

Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 25-099999

Doppelhaushälfte

PLZ, Ort	33415 Verl
Straße	Sürenheider Str. 98
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh
Zweck	Zwangsversteigerungsverfahren 11a K 14/24
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstück 334 und zu 1/8 MEA Flurstück 335
Gutachter/in	Horst Neugebauer ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger; HypZert (F); MRICS
Objektbesichtigungstag	10.01.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	10.01.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

361.000 EUR

32,4-fache Jahresrohertrag

2.840 EUR/m² WNFI.

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gütersloh während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Fazit

Bei dem Objekt handelt es sich um eine 2002 massiv errichtete Doppelhaushälfte. Das Dachgeschoss des unterkellerten, verlinkerten Hauses mit einer Wohnfläche von ca. 105 qm ist ausgebaut. Der Spitzboden mit einer Fläche von rd. 22 qm wurde baurechtlich nicht genehmigt ausgebaut. Das dreiseitig umschlossene Carport in Holzkonstruktion und mit Rolltor wurde grenzständig errichtet.

Das Einfamilienhaus befindet im baujahrtypischen Zustand. Der Grundriss entspricht noch den heutigen Anforderungen. Die Ausstattung entspricht noch den heutigen Bedürfnissen. Es liegt ein geringfügiger Instandhaltungs- und Modernisierungsstau wie u.a. die Beseitigung von Schimmel im Keller vor. Das Wohnhaus befindet sich in einem leicht ungepflegten Zustand. Der energetische Standard beruht auf dem Baujahr. Energetische Maßnahmen sind nicht zwingend vorzunehmen.

Das Objekt im nordwestlichen Randbereich von Verl befindet sich an einer Ausfahrtstraße mit Bezug im zum Außenbereich. Verl ist eine nordöstlich gelegene Stadt in Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die Marktgängigkeit ist festzustellen, dass aufgrund der Beschaffenheit und Lage des Objekts ein ausreichend großer Interessentenkreis zur Verfügung steht. Eine Verwertung des Bewertungsobjekts wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse als "normal" eingeschätzt.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die Stadt Verl hat insgesamt ca. 25.700 Einwohner (Stand 31.12.2023) und zählt zum ostwestfälischen Kreis Gütersloh in Nordrhein-Westfalen. Die südlich von Bielefeld, dem Oberzentrum, gelegene Stadt zählt zum Regierungsbezirk Detmold und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 71 qkm. Damit weist Verl eine Bevölkerungsdichte von ca. 360 Einwohnern/qkm aus.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2 km nordwestlich des Zentrums von Verl. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 1,5 km erhältlich. Die nächstgelegene Kindertageseinrichtung befindet sich ca. 1,7 km entfernt. Ein Schulzentrum mit Grund- und Gesamtschule sowie einem Gymnasium liegt ca. 2,1 km entfernt. Eine nennenswerte Verkehrsbelastung ist vorhanden.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Besichtigung fand am 10.01.2025 von ca. 15:00 Uhr bis 16:00 Uhr statt. Teilnehmende Personen waren die Frau des Eigentümers und ab ca. 15:30 ebenfalls der Eigentümer sowie Herr Horst Neugebauer als Gutachter. Das Objekt wurde von außen und von innen besichtigt.

Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeines:

Das Flurstück 98 mit einer Größe von insgesamt 400 qm ist lang und schmal geschnitten. Das Gebäude befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Der nördliche Teil des Grundstücks dient als Zuwegung für die angrenzende Doppelhaushälfte und ein weiteres Doppelhaus.

Das Flurstück 335 mit einer Größe von 194 qm dient als Zuwegung und verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 98). Es steht zu 1/8 im Miteigentum.

Planungsrechtliche Einordnung:

Das Objekt liegt gemäß der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Verl im Bereich der rechtskräftigen Satzung Nr. 10 „Sürenheider Straße / Bükersweg“ vom 03.02.1983.

Erschließungssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Verl vom 02.01.2025 liegt das Grundstück (Flurstück 334) an einem öffentlichen Weg (Sürenheider Straße), der als Straße vorläufig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind bislang nicht festgesetzt. Der Kanalanschlussteilbeitrag für Schmutzwasser nach § 8 KAG NRW ist festgesetzt und bezahlt.

Hinweis: Bei dem in gemeinsamen Eigentum stehenden Flurstück 335 handelt es sich um eine private Wegefläche.

Die Erschließungsbeiträge werden mit dem in etwa gemittelten Wert von 30 € / qm und der Grundstücksgröße von 400 qm (ohne den Miteigentumsanteil des Flurstücks 335) multipliziert. Der Betrag von 12.000 € wird wertmindernd angesetzt.

Versorgungssituation:

Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden. Ebenso ist ein Telefonanschluss vorhanden. Lt. der Telekom Deutschland GmbH ist eine Internetverbindung mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Der Glasfaser-Ausbau ist derzeit noch nicht geplant.

Energetische Situation:

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor. Gemäß dem Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung vom 07.02.2002 werden die Anforderungen an ein Niedrigenergiehaus erfüllt. Der maximale Jahres-Heizwärmebedarf liegt bei $Q'_{H \text{ zul.}} = 24,21 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \cdot \text{a})$ und bei $Q''_{H \text{ zul.}} = 75,66 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.

Erläuterungen zum Gebäude**Allgemeines**

Die unterkellerte Doppelhaushälfte mit Satteldach wurde 2002 in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Spitzboden (als Reservefläche) errichtet. Der Spitzboden wurde baurechtlich nicht genehmigt als Wohnfläche ausgebaut. Das Carport wurde in Holzbauweise an das Wohnhaus angebaut.

Das Wohnhaus befindet sich im Wesentlichen im baujahrtypischen Zustand. Der Grundriss ist noch zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht noch den heutigen Anforderungen. Das Wohnhaus befindet sich in einem leicht ungepflegten Zustand.

Es liegt ein geringfügiger Instandhaltungs- und Modernisierungstau (u.a. Schimmel im Keller, diverse Mängel) vor. Energetische Maßnahmen sind nicht vorzunehmen.

Baubeschreibung

Wohnhaus	Ausstattung (dominierend) gemäß Baubeschreibung vom bzw. Innen- und Außenbesichtigung	*
Außenwände/Fassade	Außenwände Wohnhaus: KG: Stahlbeton; übrige Geschosse: Poroton-Mauerwerk, Dämmung und Verblender Carport: Holz, Rolltor	3
Dach	Wohnhaus: Satteldach mit Gauben; Dachpfannen Carport: Flachdach	3
Fenster und Außentüren	KG: Kunststofffenster, übrige Geschosse: Kunststofffenster mit Rollläden (vielfach bodentief) Hauseingangstür in Kunststoff mit Glas	3
Deckenkonstruktion/Treppen	Decken: KG; EG: Stahlbeton, DG: Holzbalken Treppen: KG: Stahlbeton mit Fliesenbelag; übrige Geschosse: Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Stahlgeländer	3
Heizungsanlage	Gasheizung voraussichtlich aus dem Baujahr (Fabrikat Vaillant), Warmwasserspeicher (Fabrikat Vaillant) Flachheizkörper	3
Energetische Anlagen	keine	
Außenanlagen	Hofffläche: Betonstein, Einfriedung: Efeuhecke Terrasse: Betonplatten, Gartenanlage: Rasen, wenige Gehölze	

Garagen und Stellplätze sonstige Nebengebäude	Carport mit Rolltor keine	
--	------------------------------	--

