



RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 36/24

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

EXPOSÉ

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 1289/27 der Gemarkung Maßbach,

An der Centleite 36, 97711 Maßbach



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1289/27 der Gemarkung Maßbach, An der Centleite 36, 97711 Maßbach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0653 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, zweigeschossiges, in Holzrahmenkonstruktion (Fertighaus Fabrikat Massahaus) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebaute Dachgeschossesstage; Wfl. EG+OG ca. 133,83 m ² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Baubeginn ca. 2022
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine Kenntnisse zu Miet-/Pachtverhältnissen
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- unfertiger Zustand, umfangreiche Restarbeiten (Innenausbau, Außenanlagen etc.) - ungünstige Gebäudepositionierung, steiler Geländehang - Innenbesichtigung wurde nicht gewährt (nur von außen besichtigt)
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	31.01.2025
Ertragswert:	125.000,- EUR
Sachwert:	146.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	146.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1289/27 der Gemarkung Maßbach, An der Centleite 36, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1289/27 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Centleite“ (3. Änderung und Erweiterung).

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 1289/27 der Gemarkung Maßbach ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück *An der Centleite 36*, Fl.Nr. 1289/27 der Gemarkung Maßbach, ist nahezu rechteckig geschnitten. Das hängig verlaufende Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 1289/27 steigt von der südwestlichen Seite in Richtung Nordosten steil an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 25 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 30 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 23 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1289/27 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien wurden keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schad-

stoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das zu bewertende Wohnanwesen *An der Centleite 36* befindet sich in einem Wohngebiet, circa 400 m Luftlinie nordöstlich des Marktplatzes. Die Verkehrsfläche *An der Centleite* wird vorherrschend von Anliegern des Gebiets gering bis zeitweise mäßig befahren. Die rund 50 m südwestlich des Bewertungsgrundstücks verlaufende Weich-tunger Straße, zugleich Kreisstraße KG 2, gilt als mäßig bis zeitweise stärker frequen-tiert. Das Grundstück befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmis-sionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis zeitweise mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohngrundstücken (Ein-/Mehrfamilienhäuser) geprägt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie-/Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortster-min auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung / Wasserschutzgebiete

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* be-steht für den Ortsbereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 1289/27 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungs-gefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestan-des. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchge-führt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen An-lagen sowie Nutzungen voraus.

Erschließungszustand

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 1289/27 gilt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen – soweit die Recherche – Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zu-gang von einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grun-de gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Er-schließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfal-len. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weite-re Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück *An der Centleite 36*, Fl.Nr. 1289/27 der Gemarkung Maßbach, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus, das sich nach Augenschein in einem unfertigen bzw. nicht bewohnbaren Zustand be-

findet, bebaut. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es ist mutmaßlich davon auszugehen, dass derzeit keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich laut Bauantragsunterlagen bzw. der durchgeführten Außenbesichtigung um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Holzrahmenkonstruktion (Fertighaus Fabrikat Massahaus) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage. Das exakte Datum des Baubeginns ist unbekannt. Mit der Errichtung des Wohngebäudes wurde laut vorliegender Unterlagen um das Jahr 2022 begonnen.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage gemäß vorliegender Bauplanzeichnungen einen Windfang, einen Hauswirtschaftsraum, einen Flur mit Treppenaufgang, einen Dusche/WC-Raum sowie einen Wohn-/Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschossetage verfügt laut Bauplanzeichnung über einen zentral positionierten Flur bzw. Galeriebereich, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein Badezimmer. Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissgliederung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung: Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte

Außenwände:	Holzrahmenkonstruktion mit Gipsfaserplatten und Mineraldämmung
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Vollholzbalkendecke (über EG, OG)
Treppen:	Holztreppe
Dachform:	Satteldach (Hauptdach)
Dachkonstruktion:	Holz-Pfettendachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung (Hauptdach); Flachdachabdichtung (Vorbau Wohnen EG)
Kamin/e:	--
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	unfertiger Zustand (überwiegende Flächen mit eingespachteltem Armierungsgewebe o.ä.)
Bodenbeläge:	Bodenbereiche im EG (zumindest teilweise) in einem rohbauähnlichen Zustand; lt. Aktenlage/Baubeschreibung Estrich; Fliesen oder textiler Belag, ansonsten keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Wandverkleidung:	Wandbereiche im EG (zumindest teilweise) unverkleidet bzw. in rohbauähnlichem Zustand; lt. Aktenlage/Baubeschreibung mit Holzwerkstoffplatten bzw. Gipsfaserplatten verkleidet, keine umfassende Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde

Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Deckenbereiche im EG (zumindest teilweise) unverkleidet bzw. in einem rohbauähnlichen Zustand; darüber hinaus keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung; innen lt. Baubeschreibung/Aktenlage Türen aus Holzwerkstoff
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, tlw. Kunststoff-Rollo; Fenster-Absturzgitter (franz. Balkon)
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Heizung:	lt. Baubeschreibung/Aktenlage: konzipiert mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Innenaufstellung; ansonsten keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Sanitärausstattung:	EG: Küche lt. Aktenlage/Planzeichnung mit zweckmäßigen Anschlüssen; Dusche/WC-Raum gemäß Aktenlage/Planzeichnung mit WC, Dusche, Urinal und Waschbecken; Hausanschluss/Hauswirtschaftsraum konzipiert lt. Aktenlage/Planzeichnung mit zweckmäßigen Anschlüssen DG: Badezimmer gemäß Aktenlage/Planzeichnung mit Doppel-Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne konzipiert Hinweis: Keine Angaben zum tatsächlichen Ausbaustandard möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf
- zahlreiche Gewerke (handwerkliche und bautechnische Arbeiten) unfertig bzw. teils unfertig; soweit von außen durch die Fenster augenscheinlich erkennbar befindet sich die Erdgeschosssetage – zumindest ein Großteil – in einem rohbauähnlichen bzw. unfertigen Zustand; Fertigstellungs- bzw. Restarbeiten bestehen insbesondere hinsichtlich (soweit einsehbar) Bodenaufbau, Wand- und Deckenverkleidungen, Gebäudetechnik/Installationen, Innentüren

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Erwähnenswert ist allerdings die abnorme Gebäudeausrichtung bzw. Gebäudestellung, da die mit großflächigen und teilweise bodentiefen Fensteröffnungen konzipierten Aufenthaltsräume (insb. Erdgeschoss: Essen, Wohnen, Kochen) vornehmlich nach Nord-Osten ausgerichtet sind und somit eine Nutzung solarer Gewinne durch Sonneneinstrahlung stark eingeschränkt ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Süd-West-Fassade mit lediglich zwei kleinformatigen Fensteröffnungen für einen großzügigen Verzicht auf solare Wärme Gewinne spricht. Ebenso ist die nordöstliche Position der konzipierten Terrasse als ungewöhnlich zu bezeichnen, da eine nicht unerhebliche Verschattung damit einhergeht. Zudem ist die aus der bestehenden Gebäudeausrichtung bzw. Gebäudestellung resultierende Fernblick- bzw. Ausblickssituation als nachteilig einzustufen, da die bodentiefen Wohnzimmerfenster an der Nord-Ost-Seite lediglich in Richtung des ansteigenden Geländehangs ausgerichtet sind. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist somit gegeben.

Gesamturteil

Die bestehende Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide einzustufen. Im Zuge des Ortstermins war augenscheinlich erkennbar, dass umfangreiche Restarbeiten (insb. Innenausbau) anstehen und eine gewöhnliche Wohnnutzung derzeit nicht möglich ist. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden sowie weiteren Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Als besonderes Merkmal ist die außergewöhnliche Gebäudeausrichtung bzw. -stellung anzuführen.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Es bestehen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.).
- Freifläche: Es handelt sich um ein nicht angelegtes Grundstück.
- Gesamturteil: Auf dem Grundstück lagern Unrat und Müll, den es noch zu entsorgen gilt. Darüber hinaus stehen umfangreiche Restarbeiten (Wegeflächen, Geländestützmauern etc.) aus.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Ertragswertermittlung	125.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	146.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 1289/27 – Wohnanwesen An der Centleite 36 in 97711 Maßbach – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind vor allem die kostenintensiven Restarbeiten (Innenausbau, Außenanlagen etc.) sowie die ungünstige Gebäudepositionierung (z.B. Nord-Ost-Ausrichtung des Wohnbereichs) anzuführen. Es ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten des Schuldners keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht wurde, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 1289/27 leitet sich aus dem ermittelten Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 mit geschätzt rd. 146.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert als marktadäquat eingestuft. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der ermittelte Sachwert als marktadäquat zu erachten.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück An der Centleite 36

