



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

über den Verkehrswert

Amtsgericht **Nürnberg**

Aktenzeichen

9 K 166/25

Ortsteil – Ortsteil

Objektadresse

Objektart

Baujahr / An-/Umbau ca.

Wohn- / Nutzungsfläche ca.

Lage / Wohnung Nr.

Miteigentumsanteile

Grundstücksgröße/n (gesamt)

Gemarkung

Flurnummern

Sondernutzungsrecht

Lasten und Beschränkungen II. Abt.

90419 Nürnberg – Westfriedhof

Nordwestring 95

Eigentumswohnung

Bauantrag 2020 / Fertigstellung Ende 2022

85 m² WoFl

EG / SE-Nr. A 4

29,28/1.000

2.874 m²

Wetzendorf

300/3

Terrassen und Gartenfläche

div. Rechte



ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Nordwestring 95	90419 Nürnberg
Ortsteil / Gemarkung	Westfriedhof	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus/ Wohnanlage	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Eigentumswohnung Nr. A4	MEA 29,28/1.000
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	2004	

FLÄCHEN

Flurstück Nr. 1; Nr. 2 zu 1	Fl. Nr. 300/3	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	2.874 m ²	
Mietfläche / Ebene / Einheit	EG 85 m ²	

ERTRÄGE

Vereinbarte Miete	1.119 €/Monat, 13,61 €/m ² Monat	Nebengebäude
Tatsächlicher Rohertrag	13.428 € p.a.	-

MARKTWERT

Marktbliche Miete rd.	15,00 €/m ² bezogen auf WoFL	exkl. Stellplätze o.ä.
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	15.300 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	12,8 %	
Jahres-Reinertrag rd.	13.434 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: - €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	77 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,25 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger rd	33,0	BAR 3,0 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	2,5 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	105.000 € inkl. Fl. Nr. -	20,5 % (am SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	1.229 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	6.000 €/m ²	
Sachwert (SAW), theor. Anteil per BGF	---,--- €	---,- % des MAW
Ertragswert (ERW)	500.000 €	98,0 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	510.000 €	100 % des MAW

VERKEHRSWERT I

510.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag 26.11.2025

FAZIT

- Eigentumswohnung in städtischer Quartierlag innerhalb einer Wohnanlage BJ ca. 2022 mit Terrasse und Garten
- Baukonstruktion: baujahres-typische / zeitgemäße Ausführung
- Modernisierungen: -
- Außenanlagen: Garten nach Süden
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: sehr gut / keiner
- Energieausweis liegt vor 43,7kWh/m² a kWh/m²a; Klasse: A
- Garage/Carport/Stellplätze: -
- Potentiale: keine wesentlichen baulich-räumlichen / energetischen; Objekt ist zeitgemäß
- Besonderheiten: -

SWOT

Stärken (strenghts)

ETW, EG mit Garten u. Terrasse, sehr guter Zustand, Fußbodenheizung, mech. Lüftung mit Wärmerückgewinnung, zeitgemäße Architektur

Schwächen (weaknesses)

geringfügig, Lage im EG im Norden zum öffentlichen Raum

Chancen (opportunities)

Objekt ist zeitgemäß, langfristige Teilnahme an zukünftiger Marktentwicklung

Risiken (threats)

gering bis normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit gut / gut bis sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig.

Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit.

Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur.

Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit.

Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen:

D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt.

Ausdrucke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Texte, Daten, Karten und Luftbilder u. ä. sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH / bulwiengesa
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Texte und Darstellungen des Sachverständigen

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Ortsteil / Quartier

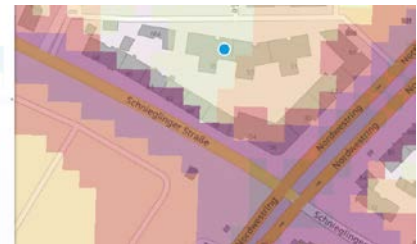
Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Teil Nürnbergers, in der Gemarkung Wetzendorf und zählt zu dem Stadtteil „Westfriedhof“. Das Quartier besteht überwiegend aus Gebäuden der Baujahre ab ca. 1960, durchmischt Wohnbebauungen der 1970er und 80er Jahre bzw. vereinzelt mit Neu- oder bereits Wiederbebauungen. Das Quartier ist charakterisiert durch Mehrfamilienhäuser mehrfach als Wohnanlagen mit mittlerer Höhenentwicklung. Nordöstlich befindet sich eine noch im Bau befindliches Bürogebäude mit Hochhauscharakter. Die Bebauung ist damit mitteldicht bis dicht, weist jedoch noch eine angemessene Durchgrünung auf. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Schnieglinger- bzw. Johannisstraße, weiter nordöstlich liegt das Einkaufszentrum Vogelherd. Insgesamt zählt die Lage zu den mittleren, zentrumsnahen Stadtlagen. Innerhalb der Wohnanlage ist die Lage des Bewertungsobjekts in Hausnummer 95 durch die Abschirmungen der Blockrandbebauung deutlich weniger mit Lärm belastet und damit signifikant besser als die Gebäude entlang der Schnieglinger und am Nordwestring.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war subjektiv nur ein schwacher Lärmbeitrag der östlich verlaufenden Ringstraße (B 4R) wahrnehmbar.