Innenausstattung	Ausstattung (dominierend) gemäß Baubeschreibung vom bzw. Besichtigung	*
Innenwände- und Türen	Wände: Kalksandstein Türen: Türen Holzoptik tlw. mit Glas	3
Fußböden	KG: Fliesen EG: Fliesen, Laminat DG: Fliesen, Laminat	3
Decken	KG, EG: Stahlbeton DG: Holzbalken	3
Sanitäre Einrichtungen	EG: Gäste-WC: WC, Waschbecken Wände deckenhoch weiß gefliest mit Bordüre und Boden grau gefliest; DG: Bad: WC, Waschbecken; Dusche mit Duschtasse und Duschtrennung (Einstiegshöhe ca. 20 cm), Badewanne, Wände deckenhoch weiß gefliest mit Bordüre, Boden grau gefliest	3
Sonstige technische Ausstattung	baujahrtypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen	3
Besonderheiten	Doppelzügiger Schornstein, Schwedenofen, Gartenwasserpumpe	

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist gefliest. Es ist ein Waschmaschinenpodest vorhanden. Eine Kellerwand ist mit Schimmel behaftet.

Erdgeschoss:

Der Schwedenofen ist nicht wesentlicher Bestandteil der Hauptsache und ist nicht Bewertungsgegenstand.

Dachgeschoss

Im Treppenhaus ist an der Wand zum Bad ein Wasserschaden, verursacht durch eine defekte Fuge, ersichtlich. Die Ursache wurde behoben.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz gemäß den Anforderungen des Baujahres genügen.

Spitzboden

Der Spitzboden ist ausgebaut. Gemäß der genehmigten Bauantragsunterlagen ist die Fläche im Spitzboden als Reservefläche (keine Wohnfläche) ausgewiesen.

Carport:

Das Carport wurde in Holzbauweise an das Wohnhaus angebaut. Es ist mit einem Rolltor, einem Fenster und einer Tür zum Garten hin ausgestattet.

Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen im baujahrtypischen Zustand.

Es liegt ein Instandhaltungs- und Modernisierungsschaden vor. Nachfolgend werden erkennbare, diverse Mängel aufgelistet:

Schäden / Mängel

Wohnhaus:

- Schimmel Kellerwand (im Rahmen üblicher Instandhaltung zu beseitigen)
- Diverse Schäden (Loch in einer Kellerwand für eine nicht fachgemäße Installation, beschädigte Wände in der Diele, defekte Fliesen) (im Rahmen üblicher Instandhaltung zu beseitigen)
- Feuchtigkeitsschaden Treppenhaus Dachgeschoss (im Rahmen üblicher Instandhaltung zu beseitigen)

Wertrelevante Ausstattungen

- keine

Grundbuch**Bestandsverzeichnis**

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	7990	1	Verl	9	334	400,00
	7990	zu 1	Verl	9	335	194,00

Gesamtfläche

594,00

davon zu bewerten

424,25

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
7990	1	1	334	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Recht zum Verlegen einer Wasserleitung und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht sowie eine Bau- und Einwirkungsbeschränkung für die Wasserversorgung Verl GmbH & Co. KG, Verl. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29.10.1975 in Verl Blatt 940 eingetragen am 23.02.1976, übertragen nach Verl Blatt 7908 am 26.10.2001 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 10.05.2002.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	0
7990	2	1	334	Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Leitungsrecht, sowie ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Verl Flur 9 Flurstücke 331 und 332 eingetragen in Verl Blatt 7908, und Flurstück 333 eingetragen in Verl Blatt 7989. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 11.10.2001 (UR-Nr. 396/01 des Notars Seidel in Gütersloh) eingetragen am 10.05.2002.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	0
7990	4	zu 1	335	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Recht zum Verlegen einer Wasserleitung und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht sowie eine Bau- und Einwirkungsbeschränkung für die Wasserversorgung Verl GmbH & Co. KG, Verl. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29.10.1975 eingetragen am 23.02.1976 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile geführten Grundbuchblätter (Verl Blatt 7908, 7989, 8015 und 8016) übertragen am 11.09.2002.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	0
7990	5	zu 1	335	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Verl Flur 9 Flurstück 70 eingetragen in Verl Blatt 312. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 11.10.2001 (UR-Nr. 396/01 des Notars Seidel in Gütersloh) eingetragen am 10.05.2002 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile geführten Grundbuchblätter (Verl 7908, 7989, 8015 und 8016) übertragen am 11.09.2002.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	0

7990	7	1, zu 1	334, 335	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 14/24). Ein- getragen am 12.08.2024	siehe Er- läuterun- gen zur Abteilung II	0
------	---	------------	-------------	--	---	---

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

zu lfd. Nr. zu 1: Es handelt sich um 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Weg).

