

BUSCH

IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht: Bocholt
Geschäfts-Nr.: 009 K 010/25

Datum: 15.12.2025
Aktenzeichen: 1125-012-GG

GUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert
des mit einem Einfamilienhaus
zzgl. Wirtschaftsanhbau und Garage
bebauten Grundstücks
Gemarkung Isselburg, Flur 1, Flurstück 663

Dierteweg 26, 46419 Isselburg

Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten zzgl. Anlagen inklusive Deckblatt

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3



Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 21.11.2025 geschätzt.

Besonderheiten

Die vorliegende Internetversion des Gutachtens unterscheidet sich vom Originalgutachten. Es enthält keine Anlagen (Übersichtspläne, Katasterplan, Fotos etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Bocholter Amtsgerichts, Benölkenplatz 2, 46399 Bocholt eingesehen werden. Da ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine vollständige Sicherheit bietet, wird keine Haftung für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens – weder in elektronischer Form noch als Ausdruck übernommen.

Exposé

Allgemeine Daten

<u>Grundstücksgröße:</u>	884 m ²
<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnen
<u>Objekt:</u>	Einfamilienhaus zzgl. <i>Wirtschaftsanbau</i>
Baujahr, ca.:	nicht bekannt
Umbaujahr, ca.:	1976
<u>Brutto-Grundfläche:</u>	rd.: 406,94 m ²
<u>Wohnfläche:</u>	rd.: 150,33 m ²
<u>Nutzfläche:</u>	rd. 38,92 m ²
<u>sowie:</u>	Garage

Zusammenfassung der Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau von rd. 150,33 m² Wohnfläche zzgl. Garage unbekanntem Baujahres in mittlerer Wohnlage der Stadt Isselburg. Der Gebäudekomplex ist im Jahr 1976 zu heutigem Stand (Annahme) instandgesetzt sowie umgebaut worden.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Sachwert:	310.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
Ertragswert:	271.000 EUR	
Verkehrswert:	283.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II, nach Sicherheitsabschlag</i>

Inhaltsverzeichnis

TITELBLATT	1
EXPOSÉ	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
3. GRUNDBUCHBESCHREIBUNG	8
4. LAGEBESCHREIBUNG	10
5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
7. GESAMTEINDRUCK	22
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN	23
9. BODENWERTERMITTLUNG	24
10. SACHWERTERMITTLUNG	26
11. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	31
12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	36
ANLAGEN	38

Anlagen

- 1.1 Übersichtsplan
- 1.2 Stadtplan
- 1.3 Auszug aus der Flurkarte
- 1.4 Bauzeichnungen aus der Archivbauakte
- 1.5 Fotos

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil Ein- und Zweifamilienwohngebäude vorwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet werden und nicht die Ertragswirtschaft im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren wird in vorliegendem Fall nicht durchgeführt, da das Gebäude zum Stichtag nicht bewohnbar ist.

Die *Bodenwertermittlung* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das *Sachwertverfahren* basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (soweit vorhanden) ermittelt. Die Bemessung des Herstellungswertes ist in Anlehnung an die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV gewählt. Die Kostenkennwerte beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche (BGF) und berücksichtigen die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der daraus abzuleitende durchschnittliche Herstellungswert der baulichen Anlagen ist mittels eines Regionalfaktors sowie eines Alterswertminderungsfaktors anzupassen. Die Alterswertminderung erfolgt unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei die Restnutzungsdauer von maßgeblicher Bedeutung ist. Die Alterswertminderung ergibt sich im Allgemeinen in Anlehnung an den theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf, dabei sind jedoch objektspezifische Abweichungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Bauschäden sowie Reparaturstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert angesetzt.

Zudem erfolgt die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung, die sich insbesondere auf nicht mehr zeitgemäße Grundrisse bezieht, sowie gefangene Räume und Räume ohne heutige Größenanforderungen, unzeitgemäße Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (u. a. Schallschutz) und mangelnde Wärmedämmung, soweit dies nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zweck des Gutachtens

Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren.
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 21.07.2025
Bewertungstichtag:	21.11.2025
Datum der Ortsbesichtigung:	erfolgte ausschließlich aus dem Straßenraum am 21.11.2025 durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch

2.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei der Unterzeichnerin. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

2.3 Eigentumsverhältnisse/Mietverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch:	Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.
Mietverhältnisse:	nicht bekannt

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 07.08.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 07.08.2025
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 21.07.2025, unbeglaubigt
4. Auskunft zur Baulastensituation vom 07.08.2025
5. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 04.08.2025
6. Fördermittelauskunft vom 27.08.2025
7. Auskunft zum Denkmalschutz vom 01.08.2025
8. Auskunft zur Altlastensituation vom 05.08.2025
9. Auskünfte der Stadt Isselburg zum Planungsrecht vom 01.08.2025
10. Auszüge aus dem Bauaktenarchiv des Kreises Borken, Stand 05.08.2025
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025

Für die vorliegende Wertermittlung wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit der o.a. Arbeitsunterlagen angenommen.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf eine Anfrage auf Bergschadenminderungsverzicht sowie auf vorhandene Kampfmittel verzichtet.

2.5 Besonderheiten

Zugang

Das bewertungsgegenständliche Gebäude sowie das Grundstück waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie der Zustand des Grundstückes sind der Unterzeichnerin daher **nicht bekannt**. Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit **deutlichem Risiko** behaftet.