Gemäß der Pegelrasterkarte LDEN des BayernAtlas liegt das Bewertungsobjekt in der Zone (grün) des Pegels 55-59 dB(A). Der Rasterpunkt weist einen Wert von 57,9 dB(A) aus, und liegt damit oberhalb der Erfassungsschwelle von 55 dB(A).

Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr -
Pegelraster LDEN - Kartierung 2022 (Lärm in
Ballungszentren)
Pegel in dB(A) 57,9



Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – gute / städtische Anbindung an den ÖPNV; gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Individualverkehr

Nachbarschaft – ausgeglichen, weitgehend homogene Bebauung

Wohnlage * – mittel / am Ring unterhalb mittel

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren subjektiv geringfügige Lärmemissionen feststellbar

Demographie – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend

Die Lage wird insgesamt als – **mittel** – beurteilt.

* Kategorien nach Wohnlagenkarte Nürnberg

Grundstück/e

Flurstück

lfd. Nr. 1 – Fl. Nr. 300/3

Nutzung / Funktion

Wohnbaufläche

Erschließung

von Norden, über den Anliegerweg Fl. Nr. 389/4

Form

unregelmäßig

Wohnbaufläche

2.874 m², gemäß Grundbuch

Breite / Tiefen

Tiefe (ca. Nord-Süd Achse) ca. 38 m

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Breite (ca. Ost-West-Achse) max. ca. 110 m

Gartenlandanteil

- m²

Geländeoberkante

EG ca. auf Straßenniveau

Gefälle / Topographie

soweit erkennbar kein Gefälle

Boden- / Baugrundverhältnisse

es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen

Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4

GK 1

Überschwemmungsgebiet

nicht im Einflussbereich eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes

nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Angrenzende Grundstücke

Mehrfamilienhäuser

Einfriedung

nach Norden offen, zum Hof Metall/Doppelstabmattenzaun

Freiflächen

im Norden bekiest, Zuweg Werksteinpflaster

im Hof (weiteres Flurstück Nr. 300/13) bekiest, Teilflächen Werksteinpflaster,

Pflanzbeete/Hecken, junger Baumbestand,

Kinderspielplatz, Tischtennisplatte, Zu-/Abluft der TG

Beurteilung des/r Grundstücks/e

Das Grundstück liegt im südlichen Teil des Quartiers und ist Norden über einen Fußweg sowie von Süden, der Schnieglinger Straße, über einen Hausdurchgang erschlossen. Das Grundstück ist der nördliche Teil der gemeinsam erstellten Wohnanlage. Das Verhältnis von Tiefe zu Breite des Grundstücks ist ausgeglichen. Die Grundstücksform ist in Verbindung mit der Größe ohne wesentlichen Einfluss. Die Größe des Grundstücks liegt im Durchschnitt und ist objektart-typisch. Die vorhandene Bebauung entspricht weitgehend der Art der umgebenden, Bebauung und ist damit lagetypisch. Die Ausrichtung Terrasse und Gartens der Wohnung nach Süd ist idealtypisch und für die Objektart und im Quartier in ähnlicher Ausprägung häufig. Die Freiflächen befinden sich aktuell im winterlichen Vegetationszyklus und wirken gepflegt.

Bauwerk/e

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Ifd. Nr. 1 – Fl. Nr. 300/3
Entstehung / Historie / BJ ca.	3 aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser
Pläne / sonstiges	Bauantrag 2020 / Fertigstellung Ende 2022 (BA III)
Genehmigungsbescheid	2020
Baubeginnsanzeige	24.03.2021
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en und	-
Instandhaltung/en	-
Lage im Grundstück	in westlicher Hälfte
Grenzbebauung	-

Zugang Bewertungsobjekt von Norden

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Mehrfamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, 3 Obergeschosse
städtebaulich ca.	E+3 (davon 1 Staffelgeschoss)
Grundriss-Typ	3-Spänner
Dachform	Flachdach
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	im EG Terrasse
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	abgeschlossener Treppenraum
Interne Erschließung	Flur
Personenaufzug/Hilfen	Personenaufzug UG – 3. OG