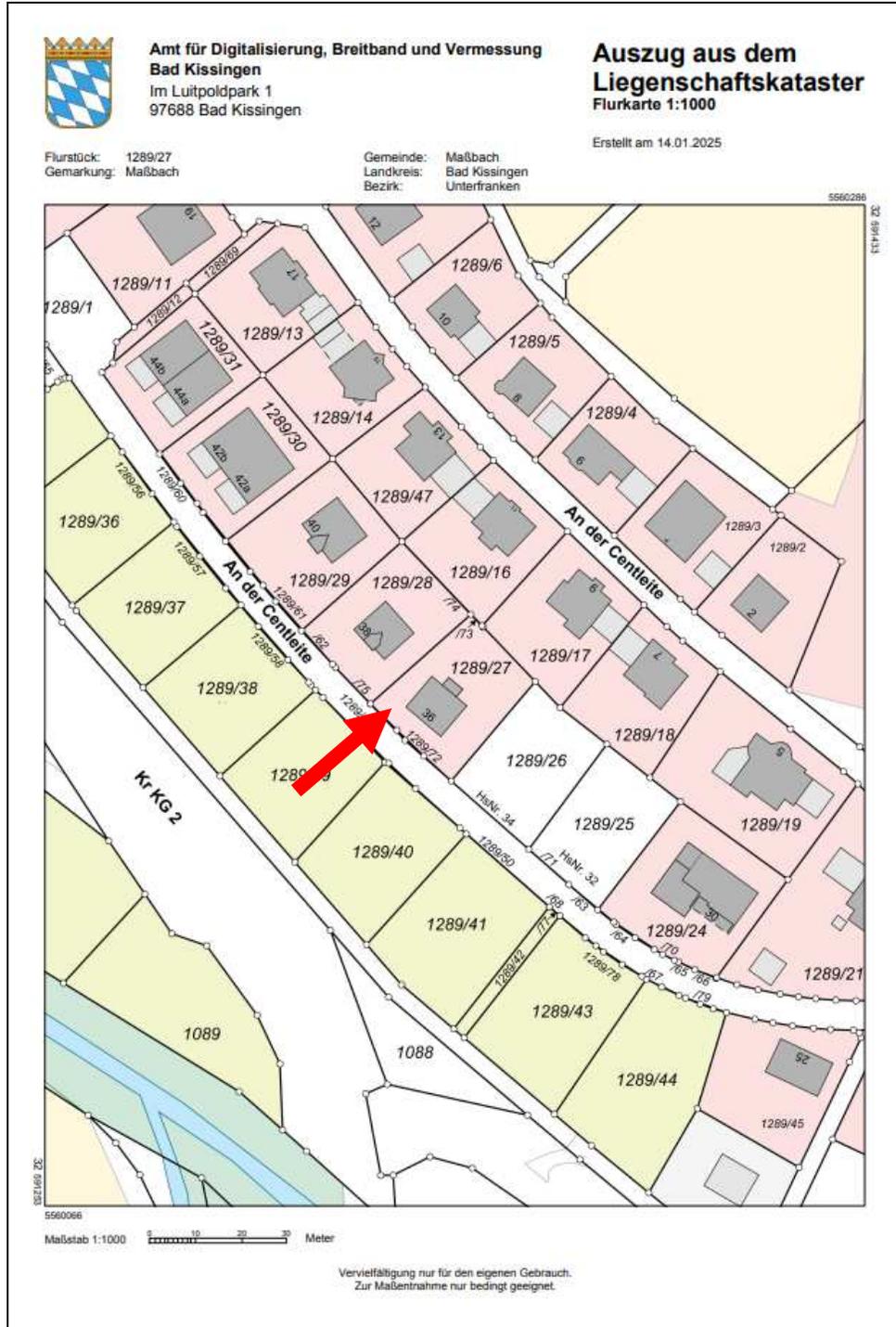
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Maßbach Blatt 4590 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1289/27 der Gemarkung Maßbach, An der Centleite 36, 97711 Maßbach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0653 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025, auf rund:

146.000,- EUR

(in Worten: einhundertsechundvierzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung; Fläche besonderer funktionaler Prägung		
	Industrie- und Gewerbefläche		
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Landwirtschaft Grünland
	Landwirtschaft Ackerland		Wald
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
	Sumpf		Moor
	Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
	Campingplatz		Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://www.bayern.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem
 QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süden



Bild 2: West-Ansicht



Bild 3: Ost-Ansicht



Bild 4: Ost-Ansicht