Erläuterungen zur Abteilung II

Im Gutachten wird nach Vorgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Bemerkungen bzw. Berechnungen erfolgen ggf. redaktionell.

zu lfd. Nr. 1, 2, 4 und 5:

Die Grunddienstbarkeiten beschreiben die gleichen Einschränkungen wie die Baulasten (ausgenommen lfd. Nr. 5.). Unter der Annahme, dass die gleichen Wegeflächen (Flurstück 334, 1/8 Miteigentumsanteil an Flurstück 335) betroffen sind, werden die Grunddienstbarkeiten unter Baulasten bewertet (siehe unter „Grundbuch, Lasten außerhalb des Grundstücks, Baulasten“).

Das Recht der Eintragung lfd. Nr. 5 ermöglicht die Zuwegung und damit Aufteilung und Bebauung des rechts des Flurstücks 335 liegenden Flurstücks 70. Aufgrund der Satzung kann diese Fläche verdichtet bebaut werden, wovon für das Bewertungsgrundstück Belastungen ausgehen. Dieser Aspekt wird wertrelevant im Ergebnis als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 7:

Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird nach Zuschlag gelöscht. Das Recht hat keine Wertrelevanz.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Lärmimmissionen:

Die Lärmkarte weist den von der Autobahn A 2 ausgehenden Lärm aus. Von der „Sürenheider Straße“ ausgehender Lärm wird nicht ausgewiesen. Die „Sürenheider Straße“ ist eine Verbindungsstraße von Gütersloh nach Verl. Im Hinblick auf die Lage des Grundstücks direkt an der „Sürenheider Straße“ mit starker Frequenz ist von einer erheblichen Belastung durch Lärmimmission auszugehen. Es liegt eine Verkehrsuntersuchung vom Landesbetrieb Straßenbau NRW von 2021 vor. Demnach wird die Straße in dem Abschnitt des Bewertungsobjekts von rd. 7.500 Fahrzeugen täglich befahren. Der Aspekt wird im Ergebnis wertrelevant berücksichtigt.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten:

Laut Schreiben der Stadt Verl vom 02.01.2025 sind Baulasten für das Grundstück eingetragen.

Baulastenblatt-Nr. 1150:

lfd. Nr. 1: Zuwegungsbaulast:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Verl, Sürenheider Straße – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstück 335 – verpflichtet sich, sein Grundstück zu Gunsten der vier Doppelhaushälften mit Garagen auf den Grundstücken Verl, Sürenheider Straße 100a, 100, 98a und 98 – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstücke 338, 337, 333 und 334 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen und dieses Grundstück von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentsprechende Nutzung des belasteten Bereiches zu be- oder zu verhindern, freizuhalten.

lfd. Nr. 2: Zuwegungsbaulast:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Verl, Sürenheider Straße – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstück 335 – verpflichtet sich, sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Verl, Sürenheider Straße – Gemarkung Verl,

Flur 9, Flurstück 336, Teilstück 336.1 – für ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung freizuhalten, die geeignet ist, die Nutzung dieser Fläche als Zuwegung zu be- oder verhindern.

lfd. Nr. 3: Zuwegungsbaulast:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Verl, Sürenheider Straße – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstück 335 – verpflichtet sich, sein Grundstück zu Gunsten der Grundstücke Verl, Sürenheider Straße 100b und 100c – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstück 419 – und Verl, Sürenheider Straße 100e – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstück 396 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung freizuhalten, die geeignet ist, die Nutzung dieser Fläche als Zuwegung zu be- oder verhindern.

