

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

1 K 96/23

Bewertungsstichtag: /Qualitätsstichtag

29.07.2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Fürth
von Buchschwabach; Band -, Blatt 1291

lfd. Nr. 1

Flst. 18/2 In Buchschwabach,
Landwirtschaftsfläche

zu 93 m²

lfd. Nr. 2

Flst. 18/3 Magdalenenweg 9,
Gebäude- und Freifläche

zu 475 m²

Aufstellung Versteigerungsobjekte (Einzelausgebot)

Lfd. Nr. 1 – Flst. 18/2

Wohnbaufläche/Baumhecke im rückwärtigen Grundstücksbereich, Dorfgebiet **20.000 EUR**

Lfd. Nr. 2 – Flst. 1245

Grundstück bebaut mit Wohnhaus und Doppelgarage (Rohbau),
Wohnhaus Baujahr um 1900/Aufstockung 1927/Erweiterung 1968,
Wohnfläche Wohnhaus im EG/OG/DG insgesamt rund 130 m²
Doppelgarage zum Abbruch, Wohnbaufläche im Dorfgebiet

135.000 EUR

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.**

Bewertungsobjekte:	lfd.-Nr. 1 Flst. 18/2 zu 93 m ² Wohnbaufläche im rückwärtigen Grundstücksbereich Lage im Dorfgebiet	
Stichtag 29.07.2024	Festgestellter Verkehrswert	20.000 €
	lfd.-Nr. 2 Flst. 18/3 zu 475 m ² Wohnbaufläche, freistehendes Wohnhaus, Doppelgarage im Rohbau zum Abbruch	
Stichtag 29.07.2024	Festgestellter Verkehrswert	135.000 €

Grundstück

Makrolage

Der Markt Roßtal mit rund ca. 10.000 Einwohnern liegt im Landkreis Fürth im Regierungsbezirk Mittelfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Der Markt Roßtal liegt ca. 15 km südwestlich von der Stadt Fürth und ca. 16 km westlich von der Großstadt Nürnberg entfernt.

Nachbargemeinden sind Ammerndorf, Zirndorf, Stein, Rohr, Heilsbronn und Großhabersdorf. Am nördlichen Rand von Roßtal fließt die Bibert durch das Gemeindegebiet. Der Markt Roßtal ist in den Hauptort und weitere 16 Gemeindeteile aufgeteilt.

Im Süden des Marktes Roßtal verläuft durch die Gemeindeteile Großweismannsdorf und Buchschwabach die Bundesstraße 14 (Hauptstrecke Nürnberg – Ansbach). Weitere Staatsstraßen und Kreisstraßen verbinden den Hauptort mit den Gemeindeteilen und den benachbarten Gemeinden und Städten.

Die Anschlussstelle Neuendettelsau der Bundesautobahn A6 ist ca. 16 km und die Anschlussstelle Röthenbach der Bundesautobahn A73 (Südwesttangente) ist ca. 15 km entfernt.

Der ÖPNV ist in Markt Roßtal in Anbetracht der Lage innerhalb des Landkreises Fürth sehr gut bis gut ausgebildet. Die Gemeinde ist in das Tarifsystem des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) integriert.

Der ÖPNV wird im Wesentlichen von der S-Bahnlinie S 4 (Nürnberg-Hauptbahnhof – Ansbach) übernommen, die Roßtal im 20/40-Minuten-Takt mit Nürnberg und Ansbach verbindet. Des Weiteren ist das Gemeindegebiet mit den Regionalbuslinien 112 und 114 der OVF, sowie 713 und 714 des privaten Verkehrsunternehmens Reck erschlossen, die Verbindungen zur S-Bahn und zu den Nachbarorten herstellen.

Die Infrastruktur des Marktes Roßtal kann als gut angesehen werden. Der Markt verfügt über Kindertagesstätten (Kitas und Krippen), eine Grundschule und eine Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Oberasbach, Zirndorf, Stein, Neuendettelsau oder in den benachbarten Großstädten angesiedelt.

Der Markt Roßtal verfügt über zwei Apotheken, praktische Ärzte und Zahnärzte. Einkaufsmöglichkeiten sind im Hauptort (Zentrum mit Supermarkt, Apotheke, Discountmarkt und Drogeriemarkt) in der Nähe des Ortskerns untergebracht. Die Wirtschaft des Marktes Roßtal ist durch die Landwirtschaft, einige Dienstleistungsbetriebe und kleinere Unternehmen geprägt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindeteil Buchschwabach (Pfarrdorf, ca. 1.100 Einwohner) ca. 6 km südlich vom Hauptort des Marktes Roßtal entfernt.

