

GERHARD SCHUSTEK

Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Amberg

Südtiroler Str. 20

92224 Amberg

E-Mail: gerhard@schustek-am.de

Telefon (09621) 87 333 od. 789072

Fax (09621) 789073

Mobil: (0171) 2650416

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Weizsach

Amtsgericht Amberg

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Paulanerplatz 4

92224 Amberg

K u r z g u t a c h t e n



**Aktenzeichen des
Gerichts:**

**Amtsgericht Amberg
1 K 17/25**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohn-
haus mit Einliegerwohnung**

Objektadresse:

**Reutinger Weg 24
92449 Steinberg am See**

Wertermittlungstichtag:

06.12.2025

Verkehrswert:

402.000,--

1 **Angaben zum Bewertungsobjekt**

1.1 **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Reutinger Weg 24 92449 Steinberg am See
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steinberg, Blatt 1673, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Steinberg, Flurstück 522/20 Grundstücksfläche 1.327 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine Eintragungen
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	06.12.2025
Sonstiges:	Die Einliegerwohnung ist seit mehreren Jahren leerstehend.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Steinberg am See (ca. 1.950 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwandorf, Entfernung ca. 11 km, Amberg, Entfernung ca. 35 km, Regensburg, Entfernung ca. 40 km und Weiden, Entfernung ca. 50 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 165 km <u>Bundesstraßen:</u> B 85, Berga – Passau, Entfernung ca. 3 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 93, Hof – Regensburg, Entfernung ca. 6 km <u>Bahnhof:</u> Schwandorf, Entfernung ca. 10 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 112 km und München, Entfernung ca. 140 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am südlichen Ortsrand von Steinberg gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum von Steinberg beträgt ca. 600 m, zum Ortszentrum von Wackersdorf ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung bzw. ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verwaltungsgemeinschaft) ca. 5 km entfernt; gute Wohnlage von Steinberg; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, zu einem geringen Teil auch gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	leichte Hanglage; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Länge:

ca. 35 m;

mittlere Breite:

ca. 38 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.327 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige (L-förmige) Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Erschließungsstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr;

Zone 30

Straßenausbau:

voll ausgebaut;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkmöglichkeiten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;

teilweise einseitig eingefriedet mit einer Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

nicht untersucht, jedoch für die vorhandene Bebauung offen-
sichtlich ausreichend tragfähig.

Altlasten

Altlasten sind auf dem Grundstück augenscheinlich und auf
Grund der bisherigen Nutzung vermutlich nicht vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt. In die-
ser Wertermittlung wird daher für das Bewertungsobjekt Altlas-
tenfreiheit unterstellt

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 25.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Steinberg, Blatt 1673, **keine Eintragung**.

Herrschervermerke: keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen dahingehend wurden nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Denkmalschutz: Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt **keine Eintragung als Bodendenkmal** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Entsprechend Auskunft der VG Wackersdorf wurden sowohl die Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser als auch die Beiträge für die erstmalige Straßenerschließung für die gesamte Grundstücksfläche von 1.327 m² erhoben und auch bezahlt.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt bzw. beruhen auch auf Angaben beim Ortstermin

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit integrierter Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag von einem der Miteigentümer selbst genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Entsprechend Auskunft beim Ortstermin wurden, außer einer Erneuerung des Außenanstrichs im Jahr 2015, neben den üblichen Unterhaltsarbeiten keine Modernisierungen oder Renovierungen durchgeführt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 128 m ² für die Wohnung im Erdgeschoss und rd. 124 m ² für die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Die Wohnfläche des Untergeschosses wurde durch Aufmaß beim Ortstermin ermittelt, die Wohnfläche des Erdgeschosses wurde anhand der Planunterlagen stichpunktartig überprüft.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Dachraum ist nicht ausbaufähig. Die Kopfhöhe beträgt lediglich rd. 1,60 m.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen; teilweise Holzverkleidung im Giebelbereich der Südwestseite

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Einliegerwohnung, bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, drei Zimmer (davon eines mit Anschlussmöglichkeiten für eine Küche), Flur, Bad und Terrasse.