Baulastenblatt-Nr. 1151:

lfd. Nr. 1: Zuwegungsbaulast:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Verl, Sürenheider Straße – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstück 334 – verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zu Gunsten der drei Doppelhaushälften mit Garagen auf den Grundstücken Verl, Sürenheider Straße 100a, 100 und 98a – Gemarkung Verl, Flur 9, Flurstücke 338, 337 und 333 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentsprechende Nutzung des belasteten Bereiches zu be- oder zu verhindern, freizuhalten.

zu Baulastenblatt-Nr. 1150:

Die Zuwegungsbaulasten ermöglichen, als öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die Erschließung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 334) und der Flurstücke 333, 337 und 338. Es ermöglicht zudem die Erschließung der hinteren Grundstücke (Flurstück 425, 423 und 396). Die Fläche ist im Grundbuch als Weg ausgewiesen und steht zu 1/8 im Miteigentum. Die Fläche wird als Wegefläche bewertet. Der Aspekt der Eintragung ist damit berücksichtigt.

zu Baulastenblatt-Nr. 1151:

Die Zuwegungsbaulast ermöglicht, als öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die Erschließung der Flurstücke 333, 337 und 338 (eine Doppelhaushälfte, ein Doppelhaus). Die nördliche, gepflasterte Fläche auf dem Bewertungsgrundstück schließt an weitere gepflasterte Flächen auf den o.g. Flurstücken an. Die Fläche wird als Wegefläche bewertet. Der Aspekt der Eintragung ist damit berücksichtigt.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück 334	356	260,00	44	156,00			Ja	99.424
2	Flurstück 335	24,25	156,00					Ja	3.783

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

103.207

Entspricht 27% des Ertragswertes

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	103.207
	Sachwert	380.484
	Ertragswert	380.176
	Vergleichswert	382.080
Abschläge	Lärmbelastung	5,00% 19.025
Lasten	Leitungsrecht/-duldungsrecht	0
	Leitungsrecht/-duldungsrecht	0
	Leitungsrecht/-duldungsrecht	0
	Wege-/Geh-/Fahrrecht	0
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	361.000 inkl. Zuschläge von 8.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	2.840
	x-fache Jahresmiete	32,40
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,08%
	Nettorendite (ReE/x)	2,47%
Mietfläche	Fläche	127m²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.136
	Jahresreinertrag	8.917
Liegenschaftszins	Wohnen	1,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,92%