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Isselburg
Flur:	1
Flurstück(e):	663
Größe der Flurstücke:	884m ²
Gesamtgröße:	884 m²

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Bocholt
Grundbuch von:	Isselburg
Blatt:	722
Lfd. Nr. des Bestandsver- zeichnisses:	4
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Dierteweg 26

3.3 Abteilung II/III des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1

gelöscht

Lfd. Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 25.04.2025

Schuldverhältnisse, die in der **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ort

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Landeshauptstadt: Düsseldorf

Kreis: Borken

Der Kreis Borken besteht aus dem Zusammenschluss der Städte und Gemeinden Ahaus, Bocholt, Borken, Gescher, Gronau, Heek, Heiden, Isselburg, Legden, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Stadtlohn, Südlohn, Velen und Vreden. Das Kreisgebiet umfasst 1.418 km² Fläche und zählt rd. 368.000 Einwohner. Die Wirtschaftsstruktur weist einen hohen Dienstleistungssektor (57,4%) aus und besitzt darüber hinaus einen gesunden Industriesektor (v. a. Maschinenbau, Textilindustrie, Metallverarbeitung, Holzverarbeitung). Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise gering.

Ort: Stadt Isselburg

Die Stadt Isselburg, gelegen in westlicher Randlage des Kreises Borken, gliedert sich in die Ortsteile: Isselburg, Anholt, Heelden, Herzebocholt, Vehlingen und Werth. Sie umfasst etwa 10.700 Einwohner. Isselburg verfügt über Grundversorgung im Bildungsbereich wie Kindergärten, Grundschulen und einer Verbundschule (Haupt- und Realschule). Vorhanden sind Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, sowie div. Sport- und Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Isselburg verfügt neben den ortsansässigen Ärzten über ein (Fach-)Klinikum, sowie verschiedenste Sozialeinrichtungen. Isselburg ist als Grundzentrum einzuordnen.

Überörtliche Anbindung Isselburg:

Bundesstraßen:	B 67
Autobahn:	BAB A 3 (Köln - Emden)
ÖPNV:	regionale Busverbindungen nach Bocholt/Rees
Bahnhof:	Empel-Rees/ca. 4 km, Verbindung nach Emmerich/Koblenz/Duisburg
Flughafen:	internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 85 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 110 km Entfernung

4.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem westlich des Ortskerns gelegenen Wohngebiet des Ortsteils Isselburg. Der Allgemeinheit dienende öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten, sowie einige zentrale Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 400 m.
Art der Bebauung und Nutzung:	<p>In der nächsten Umgebung herrscht überwiegend eingeschossige Wohnbebauung ähnlicher Baujahresklasse in offener Bauweise vor. Südlich sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser neueren Baujahres gelegen.</p> <p>In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen, Mischgebiete, ein Gewerbegebiet sowie Sondernutzungsflächen gelegen.</p> <p>ÖPNV durchschnittlich für ländlichen Raum</p>
Immissionen:	durchschnittlich

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit des Grundstückes

Mittlerer Breite:	ca. 39,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 23,50 m
Größe:	884 m ²
Zuschnitt:	Das Eckgrundstück an drei Seiten von öffentlicher Verkehrsfläche umgeben und ist unregelmäßig, den Straßenverläufen folgend, geschnitten.
Topographie:	Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist in etwa eben. Sie weist eine normale Höhe zu den Straßenverläufen auf.
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Das Grundstück ist im nördlichen Bereich zentral mit dem Wohnhaus überbaut. Westlich davon ist eine Garage errichtet. Gartenfläche befindet sich umliegend im westlichen, südlichen sowie östlichen Bereich.
zu 1).	Einfamilienhaus 2-geschossig, unterkellert Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, nicht ausgebaut <i>zzgl. Anbau</i> Stallgebäude <i>(Stall/Schuppen/WC im EG/ im DG Bad/WC/Bodenraum)</i> 1-geschossig, nicht unterkellert Erdgeschoss, teilw. ausgebautes Dachgeschoss augenscheinliche Nutzung zum Bewertungsstichtag: Zweckentsprechende Nutzung

zu 2).

Garage

1-geschossig, nicht unterkellert

augenscheinliche Nutzung zum Bewertungsstichtag:
Zweckentsprechende Nutzung

Entstehung, baurechtliche
Merkmale:

Der Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung ist nicht bekannt, auf historischen Luftbildern ist das Gebäude allerdings bereits im Jahr 1958 erkennbar.

Ein Umbau fand im Baugenehmigungsverfahren ab dem Jahr 1976 unter dem Tenor „Instandsetzung und Umbau des Wohnhauses sowie Neubau einer Garage“ statt. Eine Bescheinigung über erfolgte Schlussabnahme liegt innerhalb der Archivbauakte nicht vor. Für die Zwecke der Bewertung wird das Ursprungsjahr der Garage sowie das Jahr der Instandsetzung des Wohnhauses mit dem Jahr 1976 angenommen.

Erschließung:

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenausbau:

Dierteweg
Fahrbahn asphaltiert,
beidseitig Gehweg,
Straßenbeleuchtung,
Entwässerung,
verkehrsberuhigt

Alter Postweg
Fahrbahn gepflastert,
Straßenbeleuchtung,
Entwässerung,
Anpflanzungen

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:
(Annahme/
lt. Angabe Eigentümer)

nicht bekannt

Grenzverhältnisse,
nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

-

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):

nicht untersucht, ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt.
*(In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche
Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.)*

5.2 Baulasten

Eine **Baulastenanfrage** wurde beim Kreis Borken gestellt. Es bestehen folgende Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes:

Zulasten der Bewertungsgrundstücke:

keine

Zugunsten der Bewertungsgrundstücke:

nicht bekannt

5.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage bei der Stadtverwaltung Isselburg ist das Grundstück bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

5.4 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte der Kreis Borken Folgendes mit:

„...das Objekt unterlag bis zum 27.08.2025 keiner Zweckbindung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW – ehemals Wohnungsbindungsgesetz/WoBindG).“

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Isselburg liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Denkmals.

5.6 Wasserschutz/Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Gemäß Kartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz liegen der westliche und der südliche unbebaute Grundstücksbereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Eine das Gebäude, allerdings auch die weitere Umgebung betreffende Hochwasserwahrscheinlichkeit wird in der Hochwassergefahrenkarte wie auch in der Hochwasserrisikokarte als „niedrig“ angegeben.