Über die Einliegerwohnung erreichbar ein Kellerraum, Heizung und Öllageraum.

Erdgeschoss:

Wohnung, bestehend aus Windfang, Gäste-WC, Wohndiele, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, zwei Zimmer, Bad und Freisitz.

Doppelgarage

Zum Wertermittlungsstichtag war eine Treppe von der Wohndiele im Erdgeschoss zum Flur im Untergeschoss vorhanden, die im Erdgeschoss durch eine Türe verschlossen, im Untergeschoss jedoch offen war.

Die Wohneinheiten können daher zum Wertermittlungsstichtag nicht als baulich abgeschlossene Wohneinheiten bezeichnet werden.

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton; (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	<u>Außenwände:</u> Betonstein (gemäß Bauunterlagen) <u>Innenwände:</u> Ziegel (gemäß Bauunterlagen) <u>Bodenbeläge:</u> keramische Fliesen bzw. Estrichboden <u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Anstrich <u>Deckenbekleidungen:</u> Beton mit Anstrich <u>Fenster:</u> Kellerfenster Metall, 1-fach verglast, mit Mausgitter <u>Türen:</u> fh-Türe zur Heizung
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk, Dicke 30 cm (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	<u>Außentreppe:</u> Beton ohne Belag; ohne Handlauf

	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion, mit Stufen aus Holz; Handlauf Holz
	<u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe Alu
Hauseingang(sbereich):	<u>Wohnung Erdgeschoss:</u> Eingangstür aus Holz, ohne Lichtausschnitt, mit Seitenteil aus Glas; Hauseingang normal
	<u>Einliegerwohnung Untergeschoss:</u> Holztüre, ohne Glaseinsatz; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
	<u>Doppelgarage:</u> Schwingtor, elektrisch betrieben
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	<u>Dachraum:</u> zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Betonboden; Dachflächen teilweise gedämmt; Dämmung der obersten Decke nicht vorhanden

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Gusseisen; Ob ein Rückstauschutz vorhanden ist, konnte nicht überprüft werden.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe;

	je Raum mehrere Steckdosen (eher zu wenig); einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingel, Telefon- und Fernseekabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1998; Brenner 27 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2010; Abgasverlustwert: nicht bekannt Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 9.700 Liter, Baujahr 1974
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind nur teilweise ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit **Erdgeschoss**
- Einliegerwohnung im Untergeschoss zur Beschreibungseinheit **Untergeschoss**

3.1.5.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, PVC, Kleinparkett oder großformatigen Fliesenbelägen; Freisitz mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich oder einfachen Tapeten, großformatige Fliesen, raumhoch, in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzkassettendecke in der Wohndiele
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier;

	eine Schiebetüre; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche ohne Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Gäste-WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität, bestehend aus Spülbecken mit Abtropffläche, Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank sowie verschiedenen Unter- und Hängeschränken. Einbauküche aufgrund Alters ohne Wertansatz
Bauschäden und Baumängel:	<u>Anmerkungen:</u> Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Bodenbeläge zum Teil stark abgewohnt; - Fenster innen zum Teil abgewittert; - zum Teil erhebliche Schimmelbildung im Gäste-WC und der Küche; - Schimmelbildung in der Außenecke von Zimmer 1, - nicht fachgerecht beseitigter Schimmel in der Außenecke Schlafzimmer. Anmerkung: Beim Ortstermin wurde der Bewohner auf die Schimmelproblematik aufmerksam gemacht. Er hat dann im Nachgang noch andere befallene Stellen gemeldet, die beim Ortstermin so nicht sichtbar waren, da die Stellen mit Mobiliar zugestellt waren bzw. ein Zimmer nicht zugänglich war.