Fotodokumentation

Ansicht Süd

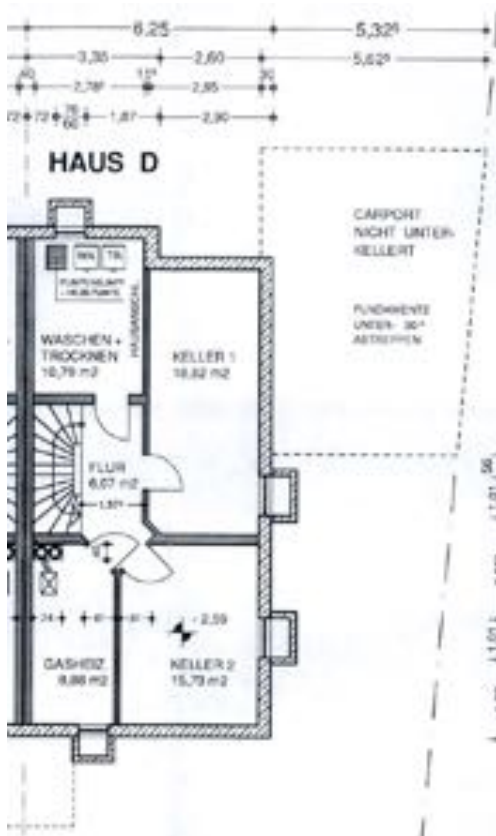


Ansicht Nordost

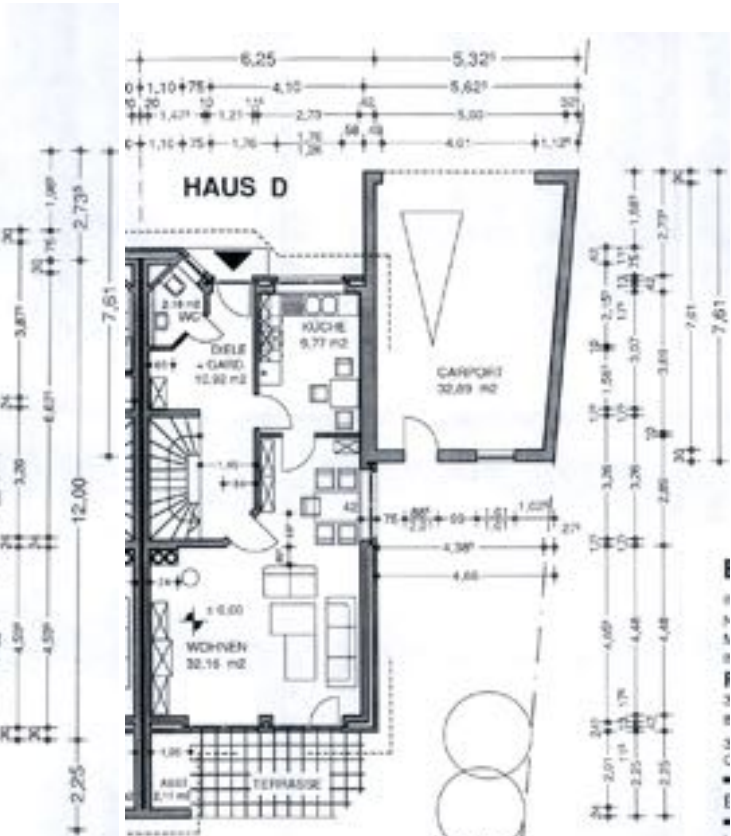


Garten

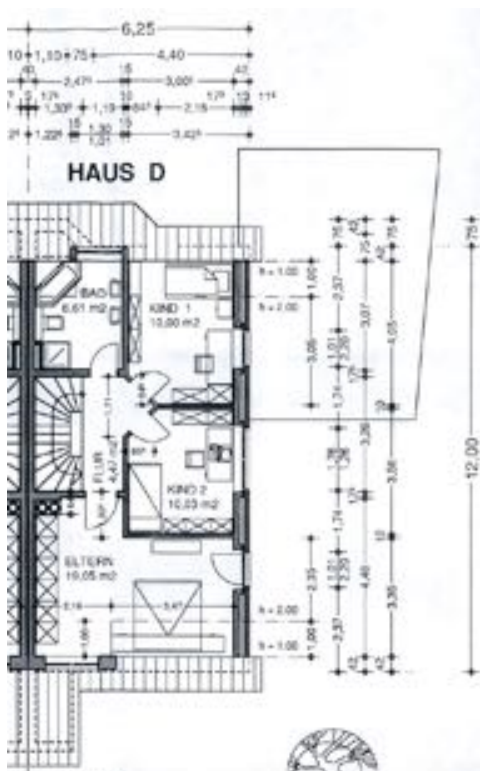




Grundriss Kellergeschoss