Aus bewertungstechnischer Sicht verbleibt ein gewisses Restrisiko, das seitens eines Erwerbers in Kalkül gezogen wird. So ist ein Risikoabschlag zu berücksichtigen, den der Markt üblicherweise vornimmt. Da der betroffene Gebäudebereich nicht bebaut ist, sowie augenscheinlich außerhalb des im Bebauungsplan festgesetztem Baufensters liegt und lt. aktuellen Kartierungen das Hochwasserrisiko gering erscheint, wird hier ein Abschlag von 2 % des Bodenwertes als marktgerecht angesehen. Der Abschlag ist als merkantiler Minderwert zu verstehen und begründet sich nicht in tatsächlichen technischen und örtlichen Gegebenheiten.

5.7 Altlasten

Auf Anfrage teilte die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken Folgendes mit:

„Auf vorgenanntem Grundstück sind dem Kreis Borken keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass dem Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt. Es ist daher nicht vollständig auszuschließen, dass es hier zu bislang unbekanntem Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen gekommen ist.“

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht.

5.8 Planungsrechtliche Ausweisung

5.8.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, das als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

5.8.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Isselburg besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6. Der Bebauungsplan ist seit dem 14.07.1969 rechtsverbindlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

WR	= reines Wohngebiet
GRZ	= 0,4
GFZ	= 0,7

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder und bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung aus dem Straßenraum sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Anschlüsse an die Entwässerungsleitungen gem. der DIN-Norm ausgeführt sind.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandhaltungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers).

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

6.2 Ausführung des Wohngebäudes

Fundamente:	nicht bekannt
Kellerwände:	nicht bekannt
Geschossaußenwände:	Mauerwerk (lt. Bauzeichnung)
Außenwandflächen:	EG: Verkleidung in Verblendstein hell, im Sockelbereich dunkel OG/Giebel des Anbaus: Verkleidung in Eternitschiefer
Tragende Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauzeichnung)
Nicht tragende Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauzeichnung)
Decken:	Sohle: nicht bekannt KG-Decke: nicht bekannt EG-Decke: nicht bekannt OG-Decke: nicht bekannt
Hauseingangstür:	augenscheinlich Holzkonstruktion mit nebenstehendem Fensterelement in Glasbaustein
Treppenkonstruktionen:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	Hauptteil in Walmdachform, Anbau in Satteldachform
Dacheindeckung:	Tonziegel, Traufverkleidungen/Attikaverkleidungen in Eternitschiefer
Dachentwässerung:	Rinnen verzinkt, Fallrohre nicht bekannt
Kaminkopf:	2 x, Verkleidung in Eternitschiefer
Balkon:	Dachterrasse über Eingangsbereich/Brüstungsgeländer in Holz/Überdachung in Holzkonstruktion mit Deckung in Lichtplatten

Besondere Bauteile: Hauseingangsstufe (drei Stufen augenscheinlich
Basalt/Überdachung in Holzkonstruktion)

6.3 Wohnungsausstattung

Die Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.4 Haustechnik

Die Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.5 Ausführung Garage

Die Garage (1 x Stellplatz) ist in Massivbauweise ausgeführt und über eine Sichtschutzwand mit Verbindungstür zum Garten mit dem Wohnhaus verbunden.

Wände: Mauerwerk (lt. Bauakte)

Fassade: Verblendstein hell, im Sockelbereich dunkel

Dach: Flachdach in Stahlbeton, Attikaverkleidung in Eternitschiefer

Boden: nicht bekannt

Fenster: -

Tür: nicht bekannt

Zufahrtstor: Stahlsickentor

6.6 Außenanlagen

Versorgung: nicht bekannt

Entsorgung: nicht bekannt

Einfriedungen: Lebendhecke mit vorgesetztem Holzzaun,
Maschendrahtzaun auf Betonstein,
Lebendhecke,
Holzzaun mit schmiedeeisernem Torelement

Hof-, Wege-,
sonstige Befestigung: Zuwegung zum Wohnhaus/Garage in Betonstein gepflastert,
Fläche vor dem Tor des Stallgebäudes in Betonstein gepflastert

Freiflächen/
Bepflanzungen: Ziergehölze,
Rasenflächen,
Pflanzbeet

Besondere Bauteile: 2 x Gartenhäuschen in Holzkonstruktion (Zubehör)

Weitere Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.7 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Außenansicht: nicht bekannt

Gebäudeausführung: nicht bekannt

Gebäudeausstattung: nicht bekannt

6.8 Bauschäden sowie Reparaturstau

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden sowie folgender Restfertigstellungsbedarf stichpunktartig erfasst. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Außenansicht: Bauteile im altersgerechten Zustand,
Verschmutzungen auf dem Verblendstein sichtbar,
Anstriche der Bauteile sind überholungsbedürftig,
Eternitplatten teilweise abgängig,
augenscheinlich Durchbiegung des Satteldaches

Gebäudeausführung/
Wohnungsausstattung: nicht bekannt

Die Grundstückseinfriedungen sind überwiegend verbraucht.

6.9 Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele verschärfte Anforderungen an die energetische Qualität auch bei bestehenden Gebäuden, die in Verantwortung der Eigentümer unter Einhaltung gesetzlicher Fristen insbesondere bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Im Rahmen der Grundstückswertermittlung können diese nicht im Detail überprüft werden. Vorliegende Bauteile und Beschaffenheiten werden i.d.R. im Rahmen der Herstellungskosten und der Alterswertminderung sowie der Miete und der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag nicht vor und wurde von der Unterzeichnerin im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht beauftragt.

7. Gesamteindruck

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Wohnlage

- ist als mittel einzustufen.
- Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bewerten.

Das Grundstück

- weist individuelle Eigenschaften auf. Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf ist überdurchschnittlich.

Das Gebäude

- Der Gebäudezustand ist nicht bekannt.
- Der Ausstattungszustand ist nicht bekannt.

