aus Fliesen und Laminat, 2022 neu eingebracht	
Sanitärinstallationen	Bad mit Wanne, Dusche, Hänge-WC mit Unterputz-spülkasten, Waschtisch, 2022 saniert Separates WC, innenliegend, mit Hänge-WC, Unterputzspülkasten, kleines Waschbecken 2022 saniert	
Elektroinstallationen	dem Baujahr und Nutzungszweck entsprechende Ausstattung	
Wandbehandlung	Überwiegend Raufaser, Sanitärräume Fliesen und Putz, in der Küche Fliesen, Spiegelplatten im Arbeitsbereich	
Decken	Überwiegend Holz, gestrichen, z.T. Sichtbalken und Holzunteransicht, weiß gestrichen, z.T. Raufaser	z.T. noch Renovierungs-/Reparaturbedarf nach Wasserschaden
Türen und Zargen	Holztüren weiß beschichtet mit Metallzargen	
Heiztechnische Anlage	Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, lt. Energieausweis 2016	
Außenansicht	Verputzt, gestrichen, Sockel farblich abgesetzt, farbliche Querstreifen	
Dachkonstruktion	Holzdach, Satteldach	
Dacheindeckung	Betonziegel	Teilweise Vermoosungen

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

Dachrinnen und Fallrohre	Blech	
Sonstiges	**ETW 14:** Dachterrasse, gefliest, mit Stauraum im Kniestock, Kellerabteil Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz **Allgemein**: Trockenraum im KG, Abstellkeller im KG Fahrradkeller im KG	
Außenanlagen	Geteerte Zufahrt und Stellplätze mit Sondernutzungsrechten, ausgesteinte Stellplatzflächen mit Lebendhecke eingefasste Rasenfläche mit Sitzgelegenheit z.T. Rasenflächen und Zierbepflanzung nördliche Fläche mit Baum-/Buschbestand und anschließender Wiese (ungenutzt) östliche Grenze mit höherer Schutzwand zur Umgehungsstraße	Überbau durch offenes Schopf-/Carport-Gebäude eines Nachbargrundstücks

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

Angaben aus Energieausweis	**Ausstellungsdatum**	
Energieverbrauchskennwert	10.08.2017	133 kWh/(m²a)

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.

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

8. Flächen

Es liegen keine Flächenberechnung und keine ausreichend vermaßten Pläne zur eigenen Berechnung vor.

Die Flächenangabe wurde aus der Teilungserklärung übernommen.
Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

Wohnfläche

Fläche aus Teilungserklärung

Wohnfläche ETW 14	**130,17 m²**

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

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Das Gebäude lässt sich nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 ungefähr charakterisieren. Die Einstufung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 4.2, Mehrfamilienwohnhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten.

NHK Typ 4.2	Standardstufe			Wägungsanteil	**Standardstufe des Objekts**
	3	4	5		
Außenwände	0,9			23	0,62
Dächer	0,9			15	0,41
Außentüren und Fenster	0,9			11	0,30
Innenwände und Türen	1			11	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11	0,33
Fußböden	1			5	0,15
Sanitäreinrichtungen		1		9	0,36
Heizung	1			9	0,27
Sonstige technische Ausstattung	1			6	0,18
					2,94

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts ist 1972.

Gemäß der ImmoWertV ist für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

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

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	**Bewertungs-objekt**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	**20**	**5**

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

ursprüngliches Baujahr	1972
Wertermittlungsjahr	**2026**
ursprüngliches Gebäudealter	54
Standardstufe	2,94
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	26
Modernisierungsgrad	5
modifizierte Restnutzungsdauer	**33**
fiktives Baujahr	**1979**

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

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 liegen 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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans.
Der überwiegende Teil des Grundstücks ist dem Innenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen. Nach den erhaltenen Informationen befindet sich der nördliche Bereich des Grundstücks im Außenbereich. Dort wäre eine Bebauung nach §35 BauGB zu prüfen.
Die Flächenansätze wurden dem ALB entnommen und durch eine überschlägige Planvermessung überprüft.