Der Gemeindeteil Buchschwabach wird von der Bundesstraße B14 in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der Bundesstraße B14 (ca. 100m) und unmittelbar (vis á vis) an der Kirche St. Magdalena samt Pfarrgebäuden mit dem angeschlossenen Friedhof.

Die umgebende Bebauung ist durch Ein-/Zweifamilienhäuser und ehemalige landwirtschaftliche/gewerbliche Zweckbauten geprägt. Die Siedlungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung des

Bewertungsobjektes kann als einfach bezeichnet werden, sie wird durch die Kirchen-/Pfarrgebäude und die ca. 2-3 m hohe Friedhofsmauer geprägt.

Die zur Bewertung anstehenden Grundstücke liegen mit der Süd-/Ostseite an einem Seitenarm der ausgebauten Straße (asphaltierter Weg entlang des Friedhofsmauer). Der Magdalenenweg ist eine Nebenverkehrsstraße (Sackgasse) mit Anliegerverkehr, er mündet in südöstlicher Richtung in die Hauptdurchgangsstraße die Bundesstraße B14 ein. Der Magdalenenweg ist asphaltiert und ohne Gehweg ausgebaut.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Buchschwabach B14 befindet sich an der Bundesstraße B14 in ca. 100 m Entfernung. Im Gemeindeteil Buchschwabach ist ein Kindergarten vorhanden, weitere Infrastruktur befindet sich im Hauptort.

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb des Marktes Roßtal als einfach eingestuft werden. Innerhalb des Gemeindeteils Buchschwabach kann die Wohnlage ebenfalls als einfach und leicht nachteilig eingestuft werden (Lage nördlich B14 in unmittelbaren Nähe zur Kirche/Friedhof, einfache Umgebungsbebauung, deutliches Gefälle vom Kirchberg zur B14).

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine Emissionen aus dem Verkehr oder den nahegelegenen land-/forstwirtschaftlichen Nutzflächen wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Flurstück 18/2

Das Grundstück hat einen unharmonischen und eher dreieckigen Zuschnitt. Das Grundstück weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf, der Niveauunterschied beträgt ca. 1,5 – 2,0 m.

Flurstück 18/3

Das Grundstück hat einen vieleckigen, aber harmonischen Zuschnitt, die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 13 m und die Grundstücksbreite zur Straße hin ca. 36 m. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Kfz.-Garage im Rohbau bebaut. Das Grundstück weist ein deutliches Gefälle von Nord nach Süd auf, der Niveauunterschied beträgt ca. 6 m.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Roßtal wird das Grundstück Flst. 18/3 als M (gemischte Baufläche) und das Grundstück Flst. 18/2 als Baumhecke/Strauchhecke ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen des Weiteren nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Flurstück 18/2

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 18/2) ist unbebaut und liegt im rückwärtigen Bereich zur Straße hin. Das Grundstück wird als Grünfläche mit Baumbestand und Büschen (Baumhecke) genutzt.

Flurstück 18/3

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 18/3) ist mit einem freistehenden Wohnhaus und einer Garage im Rohbauzustand bebaut.

Für das Wohnhaus liegt kein ursprünglicher Bauplan bei der Gemeinde Markt Roßtal und beim Landratsamt Fürth vor. Aufgrund der vorgefundenen Bauweise und der Gebäudearchitektur des Wohnhauses wird für die Wertermittlung ein ursprüngliches Baujahr um 1900 unterstellt. Gemäß vorliegenden Informationen wurde das Wohnhaus im Jahr 1927 aufgestockt.

Gemäß Einblick in die Bauplanmappe war das Bewertungsgrundstück vormals mit dem Wohnhaus mit anschließender Scheune mit Garage bebaut. Im Jahr 1968 sollte gemäß dem genehmigten Baueingabeplan ein Teil der Scheune zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Im Jahr 1982 wurde der Bauantrag für das Versetzen eines Garagentores und Erhöhung des Fußbodens gestellt. Im Jahr 1991 wurde der Antrag auf den Abbruch des Wohnhauses und der Scheune gestellt, die Genehmigung hierfür wurde am 17.02.1992 positiv beschieden. Es wird unterstellt, dass die Scheune mit Garage im Jahr 1992 abgebrochen wurden. Das Wohnhaus wurde hingegen nicht abgerissen und blieb bestehen. Für die nachfolgende Wertermittlung wurde für das Wohnhaus das Baujahr um 1930 unterstellt.

