

BUSCH

IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht: Bocholt
Geschäfts-Nr.:009 K 019/23

Datum: 24.05.2024
Aktenzeichen: 1123-010-GG

GUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert
des mit einem Einfamilienhaus
bebauten Grundstücks
Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 498

Deichstraße 21, 46419 Isselburg

Dieses Gutachten umfasst 36 Seiten zzgl. Anlagen inklusive Deckblatt

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3
Exemplar 4 Exemplar 5



Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 23.01.2024 geschätzt.

Besonderheiten

Die vorliegende Internetversion des Gutachtens unterscheidet sich vom Originalgutachten. Es enthält nicht sämtliche 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>	564 m ²
<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnen
<u>Objekt:</u>	Einfamilienhaus
Baujahr, ca.:	nicht bekannt
Umbaujahr, ca.:	-
<u>Brutto-Grundfläche:</u>	rd.: 355 m ²
<u>Wohnfläche:</u>	rd.: 157 m ² zzgl. rd. 25,00 m ² Nfl. im OG zzgl. rd. 36,00 m ² Nfl. im EG

Zusammenfassung der Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in unterdurchschnittlichem Gebäudezustand mit rd. 157 m² Wohnfläche zzgl. weiterer Nutzfläche in zentraler Wohnlage des Ortsteils Werth der Stadt Isselburg. Für das Wohnhaus liegen nahezu keine Informationen aus der Archivbauakte vor, auch das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Sachwert:	199.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
Ertragswert:	182.000 EUR	
Verkehrswert:	199.000 EUR	<i>unbelastet</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.....	16
7. GESAMTEINDRUCK.....	22
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN	23
9. BODENWERTERMITTLUNG.....	24
10. SACHWERTERMITTLUNG.....	26
11. ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	30
12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
ANLAGEN.....	37

Anlagen

überwiegend in Internetversion nicht enthalten

- 1.1 Übersichtsplan (Geodatenserver des Landes NRW)
- 1.2 Stadtplan (Geodatenserver des Landes NRW)
- 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 07.11.2023
Bewertungsstichtag:	23.01.2024
Datum der Ortsbesichtigung:	erfolgte am 23.01.2024 durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch in Anwesenheit einer Hilfskraft (Sachverständigenbüro) sowie der beiden Eigentümer, davon eine mit Sohn.

2.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft) 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:	Zum Stichtag wird das Objekt durch einen Eigentümer genutzt.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 23.11.2023
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 24.11.2023
3. Auskunft zur Baulastensituation vom 23.11.2023
4. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 08.01.2024
5. Fördermittelauskunft vom 01.12.2023
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 04.12.2023
7. Auskunft zur Altlastensituation vom 27.11.2023
8. Auskünfte der Stadt Isselburg zum Planungsrecht vom 04.12.2023
9. Auszüge aus dem Bauaktenarchiv des Kreises Borken, Stand 27.11.2023
10. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2024
11. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2024

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

Zugänglichkeit

Sämtliche Bodenräume wurden nicht gesehen. Es wird ein dem übrigen Gebäude entsprechender Bauzustand unterstellt, besonderes Risiko ist gegeben.

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Werth
Flur:	4
Flurstück:	498
Größe des Flurstücks:	564 m ²
Gesamtgröße:	564 m²

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Bocholt
Grundbuch von:	Werth
Blatt:	248
Lfd. Nr. des Bestandsver- zeichnisses:	7
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Deichstraße 21

3.3 Abteilung II/III des Grundbuchs

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

Lfd. Nr. 1 – 6

gelöscht

Lfd. Nr. 7

Bedingte Reallast (monatliche Geldrente) für *). Bezug: Bewilligung vom 15.07.2010 (UR-Nr. 51/10, Notar*) und Eigenurkunde des Notars vom 12.08.2010.

eingetragen am 19.08.2010

Lfd. Nr. 6

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

eingetragen am 06.10.2023

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. Die nächstgelegenen Mittezentren (Bocholt/Emmerich) sind etwa 20 Autominuten entfernt.

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 zentraler Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße des Ortsteils Werth. Wenige der Allgemeinheit dienende öffentliche Einrichtungen wie Verbundgrundschule und Kindergarten, sowie ein Bäcker sind vorhanden. Die Entfernung zum Ortsteil Isselburg beträgt ca. 5 km.