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptbaukörper

Bauweise	Massivbauweise, KS-Mauerwerk/Stahlbeton
Geschossdecke über KG	gemäß Plan Stahlbetondecken
Geschossdecke/n über EG/DG	gemäß Plan Stahlbetondecken
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Bitumenbahnen
Dachaufbau	extensives Gründach
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich verzinkt/gestrichen oder TiZn
Dachrinnen / Fallleitung	augenscheinlich verzinkt/gestrichen oder TiZn
Fassade	Putz, gestrichen, Wärmedämmung
Fenster	Kunststoffisoliertes 3-fach-Verglasung, gemäß Auskunft Bauträger
Verdunklung/Blendschutz	Kunststoff-Rollos
Innenwände	gemäß Plandarstellung KS-Mauerwerk/Stahlbeton

Hauseingangstüre	augenscheinlich Metall/Kunststoff / verglastes Treppenhaus
Vordach	Glas
Treppen-/ haus/- raum	Decke/Wände Beton/Putz, gestrichen, Fußboden augenscheinlich Naturstein
Außentreppe EG/Freianlagen	siehe Pkt. 4.3
Sonstiges	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich,
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß
Heizung	gemäß E-Ausweis Fern-/Nahwärme
Heizungsbrenner/ -kessel	-
Brennstoff / Energieträger	-
Tank	-
Warmwasserspeicher	-
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	zentral
Lüftungs-/Klimaanlage	mechanische Lüftung / Wärmerückgewinnung, gemäß Auskunft Bauträger
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	vorhanden
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	bereichsweise
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	Personenaufzug
Sonstiges	-

EG – Wohnung Nr. A4

Räume und Raumbereiche

Diele

Zugang	über Wohnungstüre
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Vinyl

Wohn-/Esszimmer / Küche

Zugang	offen von der Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Putz, gestrichen bzw. teilweise Tapete bzw. Dekomaterial in Optik Ziegelmauerwerk
Bodenbelag	augenscheinlich Vinyl, Wohnbereich Holzparkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung
Beheizung	Fußbodenheizung
Sonstiges	Wohnzimmer: Zuluft gemäß Auskunft Bauträger Küche: Einbauküche Abluft, gemäß Auskunft Bauträger

Flur

Zugang	offen vom Wohnbereich
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Holzparkett

Bad

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Keramik-Fliesen, raumhoch

Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	-
Ausstattung	Hänge-WC, Handwaschbecken, Badewanne
Sonstiges	Abluft, gemäß Auskunft Bauträger

Schlafen **genutzt als Kinderzimmer**

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Holzparkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung
Beheizung	Fußbodenheizung
Sonstiges	Zuluft, gemäß Auskunft Bauträger

Zimmer **genutzt als Schlaf- und Kinderzimmer**

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Holzparkett
Fenster	Kunststoff, Isolierverglasung
Beheizung	Fußbodenheizung
Sonstiges	Zuluft, gemäß Auskunft Bauträger

Dusche

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Keramik-Fliesen, raumhoch
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	-
Ausstattung	Hänge-WC, Handwaschbecken, Badewanne
Sonstiges	Abluft, gemäß Auskunft Bauträger

Abstell- / Hauswirtschaftsraum

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen bzw. gespachtelt gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Vinyl
Sonstiges	Waschmaschinenanschluss
Sonstiges	Abluft, gemäß Auskunft Bauträger

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die Wohneinheit entspricht in Struktur und Ausstattung den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen einer 3-Zimmerwohnung. Die Raumgrößen liegen weitestgehend in der üblichen Größenordnung. Art, Anzahl und Zuordnung der Räume sind dementsprechend angemessen und funktional. Die Wohnfläche liegt mit 85 m² in der üblichen Bandbreite von 3 Zimmerwohnungen. Die Oberflächen entsprechend dem heute zeitgemäßen Erscheinungsbild. Durch die großzügige bekieste nördliche Vorfläche ist die Beeinträchtigung der Wohnung durch Einsicht von der „Straße“ in die Wohnung deutlich geringer als bei Gebäuden in üblichen Innenstadtlage mit direkt am Gebäude vorbeiführenden Gehwegen. Zugleich sind die Terrasse und Garten der Wohnung zugeordnet und bieten mit der Ausrichtung nach Süden zusätzlichen Wohnkomfort. Der vorgelagerten Baukörper des Gebäudes bewirkt in den späteren Nachmittagsstunden Verschattung. Insgesamt wird der Sachverhalt gering werterhöhend eingeschätzt. Terrasse und Garten sind dem Bewertungsobjekt als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Einheit wirkt gepflegt und weitestgehend neuwertig. Der Gesamtzustand ist gut bis sehr gut.