Gemäß Einblick in die Bauplanmappe gab es im Jahr 1990 einen Schädlingsbefall am Dachstuhl des Wohnhauses. Es wird angenommen, dass der Holzschädlingsbefall entsprechend des Angebots mit Heißluft, Borsalzbehandlung der Dachkonstruktion und Bohrlochtränkung ausgeführt wurde.

Im Jahr 2017 wurde dann der Bauantrag für die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück (Flst. 18/3) gestellt und am 14.12.2017 positiv beschieden. Im Jahr 2018 wurde das Versteigerungsobjekt vom Schuldner erworben, wahrscheinlich um das Jahr 2018 wurde ebenfalls mit dem Bau der Doppelgarage begonnen. Die Doppelgarage wurde nördlich vom bestehenden Wohnhaus und fast direkt an der Straße errichtet.

Wohnhaus mit Doppelgarage

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert, es hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Spitzboden ist gemäß Planunterlagen nicht ausgebaut, im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme war kein Zugang zum Spitzboden möglich.

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung (Biberschwanzeindeckung, müsste zwischenzeitlich erneuert worden sein) überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt.

Das Wohnhaus wird an der Ostseite direkt von der Straße aus begangen, der Zugang erfolgt über eine zweistufige Steintreppe. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über einen provisorisch angelegten Gartenweg (Schotterweg mit provisorischen Stufen) an der westlichen Gebäudeseite (Rückseite). Das Wohnhaus verfügt über einen Kamin zur Westseite (nicht in Benutzung).

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit Küche (Wohnküche), ein Hobbyraum/Zimmer, ein Bad/WC mit Liegewanne und der Zugangsflur. Die Wohnräume werden von dem mittig gelegenen Flur aus begangen. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine ¼ gewendelte, einfache Holzterasse.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer und ein mittig gelegener Flur, von dem aus die Wohnräume angelaufen werden können.

Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist teilweise ausgebaut, der Zugang erfolgt über eine provisorische, enge und einfache Holzwangentreppe an der Rückseite des Wohnhauses. Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafräum, ein Flur mit Küchenspüle und ein WC mit Handwaschbecken. Weitere Flächen im Dachgeschoss sind noch nicht ausgebaut.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnbereiche kann als einfach bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die engen und steilen Treppenzugänge und die relativ kleinen Zimmer.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk, z. T. Naturstein), wahrscheinlich Streifenfundamente, keine Unterkellerung, Holzbalkendecke mit Fehlbodenfüllung zum OG und DG, einfache Holzbalkendecke zum Spitzboden, einfache ¼ gewendelte Holzterasse mit Holzhandlauf zum Obergeschoss, provisorische einfache Holzwangentreppe zum Dachgeschoss, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, Zwischensparrendämmung), Ziegeleindeckung (Biberschwanzziegel wahrscheinlich bereits erneuert), Außenansichten Putz mit Anstrich ohne Außendämmung, Sockelputz zur Straße hin

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Holzdielenboden mit verschiedenen Oberbelägen (Laminatbelag im EG, Teppichauslege aus OSB-Verlegeplatten im OG/DG etc.), Fliesenfußboden im Bad/WC im EG und DG

Fenster: Soweit einsehbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stand 2016)

Türen: Hauseingangstür als einfache Kunststofftür mit Oberlicht, einfache Innentüren als Holz-/Kunststofftüren mit Holztürzarge

Sanitär: Erdgeschoss – Fliesenfußboden, Wände teilweise gefliest, Handwaschbecken, Hänge-WC und Bidet, Liegewanne, Wasseranschluss Waschmaschine, Durchlauferhitzer mit provisorischer Wasserversorgung (mangelhafter baulicher Zustand, teilweise noch nicht endausgebaut, Spülkasten defekt etc.)

Dachgeschoss – WC mit Handwaschbecken, Endausbau noch nicht durchgeführt, Fliesenfußboden, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken (mangelhafter baulicher Zustand, teilweise noch nicht endausgebaut, kein Wasseranschluss/Spülkasten defekt etc.)

Innwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich, Tapete, Deckenuntersichten Putz/Anstrich sowie Raufasertapete

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Baujahre, teilweise lose Kabelverlegung etc.