Die Bodenrichtwerte für Wehr wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West für Wohnbauland im Bereich des Bewertungsobjekts mit € 175,- /m² ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten.
Für Grünland im Außenbereich wurde ein Wert von € 1,-/m² ermittelt.
Die Werte wurden zum 01.01.2025 ermittelt.

Grundstückgröße und Bebauung bewegen sich im Rahmen der Umgebung. Auf Grund des Fehlens weiterer wertbeeinflussender Faktoren werden die Bodenrichtwerte der Berechnung des Bodenwerts zu Grunde gelegt.

An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Überbau durch ein westliches Nachbargrundstück. Die überschlägig ermittelte Fläche wird in Abzug gebracht.
Das Grundstück ist im Grundbuch mit einem Geh- und Überfahrtsrecht für das westliche Nachbargrundstück belastet. Da das Bewertungsgrundstück die betroffene Fläche ebenfalls als Zufahrt und Wegfläche nutzt, wird von keiner spürbaren Wertrelevanz ausgegangen.

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
1343	3.189 m²		
davon Wohnbaufläche	2.555 m²	175,00 €	447.125,00 €
abzgl. Überbau ca.	20 m²	175,00 €	-3.500,00 €
			443.625,00 €
davon Grünland	634 m²	1,00 €	**634,00 €**
Bodenwert			**444.259,00 €**

Berechnung des anteiligen Bodenwerts

Bezeichnung	MEA	Teiler	anteiliger Bodenwert
ETW 14, ant. WBF	1027	10000	**45.560,29 €**
ETW 14, ant. Grünland			**65,11 €**
Summe			**45.625,40 €**

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

11.2. 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 3,0% verzinst werden.

Das Bewertungsobjekt steht zum Zeitpunkt der Besichtigung leer. Nach Auskunft des Eigentümers sind keine Mietverhältnisse begründet.

Der verwendete Mietansatz ist unter Berücksichtigung der Situation am Mietmarkt als auch der Charakteristik des Objekts als marktüblich anzusehen. Dies berücksichtigt u.a. die Größe der Wohnung, die Dachschrägen, die Lage der Wohnung im Haus (ca. 3,5 Etagen ohne Aufzug) und die örtliche Lage (direkt an der Umgehungsstraße).

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 Wehr nicht vor.

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

Ertragswertberechnung

Erträge			
	Größe	**Mietpreis/m²**	**Miete/p.a.**
Summe Wohnfläche	130,17	8,50 €	13.277,34 €
Rohertrag			**13.277,34 €**
Bewirtschaftungskosten			**Kosten p.a.**
Instandhaltung			
Summe Wohnfläche	130,17	14,00 €	1.822,38 €
Objektverwaltung			359,00 €
Mietausfallwagnis 2%			260,34 €
Bodenwertverzinsung	3,00%	45.560,29 €	1.366,81 €
Gesamtkosten			**3.808,53 €**
Reinertrag			**9.468,81 €**
Wertermittlungsjahr	2026		
fiktives Baujahr	1979		
Gesamtnutzungsdauer	80		
modifizierte Restnutzungs-dauer	33		
Liegenschaftszinssatz	3,00%		
Vervielfältiger	20,77		
Wert der baulichen Anlage			**196.667,18 €**
Bodenwert			**45.560,29 €**
nicht berücksichtigter Bodenwert			**65,11 €**
vorläufiger Ertragswert			242.292,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert			**242.292,58 €**

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

11.3. Vergleichswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundsätzlich um ein Vergleichswertobjekt. Allerdings konnten nicht genügend aussagekräftige Vergleichswerte über ausreichend vergleichbare Eigentumswohnungen in Bad Säckingen in Erfahrung gebracht werden, so dass keine konkreten Vergleichsobjekte genannt werden können.