Energetische Eigenschaften

Typ / Gültigkeit	Verbrauchs-Ausweis / bis 06.10.2023
End-Energieverbrauch des Gebäudes	43,7 kWh/m² a
Klasse	A
Treibhausgasemissionen	9,5 kg CO₂ - Äquivalent /m² a

Einordnung

Entsprechend Baujahr und der erkennbaren energetischen Eigenschaften/Baukonstruktion ist der End-/Energiebedarf und nach den Angaben des Energieausweises (soweit vorhanden) sowie der energetischen Gebäudeklasse, einzuschätzen als:

- gut bis sehr gut / zeitgemäß

Instandsetzungskosten

Für den Instandhaltungsbedarf bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von:

-,--- €

Mietverhältnisse

Die Wohnung ist vermietet.

Mietvertrag vom	18.01.2023
Beginn des Mietverhältnisses	01.03.2023
Dauer des Mietverhältnisses	auf unbestimmte Zeit
Miete zu Vertragsbeginn	1.119,00 €/Monat netto-kalt

Gebäude -/ WEG-Verwaltung

Auskunft der WEG-Verwaltung

Link'sche Hausverwaltung und Grundstücksvermittlung KG
Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2025: 38.000 €.
Rückstände des Eigentümers: 11.932,81 €
Hausgeld: 406,39 €.

Auskunft des Schornsteinfegermeisters vom --,--,-----:

Rechte- und Belastungen – Grundbuch Abt. II

Es bestehen diverse Eintragungen in Abt. II.
Die Rechte sind im Gutachten dargestellt.
Im dargestellten Verkehrswert ist der Wertansatz der Rechte **nicht** berücksichtigt.

Rechte- und Belastungen – Grundbuch Abt. II

Es bestehen diverse Eintragungen in Abt. II.
Die Rechte sind im Gutachten dargestellt.
Im dargestellten Verkehrswert ist der Wertansatz der Rechte **nicht** berücksichtigt.

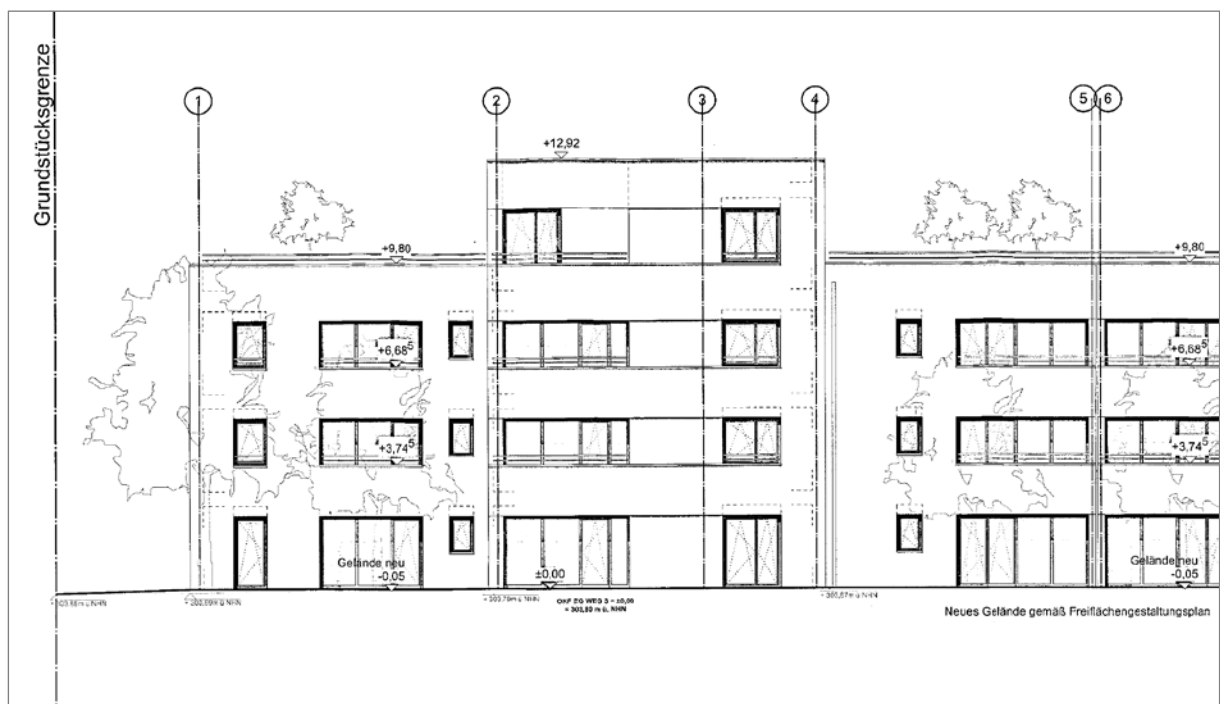
Sonstiges

Es besteht ein dinglich gesichertes Contracting zur Lieferung von Heizwärme mit der infra fürth gmbh.