Art der Bebauung und Nutzung: In der näheren Umgebung herrscht östlich überwiegend eine Bebauung mit zweigeschossigen Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise unterschiedlicher Baujahresklassen vor, gegenüber des Bewertungsobjektes ist das Baudenkmal „Rathaus Werth“ sowie nördlich ist das Baudenkmal „Wohnhaus Deichstraße 31“ gelegen. Westlich des Bewertungsobjektes ist die Umgebung geprägt durch überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Im Abstand von rd. 50 m ist das Baudenkmal „Turmwindmühle Werth“ gelegen.

In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen, Gewerbeflächen sowie Sondernutzungsflächen gelegen.

Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Immissionen: überdurchschnittlich aus Straßenlärm

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit des Grundstückes

Mittlere Breite: ca. 12,00 m

Tiefe: ca. 40,00 m

Zuschnitt: Das dreiseitig an öffentlicher Verkehrsfläche angrenzende Grundstück ist unregelmäßig, sich nach Osten verjüngend geschnitten.

Topographie: Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist in etwa eben. Sie weist in den straßenseitigen Bereichen eine normale Höhe zur Straße auf.

Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung: Das Grundstück ist zentral, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit dem Wohnhaus zzgl. div. abgeschleppter Unterstände überbaut, östlich, südlich und westlich umlaufend liegt der Gartenbereich.

Einfamilienhaus

2-geschossig, nicht unterkellert

Erdgeschoss,
Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss

inkl. abgeschlepptem südlichen Gebäudeteil

2-geschossig, nicht unterkellert

Erdgeschoss,
Obergeschoss

*inkl. abgeschlepptem westlichen Anbau
(Werkstatt/Abstellraum/WC)*

1-geschossig, nicht unterkellert

Erdgeschoss

Entstehung, baurechtliche
Merkmale:

Der Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung ist nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die einzige Erwähnung innerhalb der Archivbauakte sich lediglich auf ein Baugenehmigungsverfahren aus dem Jahr 1994 unter dem Tenor „Verblendung des Wohnhauses“ bezieht. Eine Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung ist innerhalb der Archivbauakte augenscheinlich nicht vorhanden. Angaben über weitere Antragsunterlagen sowie Bauzeichnungen und Flächenberechnungen o.Ä. liegen nicht vor. Der weitere Verlauf ist unklar.

Erschließung:

öffentliche Straßen

Straßenausbau:

Deichstraße

Fahrbahn asphaltiert,
Straßenbeleuchtung,
Entwässerung,
beidseitig Gehwege

Zur Mühle

Fahrbahn gepflastert,
teilw. als Fußweg ausgebildet,
Straßenbeleuchtung,
Entwässerung,
ausgewiesener Parkraum

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

Wasser, Strom, Gas aus öffentlicher Versorgung,
Abwasseranschluss an den öffentlichen Kanal

Grenzverhältnisse,
nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses sowie des
Nebengebäudes

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 bei dem Kreis Borken gestellt. Es bestehen folgende Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes:

Zulasten des Bewertungsgrundstücks:

keine Baulast

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks:

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 Fachbereich 63 - Bauen, Wohnen und Immissionsschutz des Kreises Borken Folgendes mit:

„...das ... Objekt unterliegt... keiner Zweckbindung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW – ehemals Wohnungsbindungsgesetz/WoBindG) und gilt als frei finanziert“

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Isselburg liegt das Bewertungsgrundstück in der Umgebung von drei Baudenkmalern:

Nr. 19 - Rathaus Werth, Deichstraße 18

Nr. 21 - Turmwindmühle Werth

Nr. 35 - Wohnhaus Deichstraße 31

5.6 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.