Heizung: Elektroheizung über Einzelradiatoren (Stand ca. 1990), Warmwasser über Durchlauferhitzer, einzelne Räume ohne Heizung

Besondere Bauteile: Eingangstreppe zur Straße

Besondere Einrichtung

Zubehör: Erdgeschoss: Einfacher Küchenblock mit Unter-/Oberschränken, Kunststofffronten (weiß), Arbeitsplatte, Elektroherd mit Backofen und Ceranplatte mit Dunstabzug, Edelstahl-Spülbecken, im Arbeitsbereich Fliesen, Anschaffungsjahr ca. 2010-2015 – aufgrund der Alters und des technischen Zustandes - kein Zeitwert ausweisbar

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens entnommen werden.

Doppelgarage

Im Jahr 2017 wurde der Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück (Flst. 18/3) gestellt und am 14.12.2017 positiv beschieden. Wahrscheinlich wurde mit dem Bau der Doppelgarage im Jahr 2018 begonnen.

Die Doppelgarage wurde nördlich vom bestehenden Wohnhaus und fast direkt an der Straße errichtet. Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme befand sich die Doppelgarage im Rohbau (Fundamentplatte, Ziegelmauerwerk, Holzdachkonstruktion teilweise vorhanden, keine Dacheindeckung etc.).

Die tragenden Balken wie auch die Unterkonstruktion aus Holz der Dachkonstruktion sind seit Jahren der Witterung ausgesetzt und bereits verformt. Anstatt massiver Fensterstürze wurden in die Aussparungen Holzbalken eingesetzt, die sich bereits verformt haben. Das Mauerwerk wird seit Jahren der Witterung ausgesetzt. Die bauliche Ausführung sowie der bauliche Zustand der Doppelgarage sind als mangelhaft und abbruchwürdig einzustufen. Für die Wertableitung wird ein Abbruch der Doppelgarage unterstellt.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), Fundamentplatte/Flächengründung, Stahlbetondecke, flach geneigtes Pultdach (Holzkonstruktion)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Beton

Fenster: nicht vorhanden

Türen: nicht vorhanden

Innwandb.: nicht vorhanden

Elektro: nicht vorhanden

Sonstiges:

Besondere

Bauteile: nicht vorhanden

Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis für Wohngebäude (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1930 und der vorgefundenen Ausführung angenommen – wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen F bis H.

Zusammenstellung Wohnfläche/Nutzfläche

Die Grundrisse der Baueingabeplanung für die Errichtung einer Doppelgarage aus dem Jahr 2017 benennen die Flächen der Wohnräume des Wohnhauses. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (im DG nicht vollständig möglich) mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt, es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit der vorliegenden Wohnberechnung (in Anlehnung an die WoFIV – Wohnflächenverordnung) festgestellt.

Erdgeschoss ohne Terrasse	ca. 47 m ²
Obergeschoss	ca. 50 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>ca. 33 m²</u>
Wohnfläche gesamt	ca. 130 m ²

Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,4 m im Obergeschoss ca. 2,3 m.

Außenanlagen

Flurstück 18/2

Das Grundstück (Flst. 18/2) ist völlig zugewachsen. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme vom 29.07.2024 konnte das Grundstück nicht eingesehen werden.

Flurstück 18/3

Das Grundstück (Flst. 18/3) ist zur Süd- und Ostseite hin mit einem Holzfängerzaun oder Holzlattenzaun auf einem massiven Sockel (Ziegelmauerwerk verputzt oder verkleidet) eingefriedet. Zur Ostseite gibt es als Weiteres ein einfaches Gartentürchen. Soweit einsehbar besteht die Einfriedung zur Rückseite/Westseite aus einem Maschendrahtzaun zwischen Betonstützen.

Zur Südseite ist der Vorgarten als Rasenfläche angelegt, hier befindet sich eine einfache Holzterrasse. Der Ausgang zum Garten von der Küche im Erdgeschoss des Wohnhauses ist mit Betonsteinen befestigt. Die Fläche zwischen Wohnhaus und Garage ist teilweise befestigt (wahrscheinlich vormalige Bodenbefestigung der abgebrochenen Scheune). Zwischen dem Wohnhaus und der Garage gibt es eine Seitenstützwand zum dahinterliegenden Erdreich (wahrscheinlich vormalige Rückwand der abgebrochenen Scheune).

