



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 021 K 004/24
40736 Langenfeld

Datum: 01.12.2025

Gutachten

über den
Verkehrswert
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

der **Eigentumswohnung Nr. 3** im
1. Obergeschoss
nebst Räumlichkeiten im
Untergeschoss

sowie dem Sondernutzungsrecht
an dem

PKW-Stellplatz SN 30

Richrather Straße 19 b
in 40764 Langenfeld

Flur 3
Flurstücksnummer 648
Grundbuchblatt 7936

Zum
Wertermittlungsstichtag

25.11.2025

wurde
der Verkehrswert
der
Eigentumswohnung mit Stellplatz
mit

130.000 €

in Worten
ehundertdreißigtausend Euro
ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und
privatrechtlichen Gründen
müssen in dieser Version einige Seiten
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 23
Gutachtenseiten und 15 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	7
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
4. Wertbestimmende technische Daten	12
4.3 Wohnfläche	12
4.4 Brutto-Grundfläche	12
6. Ermittlung des Bodenwertes	13
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	13
7. Sachwertermittlung	13
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	13
8. Ertragswertermittlung	13
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	13
9. Verkehrswert	14
9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 3	14
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.)
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 1. September 2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 021 K 004/24 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	<p>Zu bewerten ist innerhalb des Mehrfamilienhauses Richrather Straße 19 in 40764 Langenfeld der</p> <ul style="list-style-type: none">- 80/1.349 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss und den Räumlichkeiten im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.- Darüber hinaus besteht ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 30. <p>Das Wohnhaus verfügt über zwei Hauseingänge. Das Bewertungsobjekt liegt im Haus Nr. 19 b.</p>

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	25.11.2025
Teilnehmer	An der Besichtigung nahm, neben meiner Person, der Eigentümer mit Begleitung teil.
Anmerkungen zum Termin	<p>Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.</p> <p>Das Grundstück macht einen ungepflegten Eindruck und es riecht nach Essen.</p> <p>Die Stellplatzflächen werden derart genutzt, dass die Autos quer gestellt werden.</p> <p>In der Wohnung wird die Küche als Schlafzimmer genutzt</p>

(die ursprünglichen Anschlüsse der Küche sind noch vorhanden). Im Wohnzimmer wurden zwei innenliegende Schlafräume abgeteilt.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug; Ausdruck vom 15.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitte)
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in Bestandsunterlagen meines Büros.
Kontakt mit der WEG-Verwaltung.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.

Vertragliche Bindungen

Es bestehen keine Fremdvermietungen. In der Wohnung übernachteten Mitarbeiter des Eigentümers aufgrund seiner Tätigkeit in der Gastronomie.

Wohnungsbindung

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 491.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche.

Langenfeld selbst ist aufstrebende und bedeutende Mittel- und Industriestadt mit rund 60.000 Einwohnern auf 41 km² Fläche. Am Fuße des Bergischen Landes gelegen, grenzt sie im Nordwesten an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Nordosten an Solingen, im Süden an Leverkusen und im Westen an Monheim.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Immigrath in zentraler Lage zum Stadtzentrum an der Richrather Straße.

Gegenüberliegend eine Tankstelle.

Infrastruktur

Langenfeld als Mittelzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage zwischen den oben genannten Großstädten.

Darüber hinaus besteht eine gute Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 59, die A 542 sowie die A 3.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht über Bus- und Bahnlinien (S 6); eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.

Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im angrenzenden Stadtzentrum zur Verfügung.

Unmittelbare Nachbarschaft

Inhomogene ein- bis dreigeschossige Alt- und Neubebauung teilweise hinter Vorgärten in überwiegend offener Bauweise; gegenüberliegend eine Tankstelle.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren störende Einflüsse durch die frequentierte Richrather Straße sowie der gegenüberliegenden Tankstelle wahrnehmbar.

Aufgrund der Orientierung zur Straßenseite und den im Erdgeschoss gelegenen Gaststätten besteht eine spürbare Immissionsbelastung.

Lagequalität

Knapp mittlere zentrale Wohnlage.

2.2 Gestalt und Form

Topographie

Ebenes Gelände.