8. Technische Berechnungen

Die ermittelten Flächenangaben orientieren sich an den Unterlagen der Archivbauakte (Bauzeichnungen/Flächenberechnungen). Das Ergebnis ist für vorliegende Bewertungszwecke hinreichend genau, es gilt nur für diese Wertermittlung.

8.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Wohngebäude:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **311,04 m².**

Anbau Wirtschaftsgebäude:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **95,90 m².**

Garage:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **24,24 m².**

8.2 Ermittlung der Wohnfläche (Wfl.)/Nutzfläche (Nfl.)

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd.: **150,33 m².**
inkl. Balkon zu ¼ Anteil
inkl. Bad/WC in DG Anbau Wirtschaftsgebäude

Die Nutzfläche beläuft sich auf rd.: **38,92 m².**
zzgl. Bodenraum

8.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr ca.	Alter Jahre	Gesamtnutzungs- dauer Jahre	Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus	n.b.	n.b.	80	22
Garage	1976	49	60	11

9. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in aller Regel durch Preisvergleiche solcher Grundstücke zu ermitteln, die in den wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Für das Bewertungsobjekt wurde die Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmale wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken zum 01.01.2025 bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 3315)

Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen,
ein- oder zweigeschossige Bebauung,
Grundstücktiefe: bis zu 30 m
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 125 EUR/m² definiert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Lage: Die Ecklage des Bewertungsgrundstücks ist leicht unterdurchschnittlich zu sehen. Pauschaler Abschlag 2 %.

Die Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks zum Sonnenverlauf ist überdurchschnittlich zu sehen. Pauschaler Aufschlag 5 %.

Tiefe: Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

erschließungsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

Grundstücksgröße:	884,00 m ²		
Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)			125,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %		0,00 EUR/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert), rd.			<u>125,00 EUR/m²</u>
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:			
▪ Wertanpassung für Lage	3 %	+	3,75 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Tiefe	0 %		0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %		0,00 EUR/m ²
Baulandwert somit: gerundet:			128,75 EUR/m ² 129,00 EUR/m ²
Bodenwert des Grundstücks:	884,00 m ²	zu	129,00 EUR/m ² rd. 114.036,00 EUR

ergibt, rd. 113.595 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 113.595 EUR

Anbau Wirtschaftsgebäude

Kostenkennwert/m² BGF
im Basisjahr (2010) ca.: pauschal 245,00 EUR/m²

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude
bei Brutto-Grundfläche 95,90 m²
ergibt sich somit 23.496 EUR

Zu- Abschläge
(*entfällt*): 0 EUR

besondere Bauteile
(*WC im EG/Bad im DG, pauschal*): 8.000 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.: 31.496 EUR

Baupreisindex BRD
- Basisjahr 2021 100,0
- 2010 70,8
- Februar 2025 (letzte Veröffentlichung) 134,3
- zum Stichtag angesetzt 134,3

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.: **59.745 EUR**

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
theoretisches Alter 49 Jahre
mod. Restnutzungsdauer rd. 11 Jahre
Alterswertminderung
rund 81,67 % von 59.745 EUR - 48.794 EUR

ergibt, rd. 10.951 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 10.951 EUR

10.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Betrachtet werden jeweils die **Zeitwerte** von:

- Einfriedungen, Hof- Wege und sonstige Befestigungen, Bepflanzungen und sonstige bauliche Außenanlagen, pauschal 6% 7.500 EUR

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse 1.300 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, rd. 8.800 EUR

10.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie Bodenwert ermittelt.

Wohngebäude	113.595 EUR
Anbau Wirtschaftsgebäude	10.951 EUR
Außenanlagen/sonst. Anlagen	8.800 EUR
Garage, pauschal	3.000 EUR
Bodenwert	114.036 EUR
Summe	250.382 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	250.000 EUR

Kontrollwert zum vorläufigen Sachwert:

Bei einer Wohnfläche von rd. 150,33 m² ergeben sich rd. 1.663 EUR/m² Wohnfläche einschließlich Grund und Boden.

10.4 Markteinflüsse

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem – mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten – die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig ist.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf dem Grundstücksteilmarkt:

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes, das heißt je höher der Sachwert, desto höher auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der Sachwert, desto höher der Zuschlag.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wurde der Orts- und zeitbezogene Marktanpassungsfaktor dem entsprechenden Marktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Borken entnommen.

Nach kritischer Würdigung wird für das Bewertungsobjekt am vorläufigen Sachwert ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von ca. 1,25 berücksichtigt.

10.5 Zusammenfassung der Markteinflüsse

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, verbleibt somit insgesamt eine Anpassung zum Sachwert aufgrund

Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

- konjunktureller Einflüsse 62.500 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- vorläufiger Sachwert 250.000 EUR

- Anpassung + 62.500 EUR

somit 312.500 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 312.500 EUR

Marktanpassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert <i>entfällt</i>	0 EUR
- sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>Lage im Überschwemmungsgebiet</i>	- 2.300 EUR
somit rund	0 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert	312.500 EUR
- Anpassung	- <u>2.300 EUR</u>
somit	310.200 EUR
Sachwert rd.	310.000 EUR

Zur Kontrolle:

Wertansatz je m ² Wohn-/Nutzfläche einschließlich Grund und Boden rd.	2.062 EUR
---	-----------

11. Ertragswertermittlung

11.1 Tatsächliche Erträge

Angaben über tatsächliche Erträge liegen nicht vor.