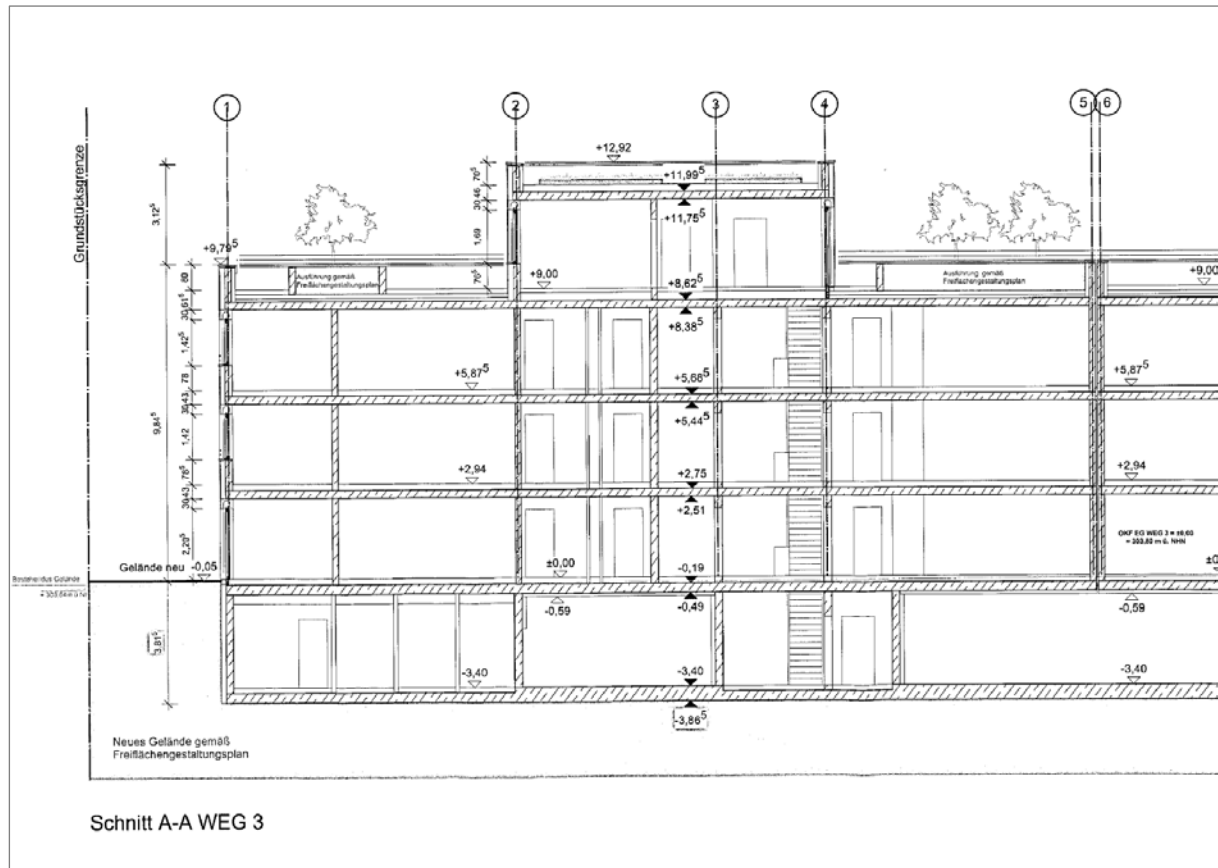
PLAN - Genehmigungsplanung – Ansicht Nord kein Originalmaßstab !