Grundstückszuschnitt	Die Gesamtanlage verteilt sich auf ein regelmäßig geschnittenes Grundstück. Grundstücksbreite: ca. 46,5 m Grundstückstiefe: ca. 28,0 m
Orientierung/Belichtung	Die Wohnung ist nach Osten und Westen orientiert; es besteht die Möglichkeit der Querlüftung. Der Wintergarten orientiert sich nach Westen zur Richrather Straße.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Die Richrather Straße ist eine befahrene Ortsdurchgangsstraße (L 403).
Straßenausbau	Voll ausgebaute, in Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster. Auf der Fahrbahn markierte Fahrradwege.
Bemerkung	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine anteiligen Erschließungskosten im Sinne des BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten sind. Entsprechend einer mir vorliegenden schriftlichen Bescheinigung der Stadt Langenfeld vom 10.10.2025 sind keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 bis 135 und § 242 Baugesetzbuch mehr zu leisten.
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Nachbarbebauung.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Außenflächen

Die Freiflächen vor dem Bewertungsobjekt sowie die Hoffläche und die Zufahrt zur Tiefgarage sind in Ortbeton befestigt.

Vor dem Bewertungsobjekt Außenterrassen der Gaststätten. Diese sind abgetrennt und teilweise eingefriedet in Betonwinkelsteinen mit aufgesetztem Stahlgitterzaun sowie in Holzzaunelementen und Pflanzkübeln.

Das Grundstück wird an der nördlichen, der östlichen und der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Betonmauer, zum Teil mit aufgesetztem Maschendrahtzaun, eingefriedet.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze die Müllboxen in Waschbeton mit feuerverzinkten Türen.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Telemedien und elektrischen Strom.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach und Tiefgarage.

Im Erdgeschoss Ladenlokale aus dem Gaststättengewerbe.

Baujahr

Die Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus wurde am 27.05.1963 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 14.10.1964 und die Gebrauchsabnahme am 14.04.1965. In der Bauakte liegt noch eine genehmigte Planänderung vom 01.04.1965 vor.

Am 06.11.1964 wurde der Neubau von zwei Garagen genehmigt. Die Gebrauchsabnahme fand am 14.04.1965 statt.

Die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte am 09.06.1997.

Der Umbau der vorhandenen Loggien in unbeheizte Winter-

gärten wurde am 12.09.2013 genehmigt. Die Anzeige der Fertigstellung erfolgte am 11.01.2016.

Weiterhin sind in der Bauakte noch Genehmigungen für einen Bauzaun, die Heizung, eine Terrassenüberdachung und diverse Nutzungsänderungen der Ladenlokale.

Bewertungsbaujahr

Das Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend noch in einem ursprünglichen Zustand. Aufgrund der bisher getätigten Investitionen, insbesondere in der Wohnung selbst, und des Umbaus der Laubengänge schätze ich die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre.

Damit erhalte ich als fiktives Bewertungsbaujahr **1975**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Gemeinschaftseigentum:

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Dach

Flachdach; Attika mit Blechabdeckung; Fallrohre.

Fassade

Zweifarbige verkleidete und wärmegeämmte Fassade mit Balkonen auf der Südseite sowie, baulich betont, die beiden Treppenhäuser mit anschließenden Laubengängen auf der Rückseite des Gebäudes.

Die schlichten Verkleidungsplatten sind teilweise beschädigt und verschmutzt, darüber hinaus wurden Teilflächen durch neuere Platten ersetzt, die in der Bauart abweichen.

Vor der Fassade auf der Rückseite wurde ein Anfahrtschutz aus feuerverzinktem Stahl angebracht.

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster; im Erdgeschoss isolierverglaste erneuerte Fensterelemente.

Die rückwärtig gelegenen Fenster im Erdgeschoss mit außen angebrachtem Gitter.