11.2 Ertragswert

Marktübliche Mieten, nettokalt

Bezeichnung	Wohn/Nutz- Fläche / St.	tats. gezahlte Miete (ca.)	marktübl. Miete (ca.)	Ertrag
Wohnhaus	150,33 m ²	-	7,25 €/m ²	1.089,89 EUR
Wirtschafts- anbau	38,92 m ²	-	2,00 €/m ²	77,84 EUR
Garage	1 Stück	0,00 €/m ²	50,00 €/Stück	50,00 EUR
monatlicher Rohertrag				1.217,73 EUR
jährlicher Rohertrag				14.612,76 EUR

Bewirtschaftungskosten

- Instandhaltung

150,33 m ²	*	14,00 EUR/m ²	2.104,62 EUR
38,92 m ²	*	4,20 EUR/m ²	163,46 EUR
1 x Garage	*	106,00 EUR/m ²	106,00 EUR

- Verwaltung

1 Einheiten	*	359 EUR/Einheit	359,00 EUR
2 Einheiten	*	47 EUR/Einheit	94,00 EUR

- Mietausfallwagnis

14.612,76 EUR	*	2 %	<u>292,26 EUR</u>
---------------	---	-----	-------------------

insgesamt ca. 21,35 % 3.119,34 EUR

Bewirtschaftungskosten - 3.119,34 EUR

jährlicher Reinertrag, rd. 11.493,42 EUR

Übertrag 11.493,42 EUR

Bodenverzinsungsbetrag

2,0 % von 114.036 EUR - 2.280,72 EUR

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 9.212,70 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren
bei einem Zinssatz von 2,0 %
beträgt der Vervielfältiger: 17,66

8.730,88 € x 17,66 154.187,34 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 11 Jahren
bei einem Zinssatz von 2,0 %
beträgt der Vervielfältiger: 9,79

481,82 € x 9,79 4.717,02 EUR

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen rd. 158.904 EUR

zzgl. Bodenwert 114.036 EUR

vorl. Ertragswert 272.940 EUR

**Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
auf dem Grundstücksmarkt**

hier kein weiterer Werteinfluss - 0,00 EUR

verbleibt 272.940 EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

**Berücksichtigung baulicher Schäden
sowie Restfertigstellung als Zeitwert**

s. Sachwert - 2.300 EUR

verbleibt 270.640 EUR

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

entfällt 0 EUR

verbleibt 270.640 EUR

somit

270.640 EUR

Der Ertragswert beträgt rd.

271.000 EUR

11.3 Erläuterung zu den Wertansätzen

Rohhertrag

Die Stadt Isselburg, wie auch der Kreis Borken, veröffentlichen keinen eigenen Mietspiegel. Erfahrungsgemäß orientieren sich marktübliche Mieten am aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bocholt (Stand 01.01.2024) sowie an der Mietwertrahmentabelle, die im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht ist.

Bezogen auf die Stadt Isselburg sind für die Objektgruppe „Ein- und Zweifamilienhäuser“ der Baujahresgruppe 1950 – 1974 für die verschiedenen Ausstattungsklassen/Wohnwertkriterien Mietwertspannen angegeben:

einfach:	3,55 €/m ² Wfl. – 5,95 €/m ² Wfl.
mittel:	4,15 €/m ² Wfl. – 6,55 €/m ² Wfl.
gehoben:	4,75 €/m ² Wfl. – 7,15 €/m ² Wfl.

Angelehnt an den Mietspiegel lassen sich die angesetzten Orientierungswerte ableiten.

Baualterklasse 1965 - 1976

Mietpreisspanne *4,93 – 6,77 €/m² (Mittelwert 6,34 €/m²)*

- Ausgangswert		6,34 €/m ²
- Abschlag Wohnungsgröße	-	0,72 €/m ²
- Abschlag Übergröße	-	0,32 €/m ²
- Zuschlag Terrasse mit Garten	+	0,56 €/m ²
- Zuschlag Bodenbelag (Annahme)	+	0,11 €/m ²
Zwischenwert, rd.		5,97 €/m ²
Zuschlag EFH/freistehend (20 %)	+	1,27 €/m ²
Mietwert		7,24 €/m ²
gerundet		7,25 €/m ²

Bewirtschaftungskosten

Bei Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bei vorliegenden Wohnflächen werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an das vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Modell angesetzt. Die im Ertragswertverfahren (unmittelbar) heranzuziehenden Bewirtschaftungskosten umfassen die Kostengruppen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird) wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken für Einfamilienhäuser, freistehend aufgrund der Auswertung der letzten drei Geschäftsjahre mit einem Mittelwert von 1,4 % (Standardabweichung 0,83 %) angegeben.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren wie Objektgröße, Mietansatz, Restnutzungsdauer und Investitionsrisiko wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als marktkonform erachtet.

12. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Sachwert ab (s. Kapitel 1).

12.1 Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den baulichen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Schäden/Restfertigstellungsbedarf/sonstige Abweichungen.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd. 27.269 EUR
(rd. 20 % des vorläufigen Sachwertes
der Gebäudes/der Außenanlagen, rd. 136.346 €)

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- Sachwert, rd.	310.000 EUR
- kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.	- <u>27.269 EUR</u>
somit	282.731 EUR
angepasster Sachwert, rd.	283.000 EUR

12.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienhaus
zzgl. Wirtschaftsanhbau und Garage
bebaute Grundstück
Gemarkung Isselburg, Flur 1, Flurstücke 663

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienwohnhäuser, freistehend

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.11.2025, geschätzt mit

283.000,00 EUR

in Worten: **zweihundertdreißigtausend Euro**

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.883 EUR/m² Wohnfläche incl. Bodenwert)

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und ich das Gutachten nach aktuellem Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Im Gutachten wird ausschließlich Kartenmaterial verwendet, das rechtmäßig erworben wurde und im Gutachten verwendet werden darf.