Allerdings liegt vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West bei der Stadt Bad Säckingen ein Auszug aus der Kaufpreissammlung von Wehr vor. Hierin finden sich Verkaufsfälle, die in Größe der Wohnung oder Baujahr teilweise vergleichbar sind. In die Betrachtung Fällen Verkaufsfälle aus den Jahre 2024 bis 2026.
Es wird eine Baujahrsgewichtung und eine Berücksichtigung des Alters der Verkaufsfälle vorgenommen.

VK Jahr	Baujahr	m²	Kaufpreis	€/m²	baujahrsbereinigt	Gewichtung nach Alter Verkaufsfall
2025	**1968**	94 m²	198.000,00 €	2.106,38 €	2.232,77 €	4.465,53 €
2025	**1968**	94 m²	210.000,00 €	2.234,04 €	2.368,09 €	4.736,17 €
2026	**1968**	94 m²	210.000,00 €	2.234,04 €	2.368,09 €	7.104,26 €
2025	**1971**	94 m²	265.000,00 €	2.819,15 €	2.861,44 €	5.722,87 €
2025	**1978**	95 m²	215.000,00 €	2.263,16 €	2.059,47 €	4.118,95 €
2025	**1986**	123 m²	305.000,00 €	2.479,67 €	1.958,94 €	3.917,89 €
2026	**1987**	117 m²	250.000,00 €	2.136,75 €	1.655,98 €	4.967,95 €
2024	**1988**	114 m²	280.000,00 €	2.456,14 €	1.866,67 €	1.866,67 €
2026	**1988**	117 m²	260.000,00 €	2.222,22 €	1.688,89 €	5.066,67 €
2025	**1990**	106 m²	285.000,00 €	2.688,68 €	1.962,74 €	3.925,47 €
				23.640,24 €	21.023,06 €	**45.892,42 €**
Mittelwert				2.364,02 €	2.102,31 €	**2.086,02 €**

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

Über Ausstattung und eventuellem Modernisierungsgrad der Vergleichsfälle liegen keine Informationen vor.

Die örtliche Lage ist jeweils nur als Straße angegeben. Diese Straßen haben allerdings keine oder nur punktuelle Berührung mit der Umgebungsstraße.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Umgehungsstraße in einer weniger nachgefragten Lage, es befindet sich im DG ohne Aufzug und ist durch Dachschrägen des flachgeneigten Daches in Teilbereichen eingeschränkt. Hierfür wird ein Abschlag auf den ermittelten Mittelwert in Höhe von 10% vorgenommen.

Mittelwert	baujahrsbereinigt und mit Gewichtung des Alters des Verkaufsfalls		2.086,02 €
Abzug für örtl. Lage, DG ohne Aufzug, Dachschrägen		-10%	1.877,42 €
		Vgl.-Preis/m²	**Vergleichswert**
ETW 14	**130,17 m²**	**1.877,42 €**	**244.383,38 €**

Der ermittelte Wert deckt sich mit eigenen Erfahrungen und Informationen örtlicher Immobilienmakler.

Der Wert je m² Wohnfläche aufgrund der Berechnung des Ertragswerts liegt bei rd. € 1.860,- und unterstützt ebenfalls den berechneten Vergleichswert.

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

12. Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts wähle ich das Ergebnis der Vergleichswertbetrachtung, da es sich bei dem Bewertungsobjekt grundsätzlich um ein Vergleichswertobjekt handelt und Informationen über teilweise vergleichbare Verkaufsfälle vorliegen. Die Ertragswertberechnung unterstützt dieses Ergebnis.

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

ETW Nr. 14
Dossenbacher Straße 24, 79664 Wehr
zum 20. Mai 2026

auf € 244.000,-

in Worten:
Zweihundertvierundvierzigtausend EURO

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.05.2026 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, 15. Juli 2026