5.7 Planungsrechtliche Ausweisung

5.7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

5.7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Isselburg besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Werth Ortsmitte. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.05.1975 rechtsverbindlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

WA	= allgemeines Wohngebiet
GFZ	= 0,8
GRZ	= 0,4

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

baureifes Land

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmal 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
Geschossaußenwände:	24 cm Mauerwerk, straßenseitig Giebel in Fachwerk (lt. Bauakte)
Außenwandflächen:	straßenseitig sowie beide Längsseiten Wärmedämmung, rotbrauner Verblendklinker (aufgebracht auf ursprünglicher Fassade: seitlich verputztes Mauerwerk sowie straßenseitig Giebel in ausgemauertem Fachwerk), gartenseitig Giebel vmtl. in Eternitschiefer (lt. Bauakte)
Tragende Innenwände:	unbekannt
Nicht tragende Innenwände:	teilw. massiv, teilw. Leichtbau
Decken:	unbekannt
Hauseingangstür:	Alurahmenkonstruktion mit Glasausschnitt (Einfachverglasung mit Gittereinsatz) Nebeneingangstür: zweiflügelige Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasausschnitt (Einfachverglasung mit Gittereinsatz)
Treppenkonstruktionen:	geschlossene Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen/ Holzgeländer
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion als Satteldach, div. abgeschleppte Dachflächen
Dacheindeckung:	Tonziegel, Bitumen
Dachentwässerung:	div. Rinnen- und Fallrohre/verzinkt/Kunststoff
Schornstein:	1 x, Verkleidung in Verblendstein
Balkon:	-
Besondere Bauteile:	-

6.3 Wohnungsausstattung

Oberbodenausführungen:	Die Oberböden sind mit div. Materialien, wie z. B. div. Fliesen, Nadelfilz und Laminat, teilw. provisorisch belegt. Teilw. Holzdielen.
Wandansichten:	Die Oberflächen sind überwiegend tapeziert, im EG Sockelbereich in Profilholzverkleidung, teilw. Spaltklinkerverkleidung. Teilw. Putz ohne Anstrich.
Deckenuntersichten:	überwiegend div. Profilholzverkleidung, teilw. Styroporverkleidung.
Ausführung der Fenster:	Die Fenster sind überwiegend in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Doppelverglasung ausgeführt. Die Fensteröffnungen sind teilw. mit Rollläden und Fensterbänken ausgestattet.
Ausführung der Türen:	Die Innentüren sind als Stahlzargen mit glatt abgesperrten Türblättern (teilw. Furnier/teilw. Anstrich) ausgeführt.
Ausführung der Sanitärräume:	Die Sanitäreinrichtung im Bad (EG) besteht aus einem Stand-WC-Topf mit Spülkasten, einem Waschbecken, einer Duschtasse mit Kabinenabtrennung in Kunststoff, einer Einbauwanne sowie einem Waschmaschinenanschluss. Boden und Wandsockel (Höhe rd. 2,10 m) sind in Mosaik schwarz-weiß/hell gefliest. Altersgerechte Schlichtausstattung.
Besondere Ausstattung:	Ofenrohr (Zubehör)/Zustand nicht bekannt
<u>Anbau (nicht beheizt):</u>	
Oberbodenausführung:	Fliesen, Estrich
Wände:	Profilholzverkleidung, Spaltklinker, Putz im Anstrich
Deckenuntersichten:	überwiegend Profilholzverkleidung
Fenster:	Alurahmenkonstruktion/Doppelverglasung
Türen:	glatte, abgesperrte Türen in Stahlzargen
Besondere Ausstattung:	<u>WC</u> Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken Schlichtausstattung

6.4 Haustechnik

Ausführung der Heizung:	zentrale Gasheizung, Brenner Fabrikat Buderus, Baujahr 2014 (lt. Angabe Eigentümer)
	Wärmeabgabe überwiegend über Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Leitungs-System:	altersgerecht
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizungsanlage
Ausführung der Elektroinstallation:	wohnungstypische Installationen
Besondere Ausstattung:	-

6.5 Außenanlagen

Versorgung:	(Eigentümerangabe) Strom-, Gas- und Wasseranschluss aus öffentlicher Versorgung
Entsorgung:	(Eigentümerangabe) Anschluss an öffentlichen Kanal
Einfriedungen:	Holzpalisaden, div. Lebendhecken
Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:	Stellplätze in Pflasterung, Haus-Zuwegung in Beton
Freiflächen/ Bepflanzungen:	Grünflächen mit Ziergräsern, Rasen, Sträucher
Besondere Anlagen/ Bauteile:	Holzunterstand auf Pflasterung/Lichtwellplatten, Unterstand in teilw. Massivbauweise, teilw. Holzständerwerk, Sohle in Beton, Dach Holzbalken/Welleternit

6.6 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Alle hier aufgeführten Maßnahmen und Zeitpunkte beruhen auf Eigentümerangaben.