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Die Wohnung kann zum Wertermittlungsstichtag nicht als abgeschlossen bezeichnet werden (Treppenverbindung zur Wohndiele im Erdgeschoss)

3.1.5.3 Untergeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden oder Fliesenbelag; Bad mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten; Fliesen, raumhoch, im Bad
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich oder Profilholzdecken
Fenster:	wie Wohnung Erdgeschoss
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> wie Wohnung Erdgeschoss, jedoch Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Anmerkungen: Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Böden, Wände und Decken zum Teil abgewohnt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Die Wohnung kann zum Wertermittlungsstichtag nicht als abgeschlossen bezeichnet werden (Treppenverbindung zur Wohndiele im Erdgeschoss)

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Außentreppe, Freisitz, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend alle Aufenthaltsräume, auch im Untergeschoss, verfügen über ausreichend Tageslicht
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes von außen ist gut und der Zustand der Einliegerwohnung ist für das Alter normal. Der bauliche Zustand der Wohnung im Erdgeschoss ist aufgrund des Schimmelbefalls als bedenklich einzustufen. Es besteht insgesamt ein erhöhter Unterhaltungsstau, in Bezug auf die Bäder Modernisierungsbedarf und wegen des Schimmelbefalls im Erdgeschoss Renovierungsbedarf.

3.2 Nebengebäude

keine vorhanden

3.3 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Zugang Wohnhaus Natursteinplatten, Zufahrt Garage Granit-Kleinsteinpflaster

Einfriedungen: Mauer teilweise entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, ansonsten keine vorhanden

Sonstige Außenanlagen: Keine vorhanden

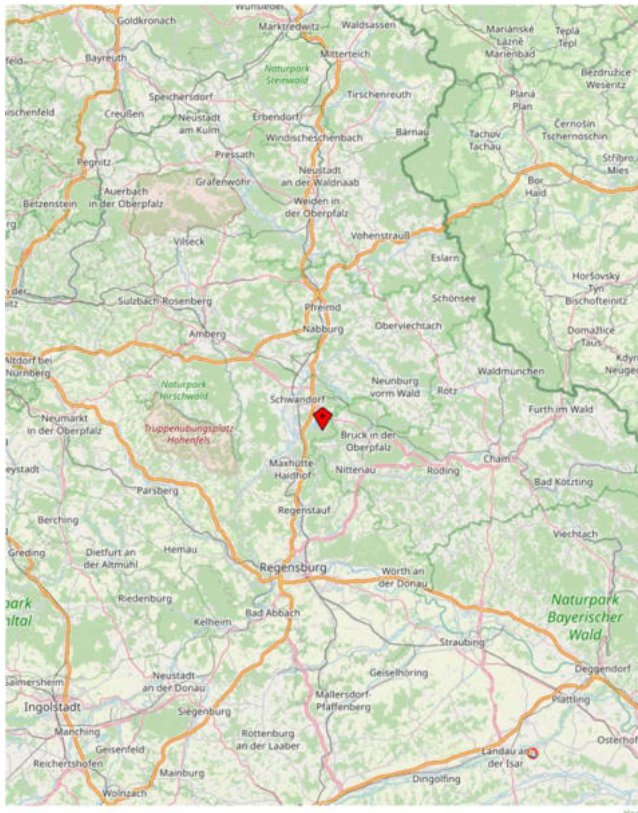
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Überwiegend einfacher Rasengarten mit einzelnen Laub- und Nadelbäumen und Sträuchern