Hauseingang	<p>Die beiden Hauseingänge (19 a und 19 b) orientiert zur Hofseite; die Ladenlokale werden von der Straßenseite erschlossen.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Haus Nr. 19 b. Zugang zum Hauseingang über den in Ortbeton befestigten Hof sowie ein einstufiges Podest aus Kunststein.</p> <p>Die Eingangstür ausgeführt in Aluminium mit Glasfüllungen aus Ornamentglas mit Drahteinlage. Linksseitig angebracht die Klingel- und Gegensprechanlage; rechtsseitig auf die Hauswand geschraubt die Briefkästen.</p> <p>Der Eingangsbereich und die Briefkastenanlage werden durch eine feuerverzinkte Rahmenkonstruktion mit einer Glasfüllung überdacht.</p> <p>Der Boden im innenliegenden Eingangsbereich in Kunststeinplatten mit eingelassenem Fußabstreifer.</p>
Treppe/Treppenhaus	<p>Betonkonstruktion mit in Kunststein belegten Tritt- und Setzstufen. Das Geländer aus Stahl und Holz mit Mipolam-Handlauf. Die Wände sind in zweifarbig gestrichenem Putz.</p> <p>Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglaste Kunststoffenster sowie eine Belichtung über Glasbausteine.</p>
Wohnungseingangstüren	<p>Glatte gestrichene Holztürblätter, überwiegend mit Spion in gestrichenen Stahlzargen. Die Tür zum Bewertungsobjekt abweichend als weiße Holzfüllungstür ohne Spion.</p>
Heizungsanlage	<p>Gas-Zentralheizung, Baujahr 2006.</p>
Warmwasserversorgung	<p>Über Elektrodurchlauferhitzer; Wasserzähluhr.</p>
Keller	<p>Erschlossen über das allgemeine Treppenhaus; erkennbare Feuchtigkeitsausblühungen an der Außenwand.</p> <p>Der Boden ist in gestrichenem Estrich; die Wände und Decken sind geweißt. Die Türen in gestrichenem Stahl.</p> <p>Vom Keller Zugang zur Tiefgarage über eine gestrichene Stahltür.</p>
Gemeinschaftsanlagen	<p>Den Bewohnern stehen Waschküche und Trockenraum zur Verfügung.</p>

Sondereigentum Wohnung Nr. 3:

Hinweis	<p>Die Wohnung wird für die Unterbringung von Mitarbeitern aus der Gastronomie genutzt.</p> <p>In der Wohnung wird die Küche als Schlafzimmer genutzt; die Anschlüsse für eine Küche sind noch vorhanden.</p> <p>Im Wohnzimmer wurden zwei Schlafräume abgeteilt.</p>
Türen	<p>Die Wohnungseingangstür abweichend ausgeführt als weiße Holzfüllungstür in gestrichener Stahlzarge.</p> <p>Die Innentüren haben glatte Türblätter in ebensolchen Umfassungszargen.</p>
Fußböden	Laminat, im Bad Fliesen.
Innenansichten	<p>Die Wände und Decken sind tapeziert und weiß gestrichen oder in weißen Putzoberflächen (in der Diele Reibeputz).</p> <p>In der Küche (zurzeit genutzt als Schlafzimmer) eine Teilverfliesung.</p>
Fenster	<p>Isolierverglaste Kunststofffenster, zum Wintergarten große Fenster-Tür-Elemente mit gedämmten Brüstungselementen.</p> <p>Die Brüstungselemente der Wintergartenfenster in satinier-tem Isolierglas.</p>
Heizung	Stahlheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasser	Elektrodurchlauferhitzer.
Sanitäre Ausstattung	<p><u>Bad:</u></p> <p>Ausgeführt mit abgemauerter Dusche mit Duschvorhang, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken. Die Wände sind raumhoch und auch der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Kunststofffenster mit Ornamentglas. Der Heizkörper als Handtuchhalter ist in Stahl, mit Thermostatventil. Maschinenstandplatz.</p>
Elektroinstallation	Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausstattungsqualität; der Verteilerkasten ist überaltert, Klingel- und Gegensprechanlage zur Hauseingangstür.

Wintergarten (ehemals Loggia) Wird über das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer erschlossen. Der Boden in gestrichenem Estrich, die Wände und Decke sind weiß gestrichen. Die bodentiefen, zweigeteilten Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Verglasung der Brüstungselemente ist satiniert.

Die neuen Fenster ausgeführt als Schallschutzfenster.

Keller Der Kellerraum befindet sich an der im Aufteilungsplan eingezeichneten Stelle.

Der Kellerraum ist abgemauert; Zugang besteht über eine Stahltür in Stahleckzarge. Der Boden ist in Estrich; die Wände und die Decke sind geweißt. Das Kellerfenster in Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung.

3.4 Zustand

Hinweis Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.