Karin Ebner

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

Anlage 1

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

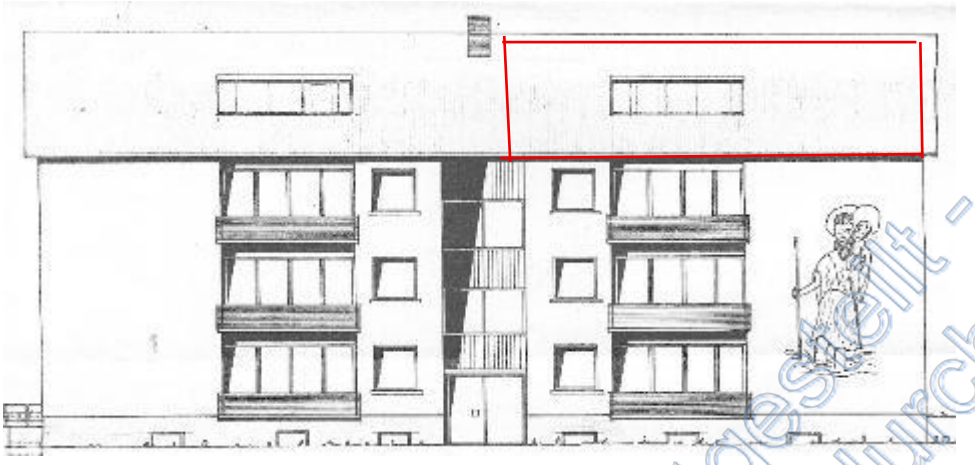
Anlage 2

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

Anlage 3