Borken, den 15.12.2025

Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch
Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-
Westfalen öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlagen

1.1 Übersichtsplan

in Internetversion nicht enthalten

1.2 Stadtplan

in Internetversion nicht enthalten

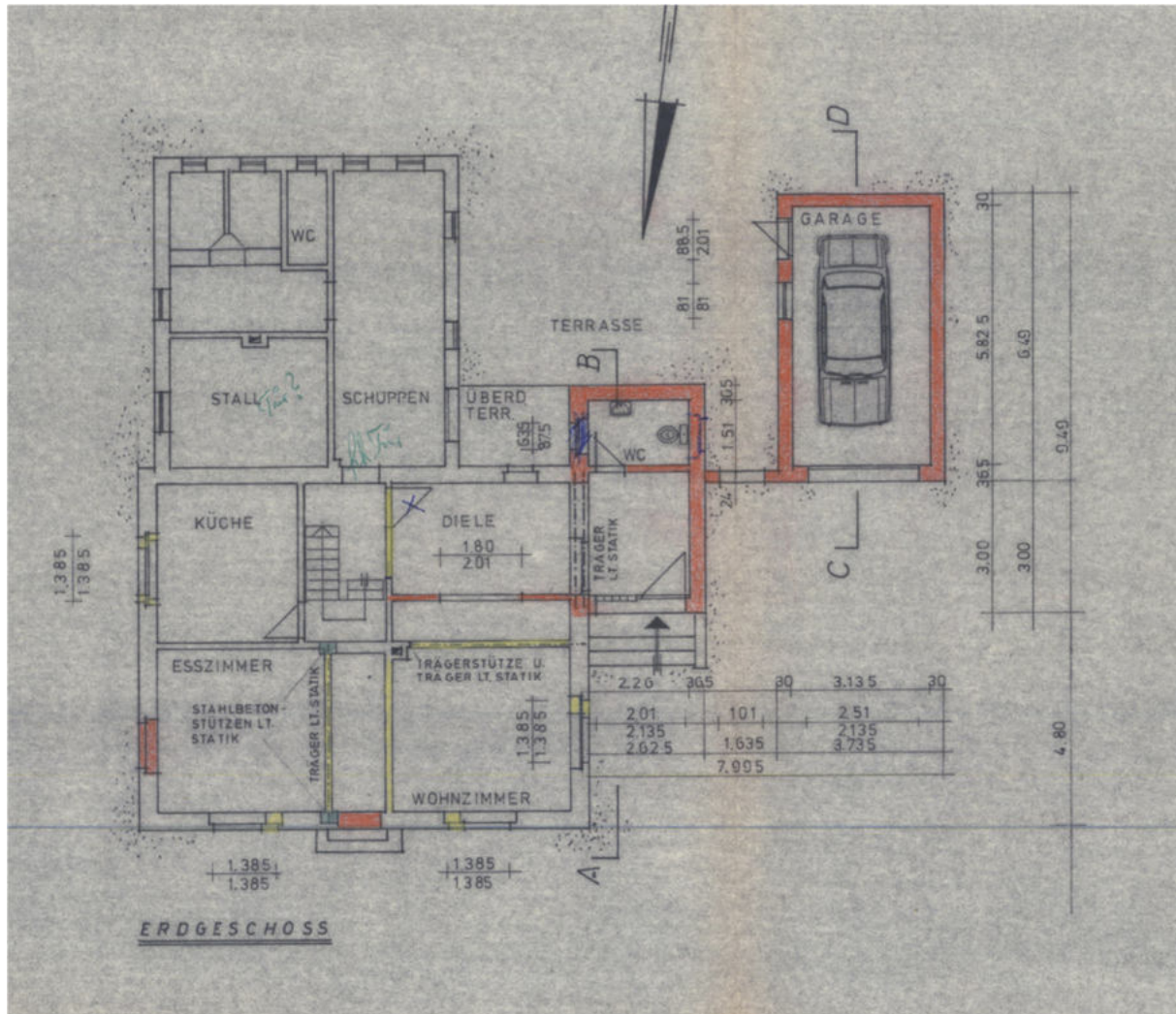
1.3 Auszug aus der Flurkarte

in Internetversion nicht enthalten

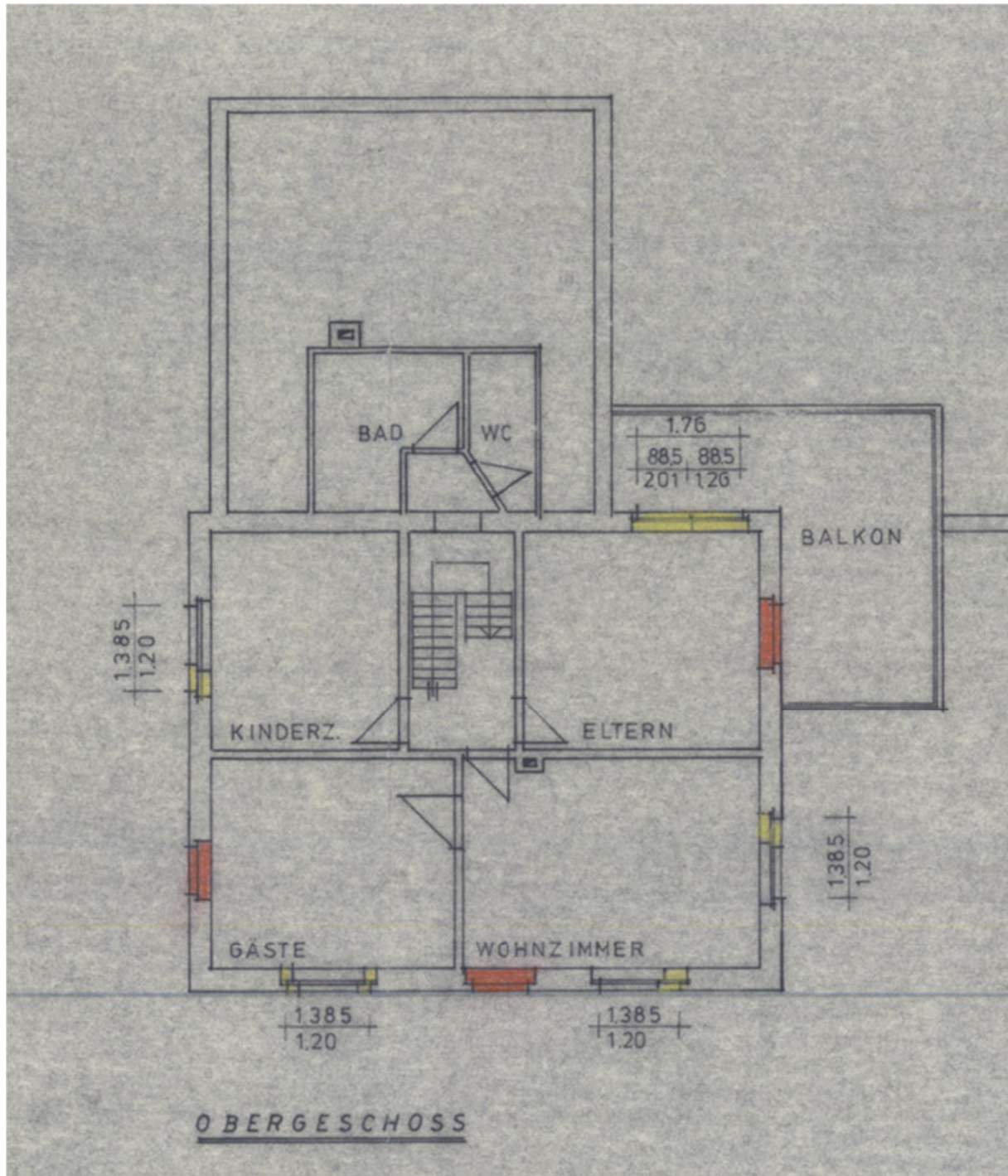
1.4 Bauzeichnungen aus der Hausakte

Die Bauzeichnungen sind unmaßstäblich abgebildet und stimmen nicht zwingend in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein. Sie sollen dem Interessenten lediglich einen groben räumlichen Eindruck verschaffen.