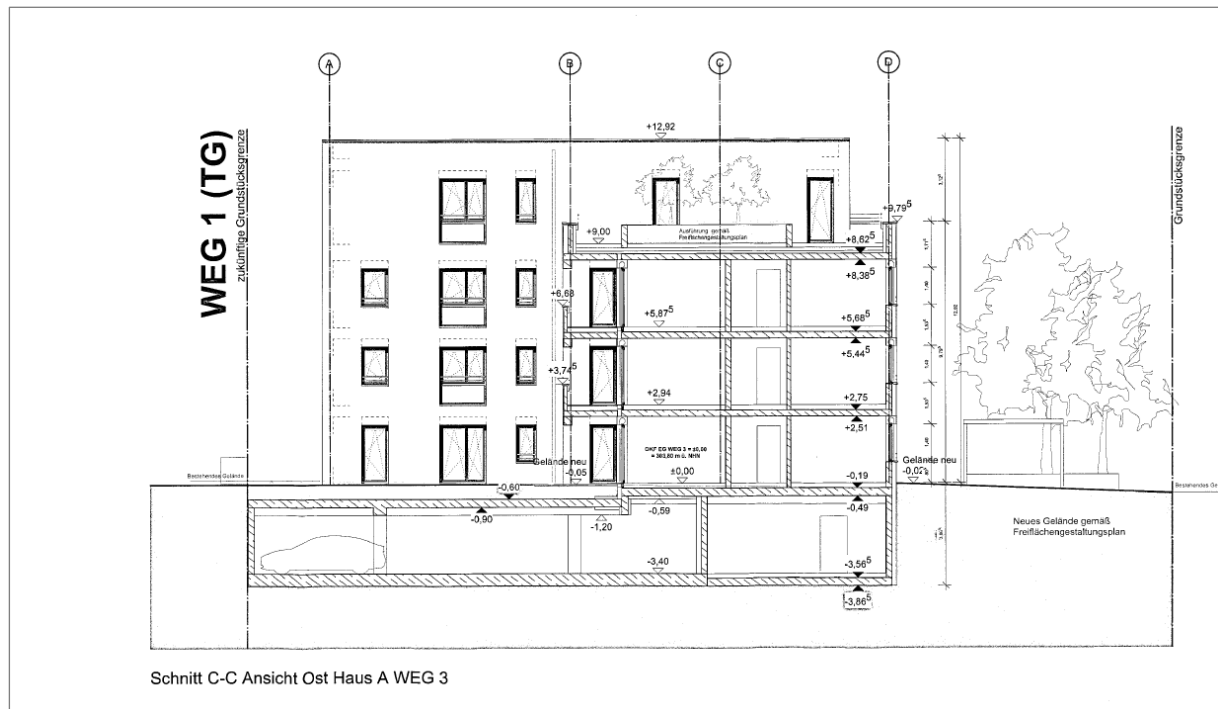
PLAN - Genehmigungsplanung – Ansicht Süd kein Originalmaßstab !



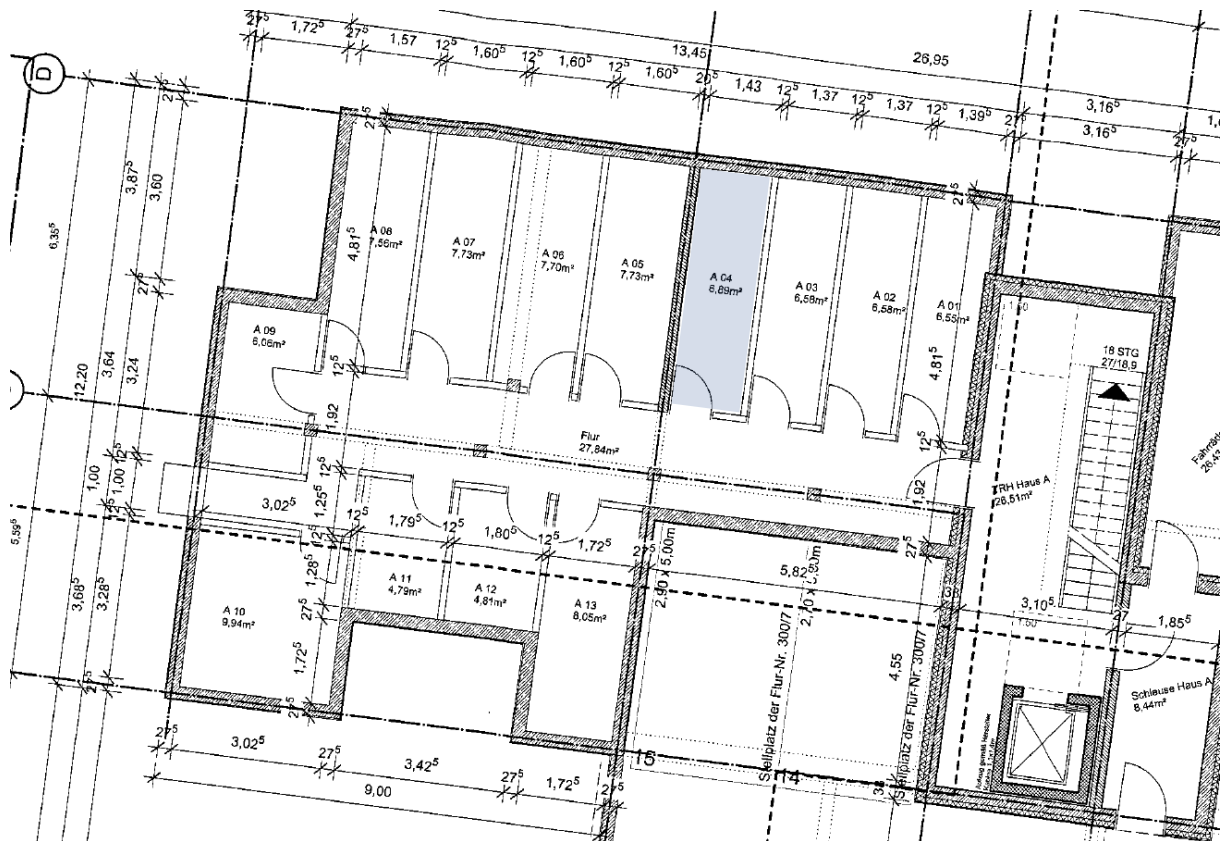
PLAN - Genehmigungsplanung – Schnitt längs kein Originalmaßstab !