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

Anlage 4



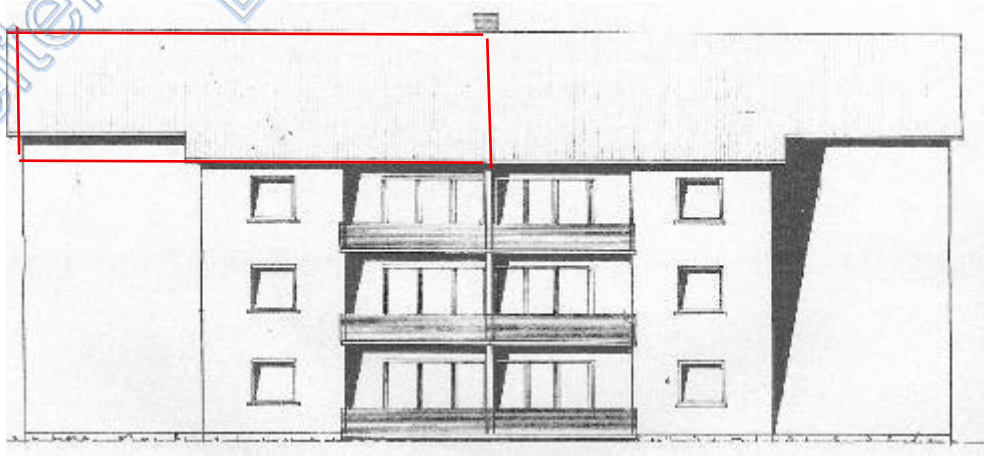
Ansicht Ost



Ansicht Süd



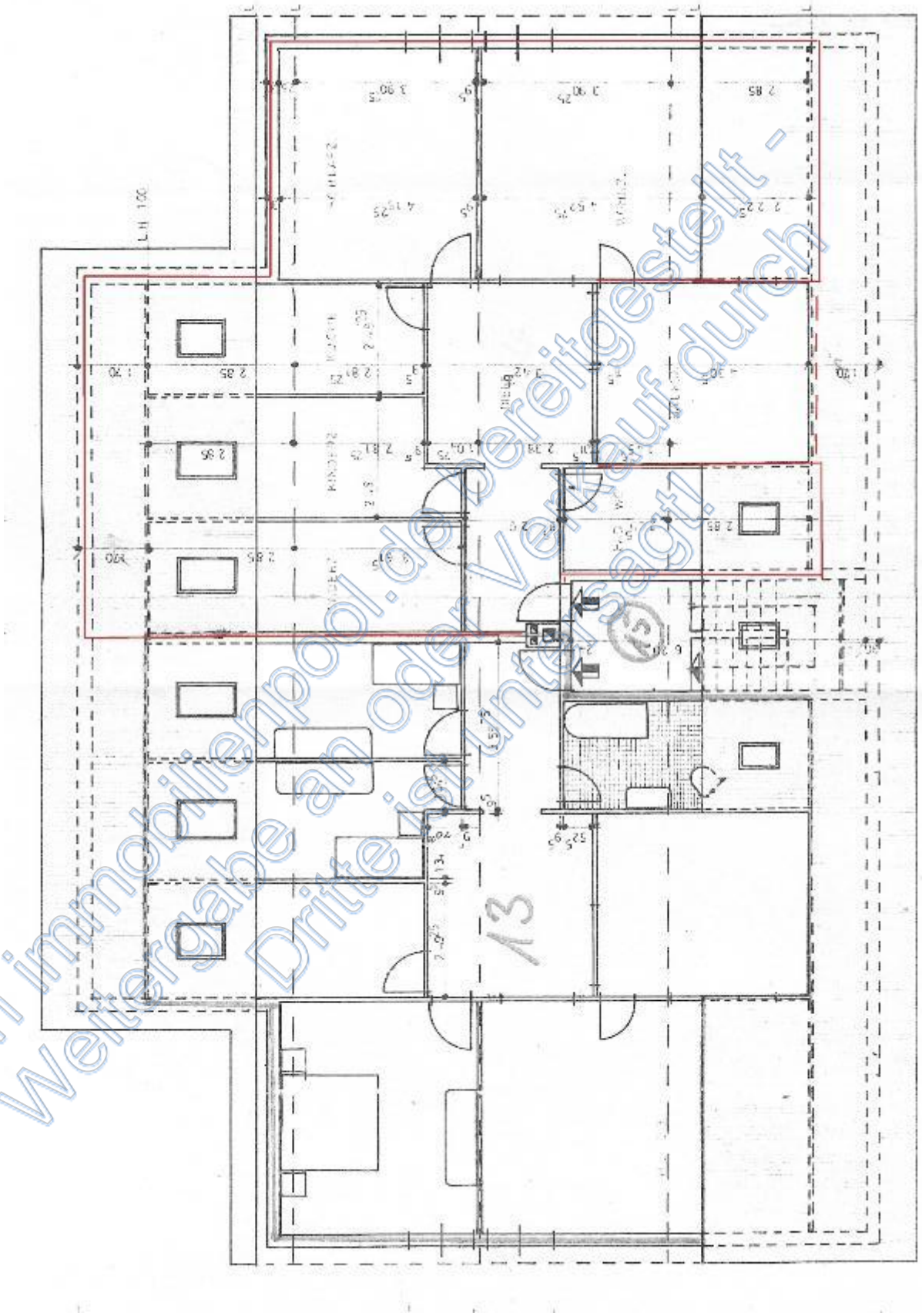
Ansicht Nord



Ansicht West
(Dachflächenfenster nicht eingezeichnet)