Pflegezustand

Gemeinschaftseigentum:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist ausreichend; das Bewertungsobjekt befindet sich in einem zum Teil pflegebedürftigen Zustand.

Schäden die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich

- an der Fassade (Verkleidungsplatten sind verschmutzt, Beschädigungen),
- an der Zufahrt / Hofbefestigung (Ortbeton gerissen),
- an der Tiefgaragenabfahrt (überarbeitungsbedürftig),
- im Treppenhaus (Glasbausteine gerissen, Feuchtigkeit ausblühungen, Farbabplatzungen),
- im Keller (Feuchtigkeitsverfärbungen, Anstrichmängel)

festgestellt.

Von der Hausverwaltung wurde mir mitgeteilt, dass eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde und keine Sonderumlage geplant ist.

Sondereigentum:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist befriedigend und die Wohnung befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.

Aufgrund des Einbaus von zwei Schlafkabinen in das Wohnzimmer müssen Umbauten für die Wiederherstellung des Wohnzimmers angesetzt werden. Ich schätze die Rückstellung auf rund **5.000 €**.

Grundrissliche Lösung

Über einen Innenflur erschlossene Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Wintergarten (ehemalige Loggia).

Der Grundriss wurde derart baulich verändert, dass zwei Schlafkabinen im Wohnzimmer eingebaut wurden und die Küche als Schlafzimmer genutzt wird.

Belichtung

Befriedigend.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine 81 m² große 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines gemischt genutzten Gebäudes mit einem Außenstellplatz im Sondernutzungsrecht, das Ganze in dem fiktiven Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem rechteckig geschnittenen Grundstück, sowie einer Tiefgarage in knapp mittlerer zentraler Wohnlage von Langenfeld bei insgesamt guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten**4.3 Wohnfläche****Wohnfläche Wohnung Nr. 3 im 1. OG:**

Wohnfläche

rund **81 m²****4.4 Brutto-Grundfläche****Wohnung Nr. 3 ohne ehemalige Loggia**rund **127 m²**

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Wohnung Nr. 3:

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Abweichung = Bodenwert

$1.283 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €/m}^2 \times 80 : 1.349 \times 1,0 = \text{rund}$

50.200 €

Das entspricht bei 81 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 620 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	66.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	1.000 €
Bodenwert	+ <u>50.200 €</u>
Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag	117.200 €
Marktanpassung	<u>128.900 €</u>
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Rückstellung Rückbau siehe Ziffer 3.4	- 5.000 €
Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz	+ <u>6.000 €</u>
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>129.900 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag = 81 m ² Wohnfläche x 7,75 €/m ² x 12 rund	7.530 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	- <u>1.760 €</u>
Reinertrag somit jährlich	5.770 €
Gebäudeertragswert	78.600 €
Bodenwert	+ <u>50.200 €</u>
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>128.800 €</u>

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Rückstellung Rückbau siehe Ziffer 3.4

- 5.000 €

Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz

+ 6.000 €

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit

129.800 €

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 3

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung, je nach Größe und Lage auch als Anlageobjekt. Für das Bewertungsobjekt treffen beide Überlegungen zu, weswegen der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 129.900 €, gewichtet zu 1/3, und dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 129.800 €, gewichtet zu 2/3, abgeleitet wird.

Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren $(129.900 \text{ €} + 129.800 \text{ €} \times 2) : 3 = 129.833 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf rund