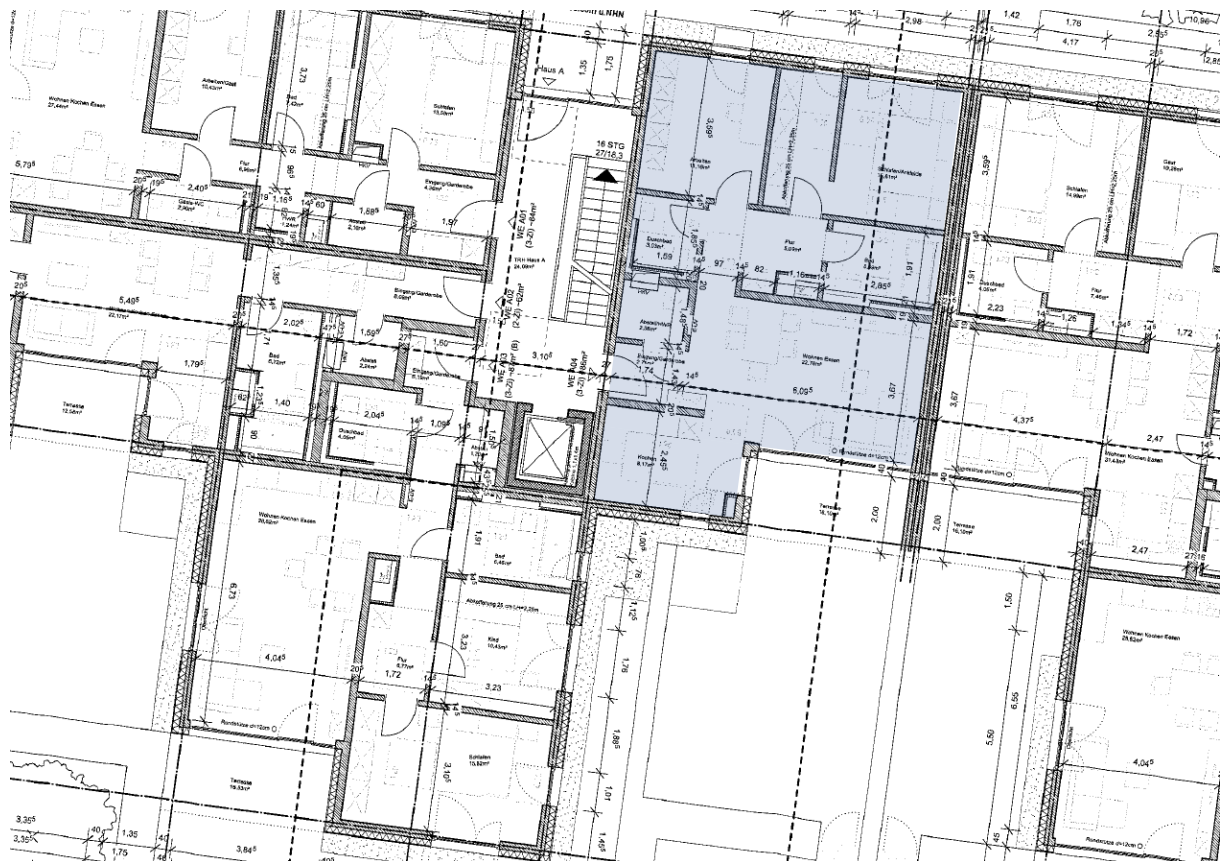
PLAN - Genehmigungsplanung – Schnitt quer kein Originalmaßstab !