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

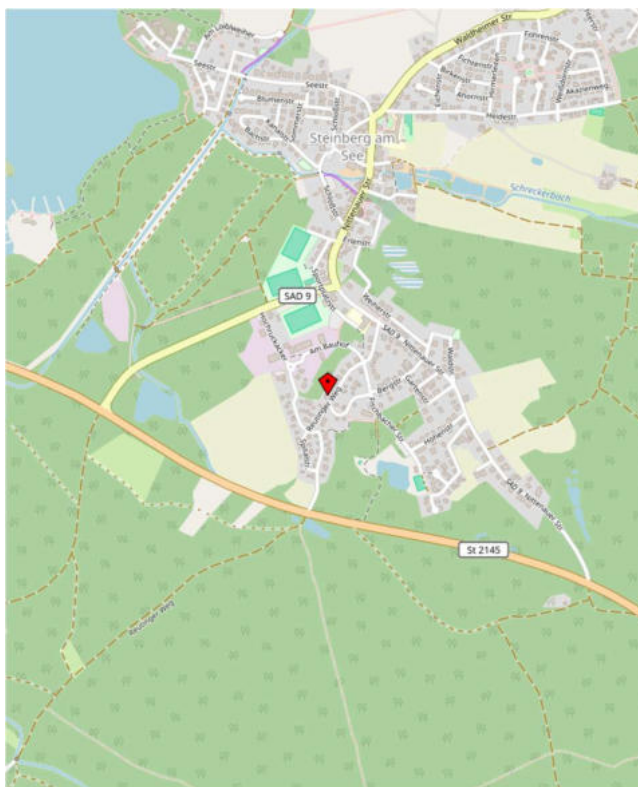
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-25.725,82 €
prozentuale Schätzung: 10,00 % von 257.258,20 €	
Summe	-25.725,82 €

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



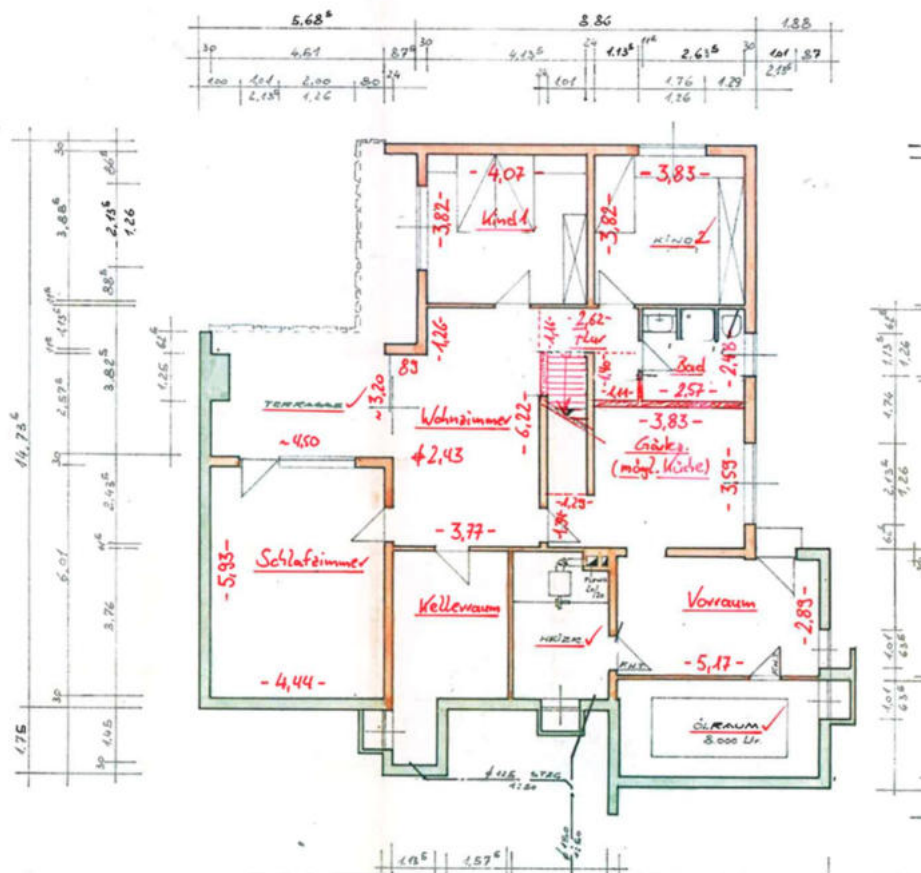
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