130.000 €

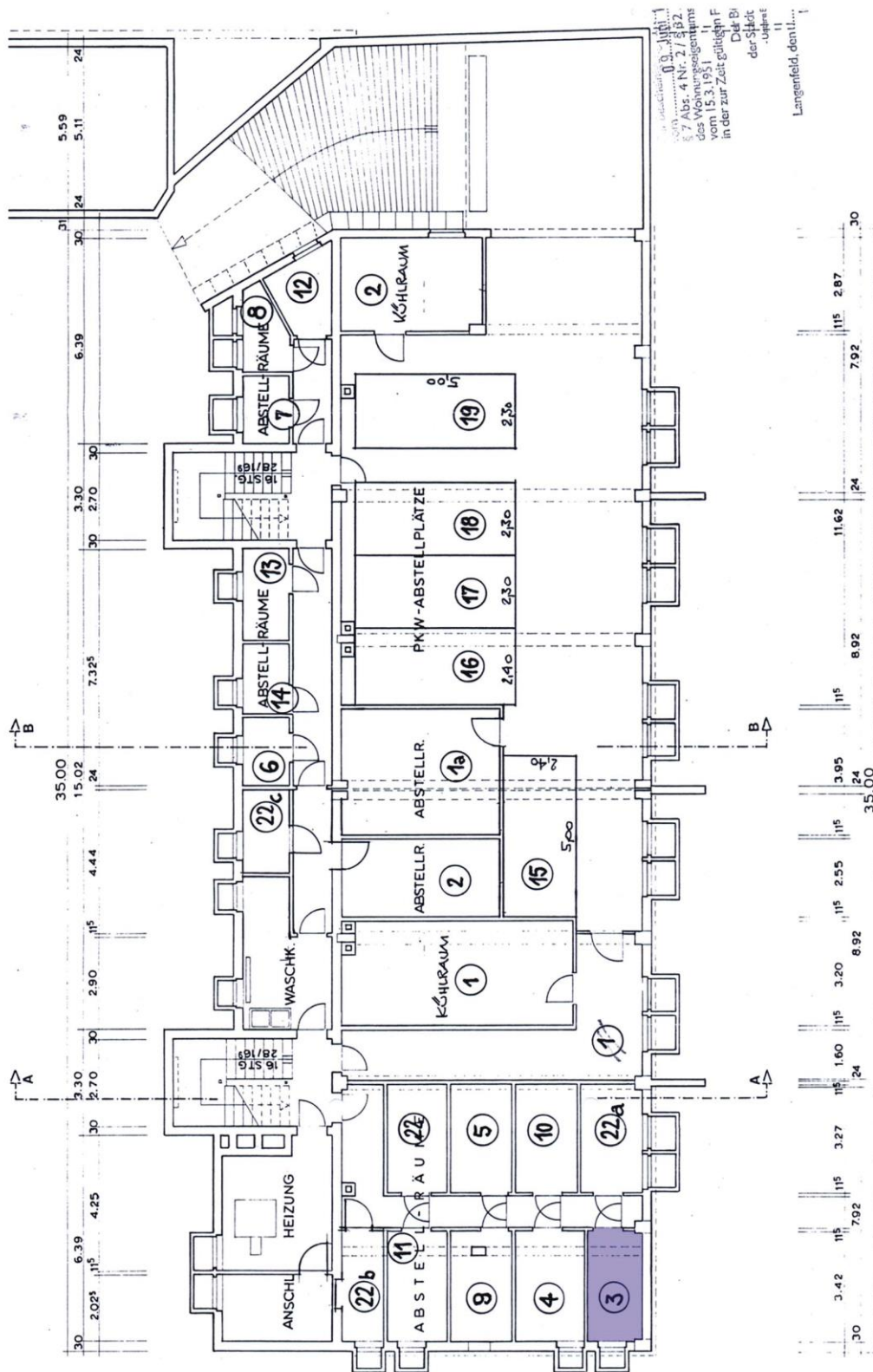
(einhundertdreißigtausend Euro)

Das entspricht bei 81 m² Wohnfläche inklusive PKW-Stellplatz einem durchschnittlichen Wert von rund 1.605 €/m² – ein Wert, den ich als marktgerecht erachte und der deutlich die schwache Lage ausdrückt.