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als stark vernachlässigt bis schlecht eingestuft werden. Am Gebäude wurden in den letzten Jahren keine, beziehungsweise nur noch die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, so dass eine unterlassene Instandhaltung und eine Vielzahl von Baumängel/Bauschäden erkennbar sind.

Die Bodenbeläge sind in allen Geschossen restwertig oder erneuerungsbedürftig. Die Innentüren sind als restwertig und überwiegend als beschädigt einzustufen. Der bauliche Zustand der Sanitärräume kann als mangelhaft und nur teilausgebaut bezeichnet werden. Die Spülkästen der WCs und/oder die Wasserversorgung funktionieren nicht. Der Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung im Erdgeschoss ist an eine provisorische Wasserversorgung angeschlossen. Ein Teil der Elektroradiatoren zur Beheizung ist demontiert. Die Treppe zum Dachgeschoss ist als sehr einfach (Bautreppe) zu bezeichnen, ein Handlauf ist nicht vorhanden. Der Endausbau im Dachgeschoss ist noch nicht abgeschlossen. Die Hauseingangstür ist am Rahmen beschädigt, eine Fensterscheibe zur nordseitigen Giebelseite im Erdgeschoss ist zerstört.

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme befand sich die Doppelgarage im Rohbauzustand. Das Bauwerk wird wahrscheinlich seit 2018 der Witterung ausgesetzt. Die tragenden Balken wie auch die Unterkonstruktion aus Holz der Dachkonstruktion sind bereits verformt. Anstatt massiver Fensterstürze wurden in den Aussparungen Holzbalken eingesetzt, die sich bereits verformt haben. Das Mauerwerk wird seit Jahren der Witterung ausgesetzt.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als stark vernachlässigt bezeichnet werden. Die Einfriedung zur Straßenseite zeigt an vielen Stellen Schäden am Mauerwerk. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über einen provisorisch angelegten Gartenweg (Schotterweg mit provisorischen Stufen) an der westlichen Gebäudeseite.

Auf dem Grundstück werden in vielen Bereichen Müll/Unrat und ältere Baumaterialien bis hin zu einem Betonmischer gelagert. In der Doppelgarage ist ein nicht mehr fahrbares und bereits abgemeldetes Fahrzeug abgestellt (Kleinbus Fabrikat Ford Transit).

Insgesamt macht das Anwesen einen stark vernachlässigten und stark gebrauchten äußeren Zustand.

Nutzung:

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme wird das Wohnhaus von mehreren Personen bewohnt/genutzt. Die Garage im Rohbau ist mit einem Schrottfahrzeug, Baumaterialien und Unrat verstellt. Weitere Aussagen über Nutzungsverhältnisse können nicht gemacht werden.