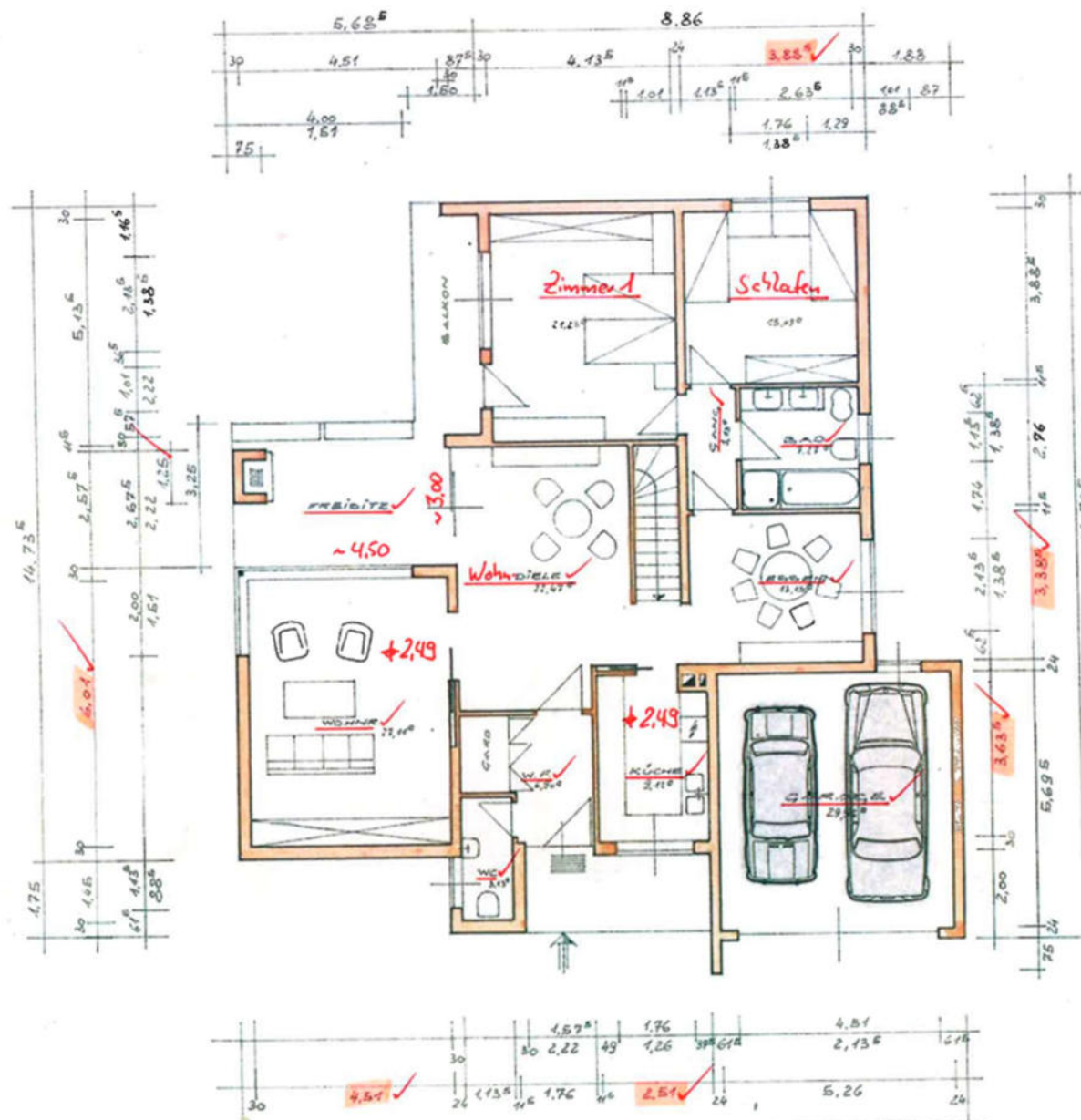
Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