Außenansicht:	1992: Neudeckung des Daches 1994: Verklinkerung inkl. Wärmedämmung
Gebäudeausführung:	1990: Austausch der Fenster gegen Kunststofffenster 2014: Austausch der Heizung
Wohnungsausstattung:	1990: Austausch der Treppe, Modernisierung der Bäder, Wand,- Boden- und Deckenoberflächen

6.7 Bauschäden sowie Reparaturstau

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

Außenansicht:	Ausblühungen an der Fassade sichtbar Fugen überwiegend nicht silikonisiert Teilw. fehlende Randabschlüsse/provisorisch angelegt Anstrich der Holzbauteile überholungsbedürftig
Gebäudeausführung/ Wohnungsausstattung:	Rissbildungen in den Außen- und Innenwänden sowie in den Bodenbelägen sichtbar. Die Ursache und das weitere Ausmaß und zukünftige Entwicklungen sind nicht bekannt. Partiell Feuchteanfälle/Schimmelbildungen an Außen- und Innenwänden sichtbar. Die Ursache und das weitere Ausmaß sind nicht bekannt. Teilw. sind Heizungsleitungen auf Putz verlegt. Teilw. fehlen Wand- und Bodenbeläge. Gebrauchsspuren/Abnutzungserscheinungen in massivem Umfang sichtbar Nachfolgend wird ein pauschaler Abschlag innerhalb der Marktanpassung in Ansatz gebracht, der sowohl die disponiblen Schäden als auch einen Risikoabschlag bzgl. der Rissbildungen berücksichtigt.

6.8 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 gute Lage im Ortszentrum einzustufen.
- die Verkehrslage ist örtlich als gut zu bewerten.

Das Grundstück

- weist individuelle Eigenschaften auf.

Das Wohngebäude

- weist einen unterdurchschnittlichen Gebäudezustand auf. Darüber hinaus besteht Instandhaltungsstau.
- der Ausstattungsstandard ist einfach. Er ist nicht in allen Bereichen fachgerecht erstellt sowie überwiegend verbraucht.
- Der Zuschnitt des Grundrisses bzgl. der Raumanordnungen ist nicht zeitgemäß. Im OG des südlich abgeschleppten Gebäudeteils teilw. geringe Raumhöhe (rd. 2,0 m).

8. Technische Berechnungen

Die ermittelten Flächenangaben orientieren sich an den verfügbaren Unterlagen der Archivbauakte (grobe Skizze) sowie der Flurkarte. Die Wohnflächen wurden anhand eines örtlich gefertigten Aufmasses (Referenzmaße) ermittelt. 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.: **355,00 m².**

8.2 Ermittlung der Wohnfläche (Wfl.)

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd.: **157,00 m².**
zzgl. rd. 25,00 m² Nfl. im OG
zzgl. rd. 36,00 m² Nfl. im EG

8.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr ca.	Alter Jahre	Gesamtnutzungs- dauer Jahre	Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus	unbekannt		80	21

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 im Kreis Borken zum 01.01.2024 bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 2883)

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet,
ein- oder zweigeschossige Bebauung,
Grundstückstiefe: bis zu 25 m
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 130 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 in vorliegendem Fall aufgrund der überbaubaren Fläche nicht nachteilig zu sehen.

Die Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks zum Sonnenverlauf ist als durchschnittlich zu sehen.

Zuschnitt/Tiefe: Das Bewertungsgrundstück weist Übertiefe auf. Aufgrund seiner Lage zu öffentlicher Verkehrsfläche sowie der überbaubaren Fläche wird kein Abschlag berücksichtigt.

erschließungsrechtlicher

Zustand: Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

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

Grundstücksgröße:	564,00 m ²	
Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)		130,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %	<u>0,00 EUR/m²</u>
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		130,00 EUR/m ²
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:		
▪ Wertanpassung für Lage	0 %	0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Tiefe/Zuschnitt	0 %	0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %	0,00 EUR/m ²
Baulandwert somit:		130,00 EUR/m ²
Bodenwert des Grundstücks:	564,00 m ² zu 130,00 EUR/m ² rd.	73.320,00 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd.