Sachverständiger

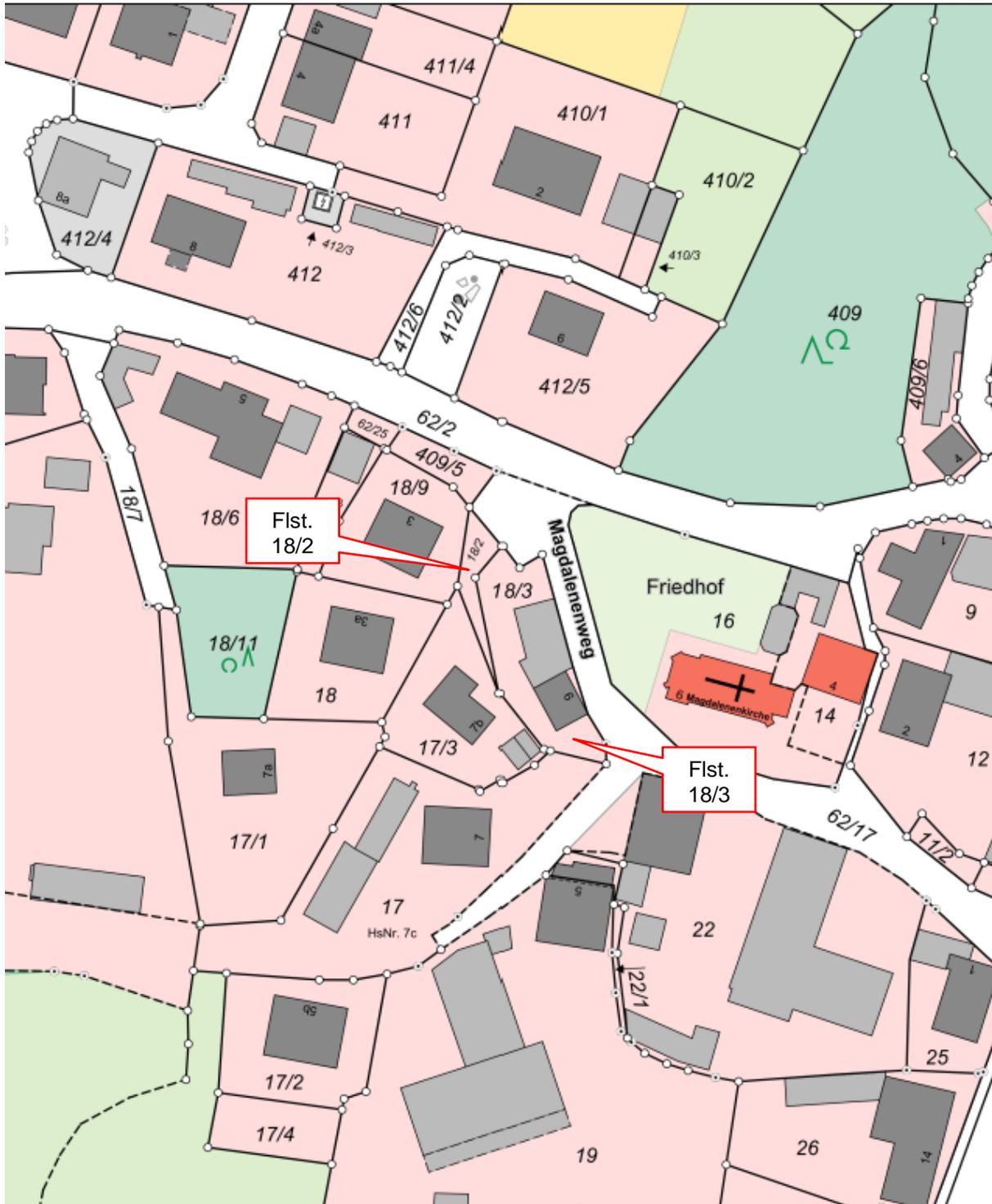
Thomas Matuschowitz MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Zuständig: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Lageplan/Katasterwerk



Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Buchschwabach, Flurstück 18/2 und Flurstück 18/3 - Plan ohne Maßstab