PLAN - Genehmigungsplanung – KG kein Originalmaßstab !



PLAN - Genehmigungsplanung – EG kein Originalmaßstab !



FOTODOKUMENTATION (lfd. Nr. der Abbildungen gemäß Gutachten)



Abbildung 1 Ansicht **Norden**



Abbildung 2 Ansicht **Süden**



Abbildung 3 Ansicht **Hauseingang**



Abbildung 4 **Keller A 4**



Abbildung 5 EG – **Treppenhaus**



Abbildung 6 EG – **Diele / Garderobe**



Abbildung 7 EG – Küche

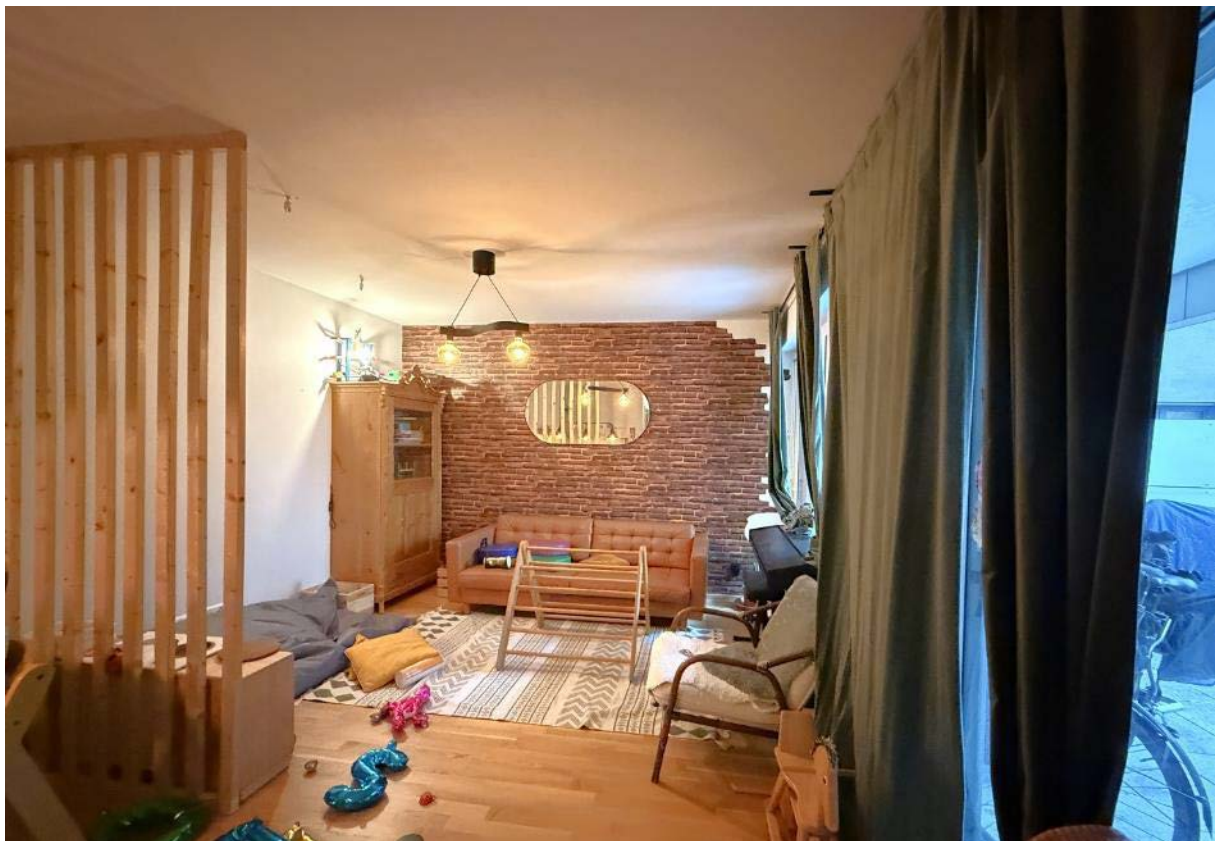


Abbildung 8 EG – Wohn- / Esszimmer



Abbildung 9 EG – **Bad**



Abbildung 10 EG – **Schlafen genutzt als Kinderzimmer**



Abbildung 11 EG – **Zimmer**



Abbildung 12 EG – **Dusche / WC**



Abbildung 13 EG – **Abstellraum / Hauswirtschaftsraum**



Abbildung 14 OG – **Terrasse /Garten**