127.564 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 | 5.100 EUR |
| - Ver- und Entsorgungsanschlüsse | <u>2.600 EUR</u> |

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, rd.

7.700 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	127.564 EUR
Außenanlagen/sonst. Anlagen	7.700 EUR
Bodenwert	73.320 EUR
Summe	208.584 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	209.000 EUR

Kontrollwert zum vorläufigen Sachwert:

Bei einer Wohnfläche von rd. 157,00 m² ergeben sich rd. 1.331 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. 0,95 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 - 10.450 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- vorläufiger Sachwert 209.000 EUR

- Anpassung - 10.450 EUR

somit 198.550 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 199.000 EUR

Marktanpassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert <i>entfällt, da in den wertbestimmenden Kriterien bereits enthalten</i>	0 EUR
- sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>entfällt</i>	0 EUR
somit rund	0 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert	199.000 EUR
- Anpassung	<u>0 EUR</u>
somit	199.000 EUR
Sachwert rd.	199.000 EUR

Zur Kontrolle:

Wertansatz je m ² Wohn-/Nutzfläche einschließlich Grund und Boden rd.	1.268 EUR
---	-----------

11. Ertragswertermittlung

11.1 Tatsächliche Erträge

Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt. 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	157,00 m ²	-	5,32 €/m ²	835,24 €
monatlicher Rohertrag				835,24 €
jährlicher Rohertrag				rd. 10.022,88 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung

Wohnen	157,00 m ²	x	13,80 €/m ²	2.166,60 €
--------	-----------------------	---	------------------------	------------

- Verwaltung

1 EFH		x	351,00 €/Einheit	351,00 €
-------	--	---	------------------	----------

- Mietausfallwagnis

Wohnen	10.022,88 €	x	2%	200,45 €
--------	-------------	---	----	----------

insgesamt ca. 27,11 %	2.718,05 €
	- 2.718,05 €

jährlicher Reinertrag:	7.304,83 €
-------------------------------	------------

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,6 % von 73.320,00 €	- 1.173,20 €
-----------------------	--------------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.131,63 €
--	------------

Übertrag 6.131,63 €

bei einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren
bei einem Zinssatz von 1,6 %
beträgt der Vervielfältiger: 17,72

6.131,63 € x 17,72 108.652,48 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 108.652,00 €

zzgl. Bodenwert 73.320,00 €

vorl. Ertragswert 181.972,00 €
rd. 182.000,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

hier kein weiterer Einfluss 0,00 €

marktangepasster vorl. Ertragswert **rd. 182.000,00 €**

**Berücksichtigung von Bauschäden
als Zeitwert**

s. Sachwert 0,00 €

verbleibt rd. 182.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

s. Sachwert 0,00 €

somit 182.000,00 €

Der Ertragswert beträgt **rd. 182.000,00 €**

11.3 Erläuterung zu den Wertansätzen

Rohrertrag

Die Gemeinde Isselburg, sowie der Kreis Borken veröffentlichen keinen eigenen Mietspiegel; erfahrungsgemäß orientieren sich marktübliche Mieten am aktuellen Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Bereich Bocholt (Stand 2024) sowie an der Mietwertrahmentabelle, die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht ist.

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

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

Angelehnt an den Mietspiegel lassen sich die angesetzten Orientierungswerte ableiten.

Baujahresklasse
(1965 – 1976,
nach Einschätzung) 4,93 – 6,77 €/m² (Mittelwert 6,34 €/m²)

- Ausgangswert 4,93 €/m²

- Zu- und Abschläge

Abschlag Größe - 0,72 €/m²

Zuschlag Garten + 0,20 €/m²

Zuschlag Bodenbelag + 0,11 €/m²

Zwischenwert, rd. 4,52 €/m²

Abzgl. ortsüblicher Abschlag für das Gemeindegebiet Isselburg von rd. 10 %	-	0,45 €/m ²
Zzgl. Zuschlag für die Objektart Einfamilienhaus von rd. 10 %	+	0,45 €/m ²
Mietwert		4,52 €/m ²
gerundet		4,50 €/m ²

Die Nutzfläche des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses im südlichen Bereich wird unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsmöglichkeit mit 50 % des Mietwertes (rd. 2,25 €/m²) sowie die Nutzfläche im EG im östlichen Bereich mit 2,00 €/m² in Ansatz gebracht.