Ansichten

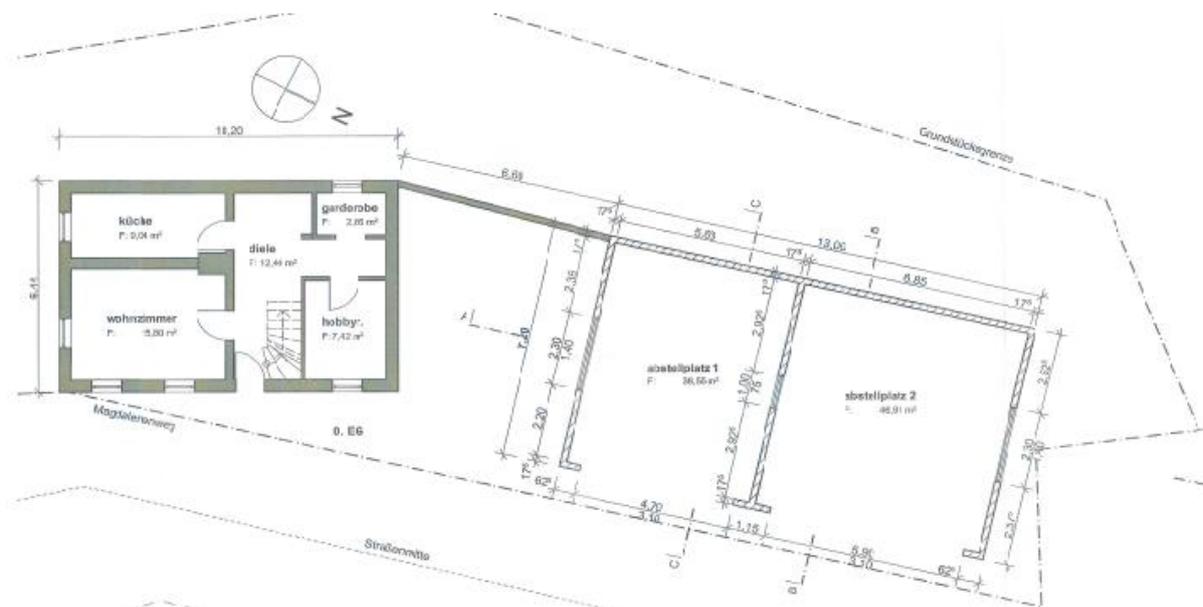


Ansicht von Ost / Straßenseite

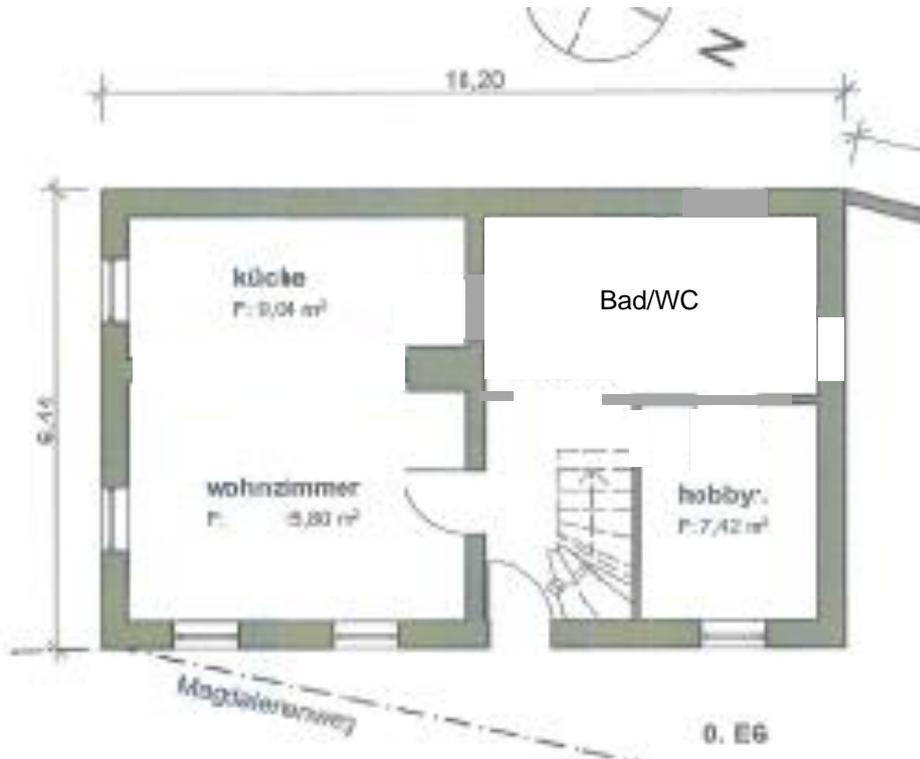


Ansicht von Nord / Giebelseite

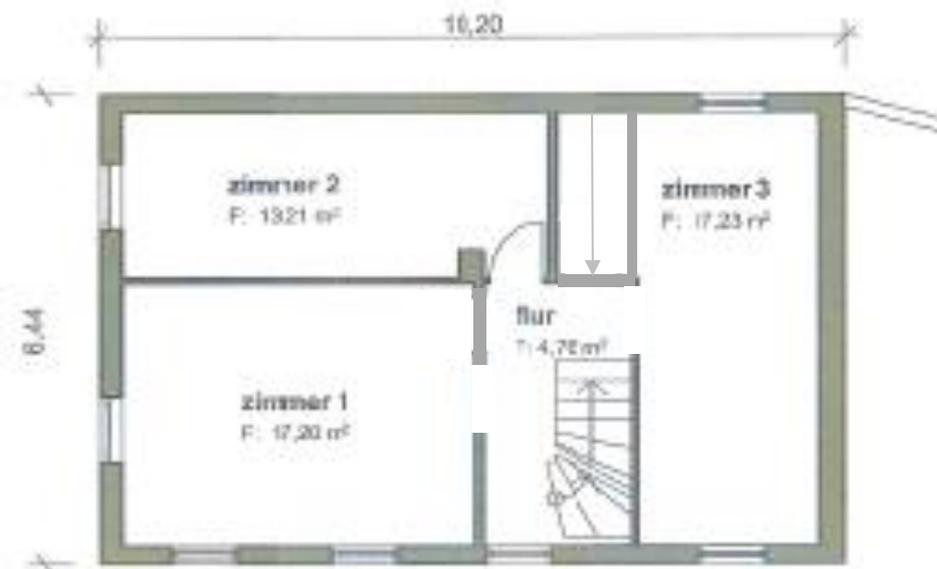
Grundriss Wohnhaus/Garage im EG



Grundriss Wohnhaus EG/OG/DG

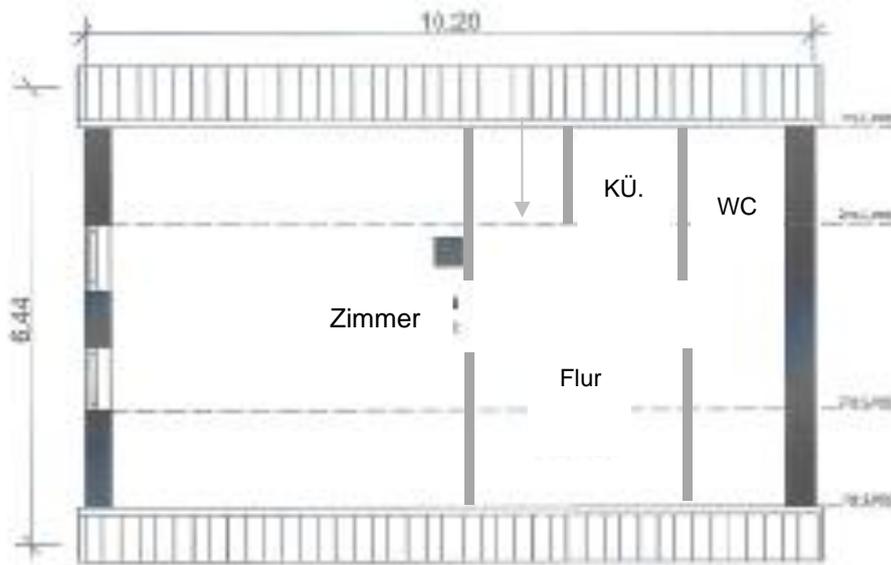


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Pläne ohne Maßstab



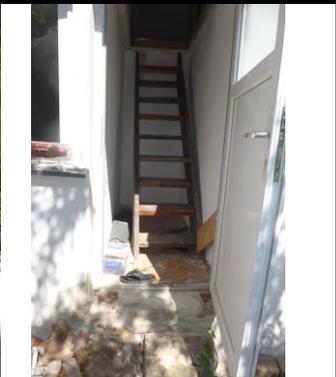
Skizze Dachgeschoss

Plan ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1		 A photograph showing a view down a paved street (Magdalenenweg) towards a church and a stone wall. A red arrow points from the top right towards the church tower in the background. A blue car is parked on the left side of the street.	
<p>Blick in den Magdalenenweg; Ansicht von Südost; Bewertungsobjekt im Hintergrund, gegenüber Kirche/Friedhof/Friedhofsmauer</p>			
Bild 2		 A photograph of a white, two-story house with a gabled roof and a white picket fence in front. The house is surrounded by greenery and trees. A blue car is parked on the street in front of the house.	
<p>Wohnhaus mit Garten (Flst. 18/3); Ansicht von Südost</p>			