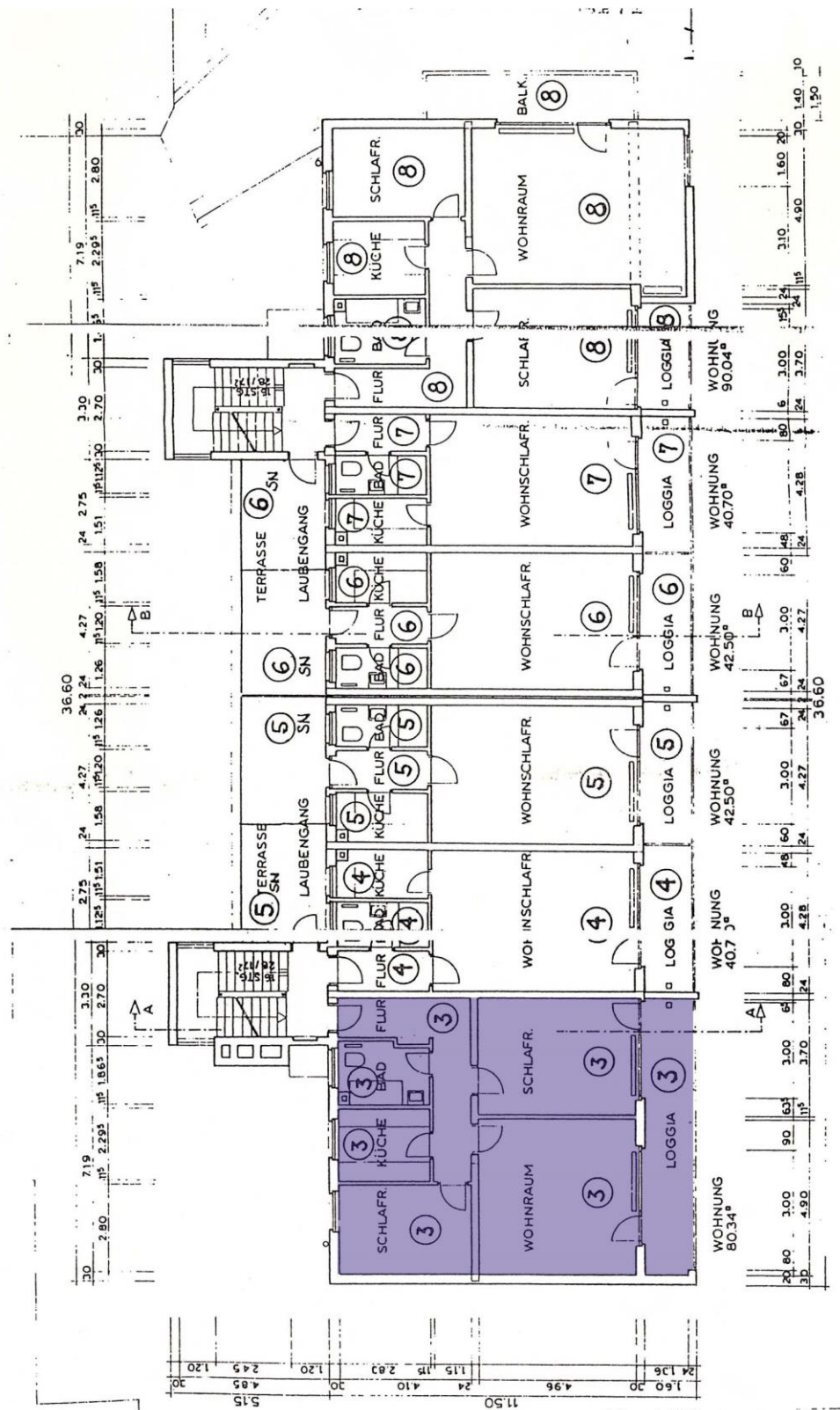
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