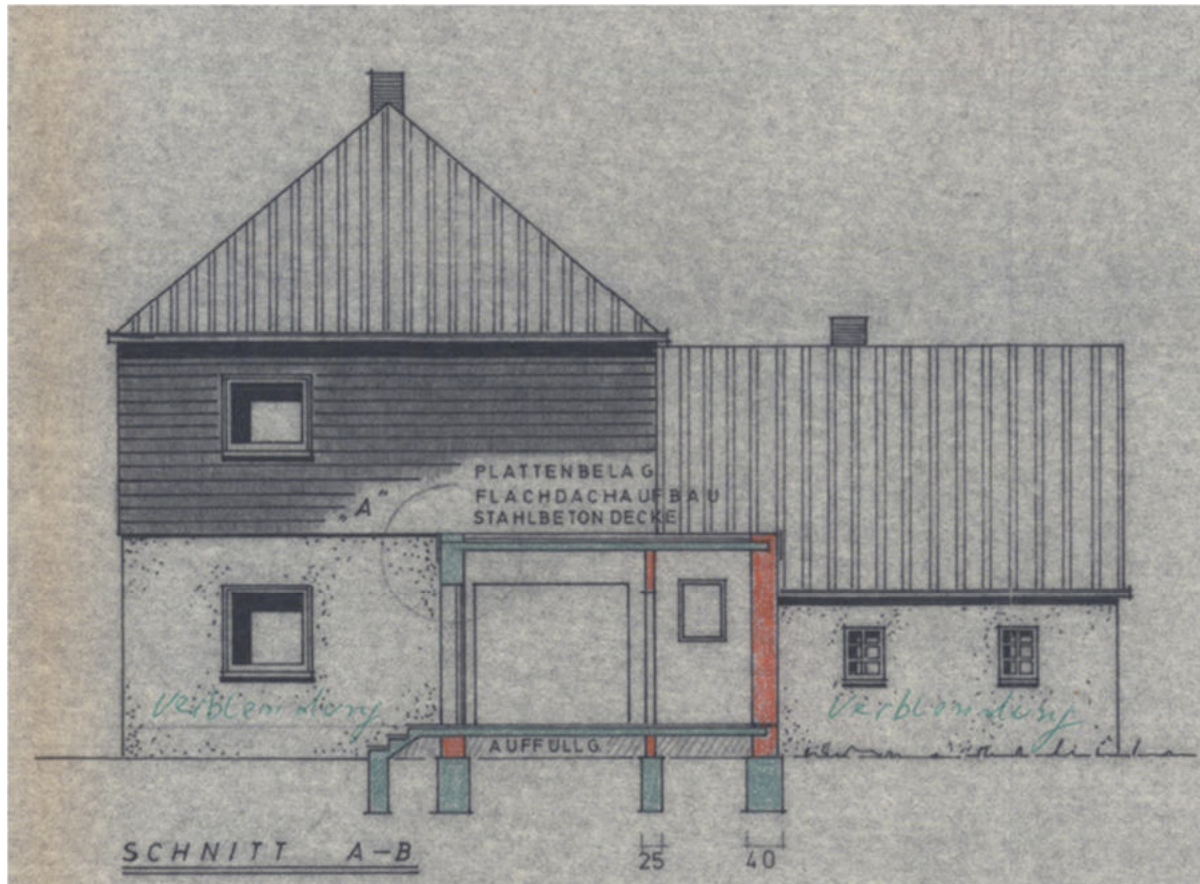
1.4.1 Erdgeschoss



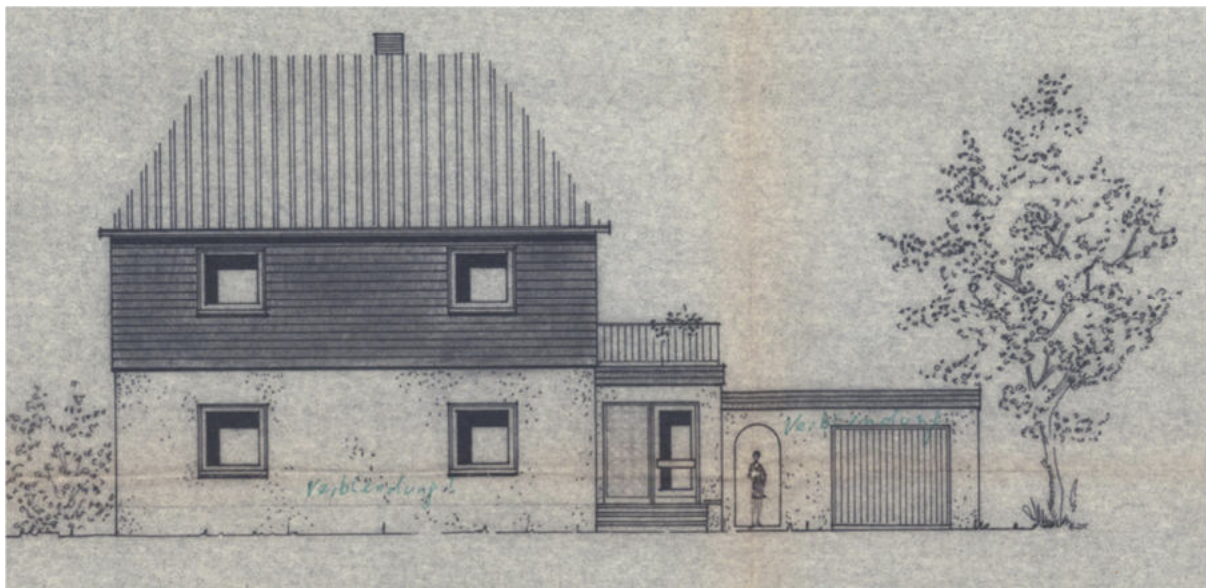
1.4.2 Obergeschoss



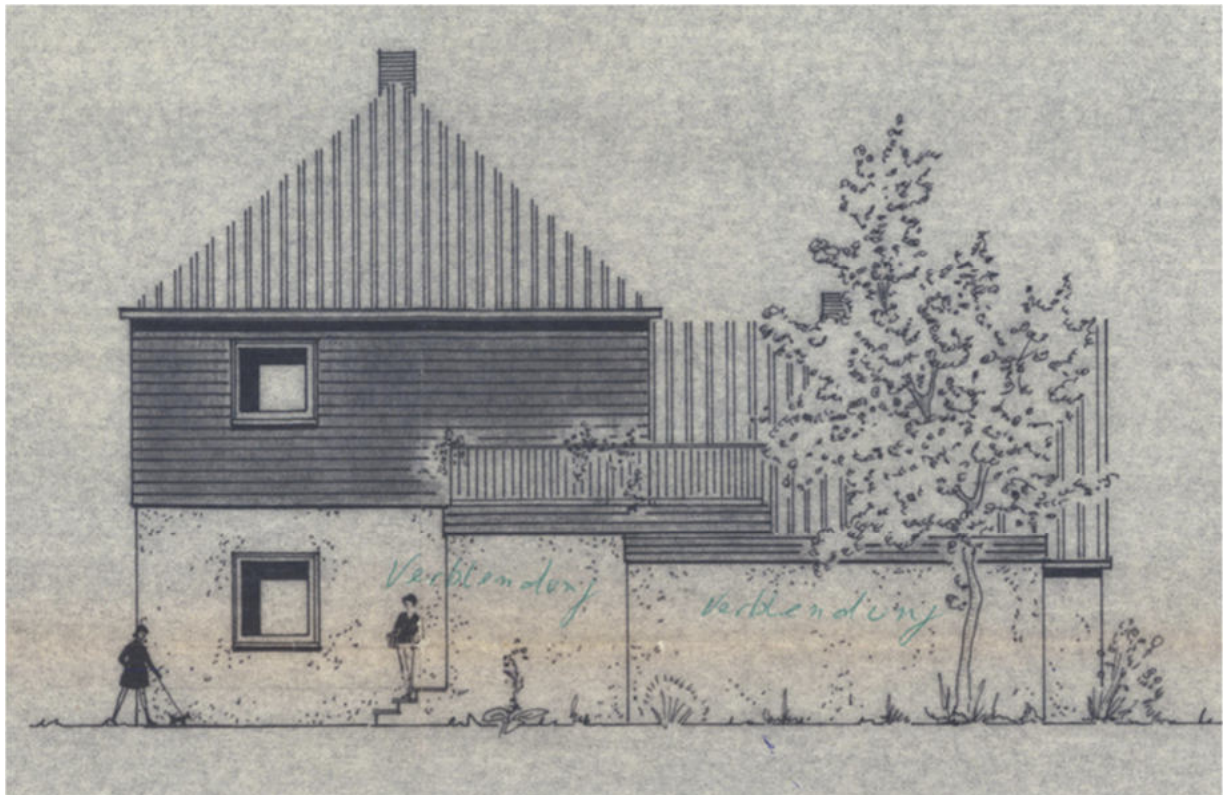
1.4.3 Ansicht/Schnitt Eingangsbereich



1.4.4 Ansicht Nord



1.4.5 Ansicht West



1.4.6 Ansicht Ost



2.0 Fotodokumentation

Blick entlang der Straße „Dierteweg“



Blick entlang der Straße „Dierteweg“



Einmündung „Alter Postweg“



Straßenansicht vom „Dierteweg“



Straßenansicht/Einmündung



Straßenansicht vom „Alter Postweg“
Wirtschaftsanbau



Eingangsbereich/Garage/
Ansicht vom „Dierteweg“

Ansicht vom „Dierteweg“

in Internetversion nicht enthalten



Hauseingang

Balkon/überdachte Terrasse

in Internetversion nicht enthalten



Garten vom „Alter Postweg“

Straßenansicht vom „Dierteweg“