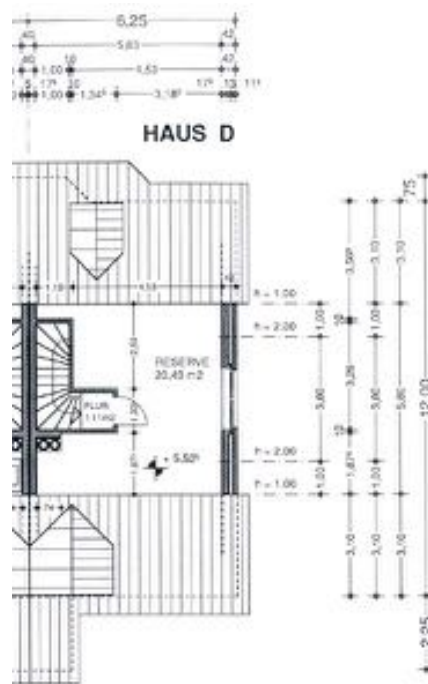


Grundriss Erdgeschoss

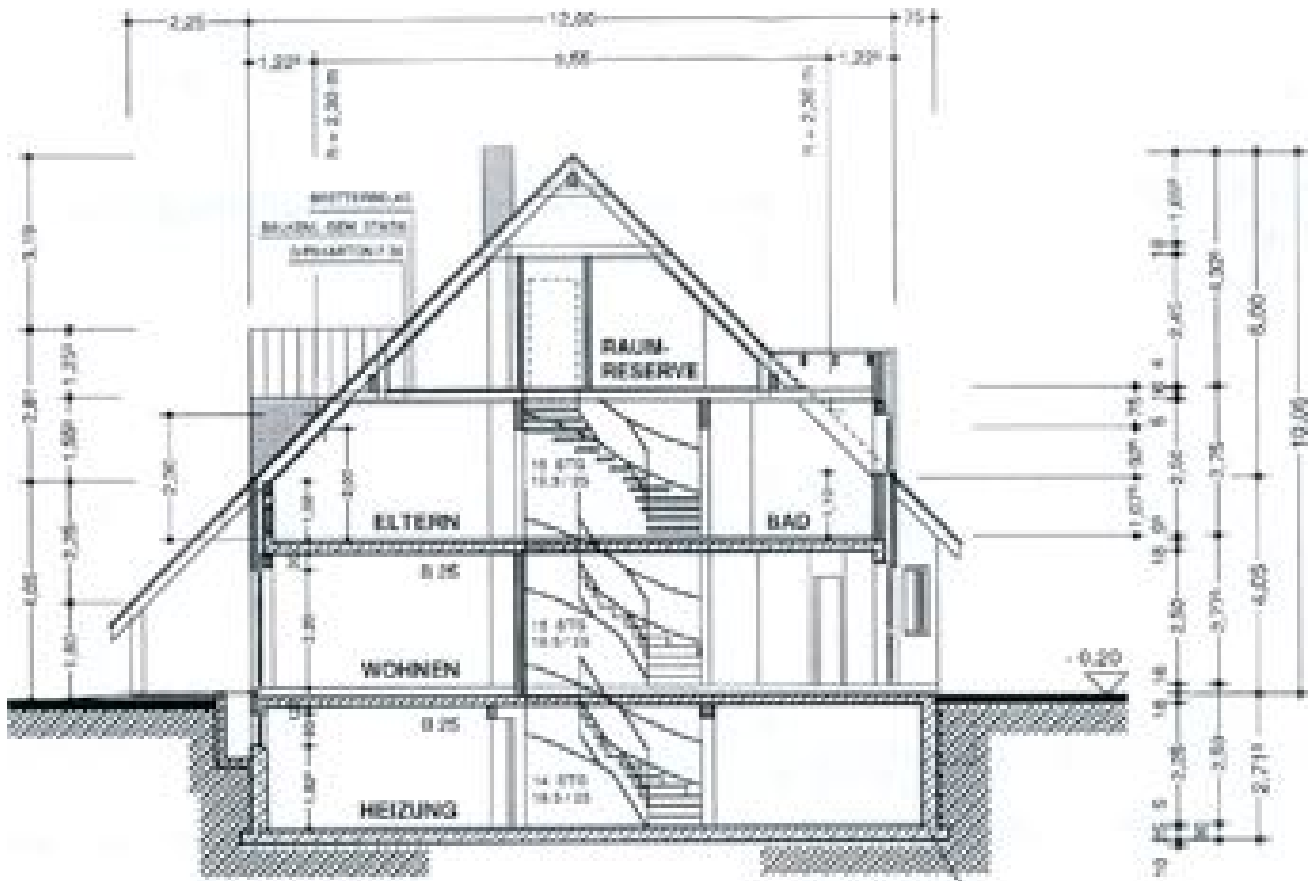


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Spitzboden



Grundriss Spitzboden



Schnitt