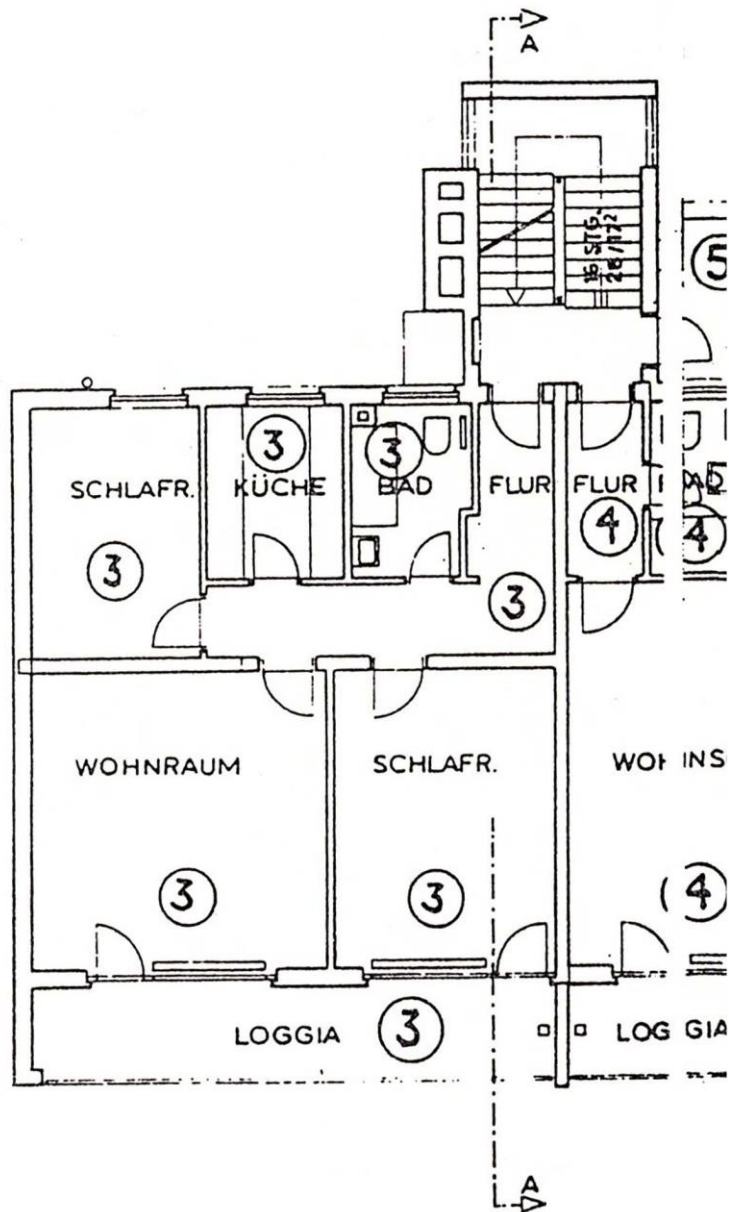
Langenfeld, den 01.12.2025



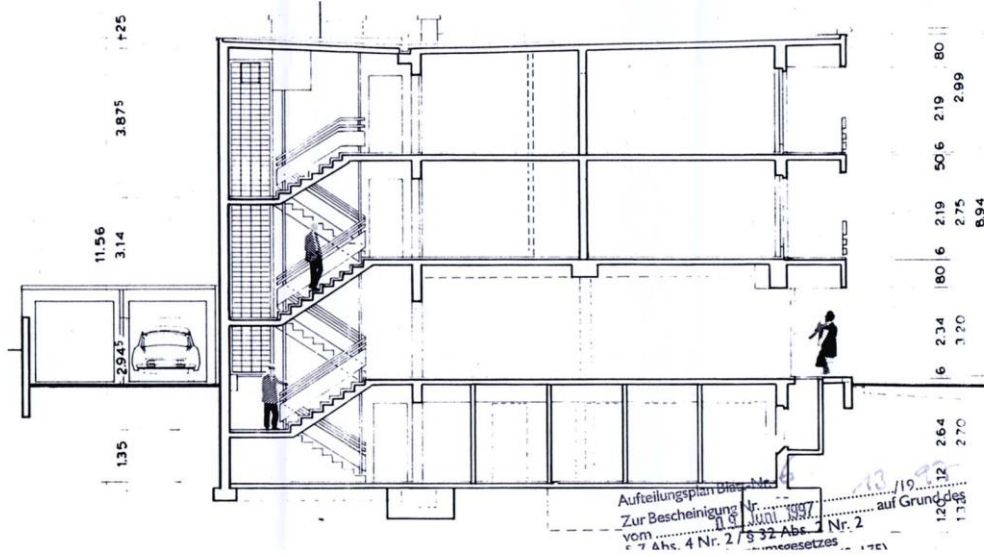
KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG NR. 3



SCHNITT



Straßenansicht



Straßenansicht



Zufahrt



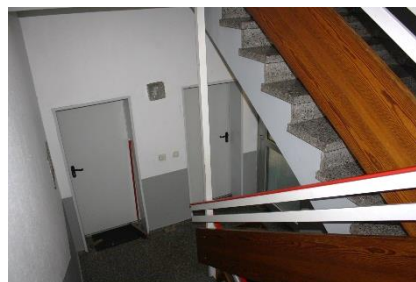
Hofansicht und
Stellplatz



Zufahrt Tiefgarage



links Hauseingang
rechts Treppenhaus





Kellergeschoss

links Kellerflur



Waschküche



Trockenraum