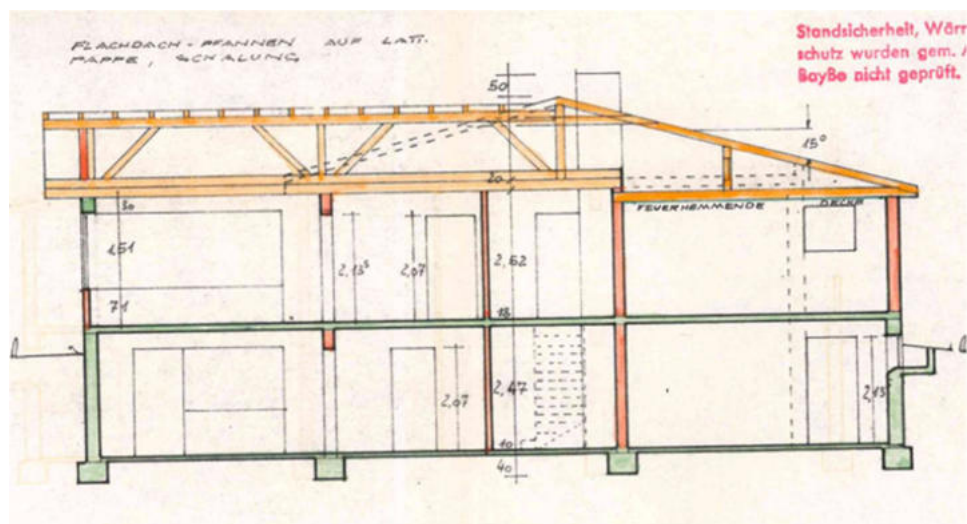
Für das Untergeschoss sind in den Plänen für den Großteil der Räume keine Flächenangaben eingetragen. Da die Bemaßung im vorliegenden Plan unvollständig ist, mussten die Räume trotz der im Erdgeschoss festgestellten guten Übereinstimmung der Maße im Zuge des Ortstermins vermessen. Die Berechnung der Wohnflächen für das Untergeschoss erfolgt auf Grundlage dieser Vermessung.

Grundriss Kellergeschoss



Die Innenmaße wurden beim Ortstermin stichpunktartig überprüft. Sie stimmen genügend genau mit den Plänen überein. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt daher auf Grundlage der Baueingabeunterlagen.

Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeschnitt



Gesamtansicht mit umgebender Bebauung



Ansicht vom Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Nordostfassade des Gebäudes



**Außentreppe mit Zugang zum
Untergeschoss an der Nordostseite**



UG - Vorraum



UG - Heizung



UG – Kellerraum



UG - Wohnzimmer



UG - Flur



UG – Kinderzimmer 1



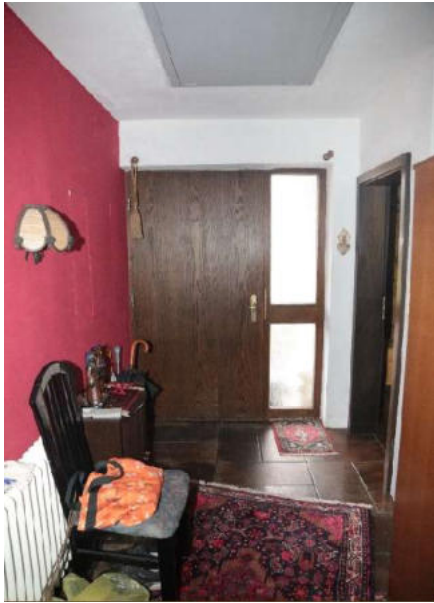
UG – Kinderzimmer 2



UG - Bad



Treppe vom Flur UG zur Wohndiele im EG



EG - Windfang



EG – Gäste-WC



EG – Wohnzimmer



EG - Freisitz



EG - Esszimmer



EG – Bad



Dachboden



südwestlicher Gartenbereich



nordwestlicher Gartenbereich