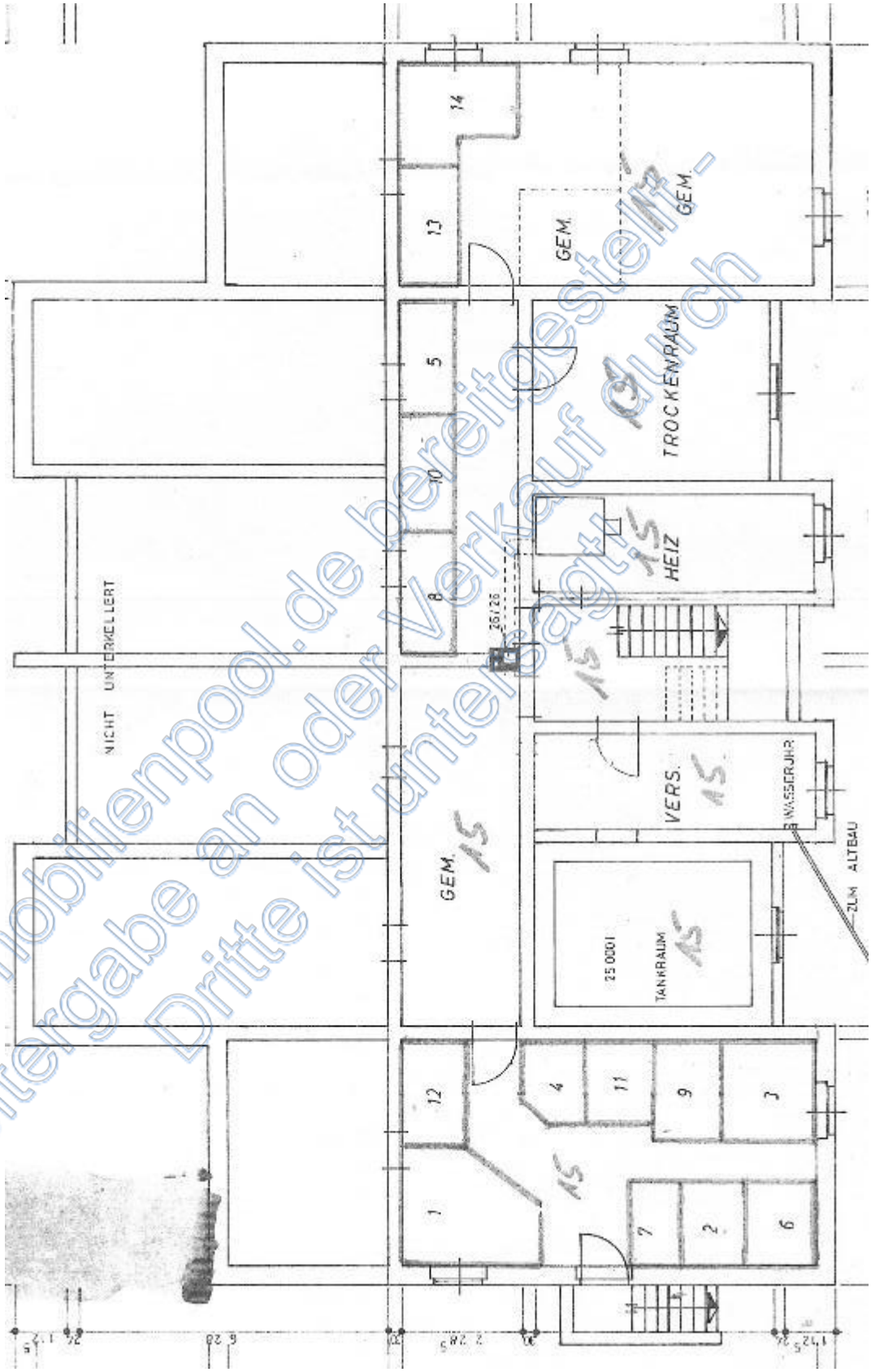
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 5



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

Anlage 6



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

Grundriss KG
-Verteilung der Kellerabteile z.T. abweichend-

Anlage 7



Ansicht Ost

ETW 14



Ansicht Nordost

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

Anlage 8



Nordgiebel ETW 14



Südgiebel



Südliche Kellertreppe



Eingang



Ansicht West

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

Anlage 9

Zufahrt von Süden

Stellplatz Nr. 14





Rasenbereich mit Sitzgelegenheit

Nördlicher Parkplatz

Überbau





Blick in nördlichen Grundstücksbereich

Blick von Norden



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

Anlage 10



Diele



Zimmer



Zimmer



Blick von Diele in Esszimmer



Küche



Schlafzimmer

Dach-terrasse



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

Anlage 11



Blick vom Esszimmer ins Wohnzimmer



Bad



Blick von Wohnzimmer in Esszimmer und auf die Dachterrassse



sep. WC



Blick von Dachterrasse nach Südost



Treppe zum Dachspitz



Dachspitz

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

Anlage 12





Noch nicht behobene Feuchtigkeitsspuren in der Diele

Treppenhaus DG





Fahrradkeller



Kellerabteile



Trockenkeller

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