Bild 3		 A photograph of the same white, two-story house from a different angle, showing the side of the building. A blue car is parked on the street in front of the house.	
<p>Wohnhaus (Flst. 18/3); Ansicht von Südost</p>			
Bild 4		 A photograph of the white, two-story house from a different angle, showing the front side. A blue car and a purple car are parked on the street in front of the house.	
<p>Wohnhaus (Flst. 18/3); Ansicht von Nordost</p>			

<p>Bild 5</p>			
<p>Draufsicht auf die Doppelgarage im Rohbau; Ansicht von Süd</p>			
<p>Bild 6</p>			
<p>Wohnhaus und Doppelgarage; Magdalenenweg 9 in Buchschwabach; Ansicht von Nordost</p>			
<p>Bild 7</p>			
<p>Doppelgarage im Rohbau; Ansicht von Ost</p>			
<p>Bild 8</p>			
<p>Bereich zwischen Wohnhaus und Garage, Seitenstützwand</p>			

<p>Bild 9</p>			
<p>Straßenseitiger Hauseingang; Ansicht von Ost</p>			
<p>Bild 10</p>			
<p>Südseitiger Garten; Wohnhaus; Ansicht von Süd</p>			
<p>Bild 11</p>			
<p>Südseitiger Garten mit Terrasse; Drausicht/Ansicht von Nord</p>			
<p>Bild 12</p>			
<p>Rückwärtiger Gartenbereich mit Zugang zum Dachgeschoss</p>			