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 im Kreis Borken für freistehende Einfamilienhäuser aufgrund der Auswertung der letzten drei Geschäftsjahre mit einem Mittelwert von 1,0 % (Standardabweichung 0,67 %) angegeben.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren wie Gebäudeart, Objektgröße, Mietansatz, Restnutzungsdauer, Investitionsrisiko sowie Miet- und Kaufpreisrelation wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,6 % als marktkonform erachtet.

12. Verkehrswertermittlung

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

12.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus
bebauten Grundstücks
Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 498

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem
Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.01.2024, geschätzt mit

199.000,00 EUR

in Worten:

hundertneunundneunzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.268 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 24.05.2024

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

1.0 Fotodokumentation

Blick entlang der „Deichstraße“

in Internetversion nicht enthalten

Blick entlang des Fußweges neben dem Objekt Parkfläche neben dem Objekt



in Internetversion nicht enthalten

Blick entlang der Straße „Zur Mühle“

in Internetversion nicht enthalten

Blick entlang der Zuwegung auf der Rückseite des Objektes

in Internetversion nicht enthalten



Vorderansicht

Rückansicht



in Internetversion nicht enthalten

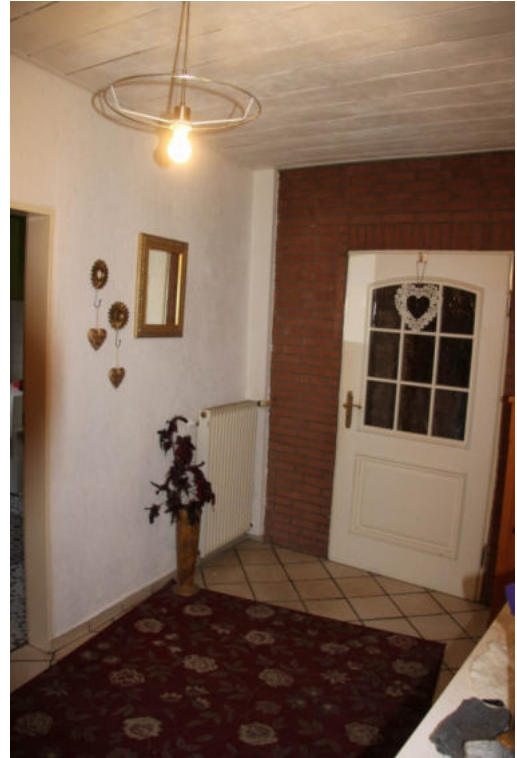
Seitenansichten



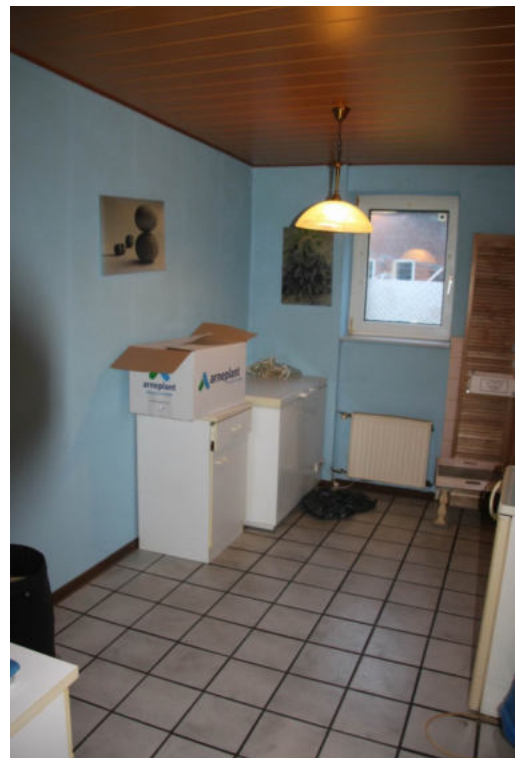
Hauseingang mit Flur



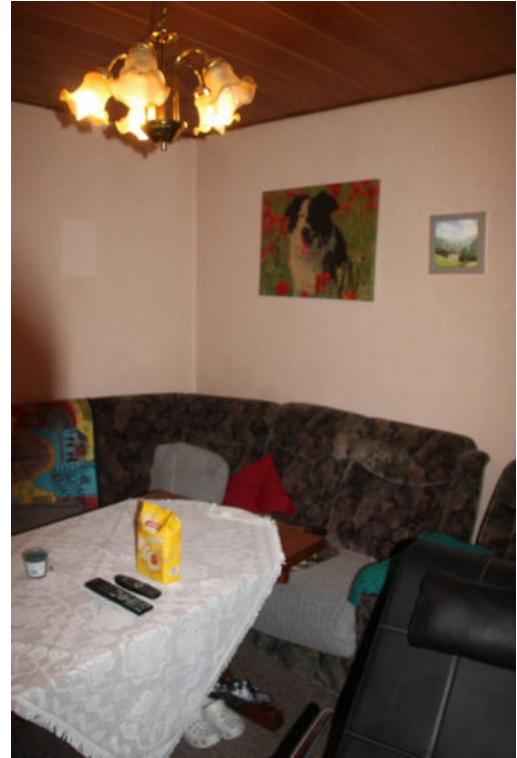
Flur



Küche EG



Wohnzimmer EG



in Internetversion nicht enthalten

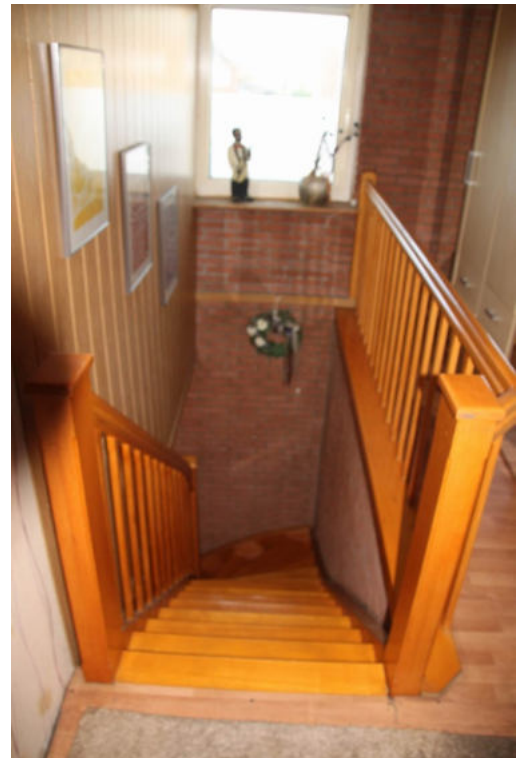
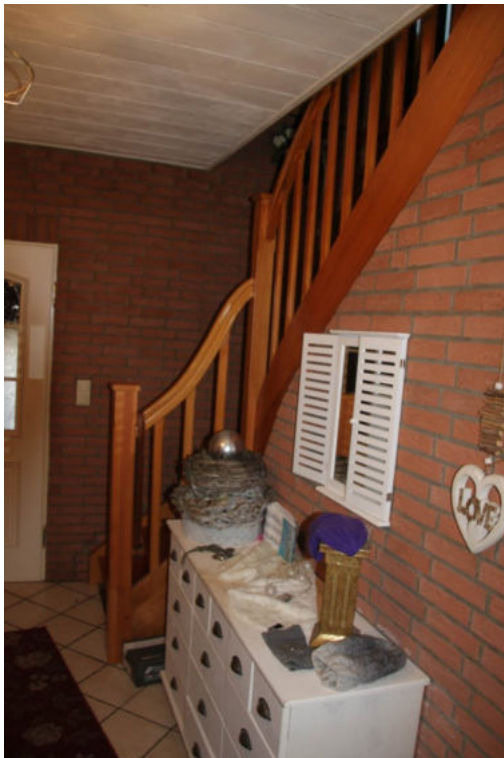
Badezimmer EG



Raumbeispiele EG



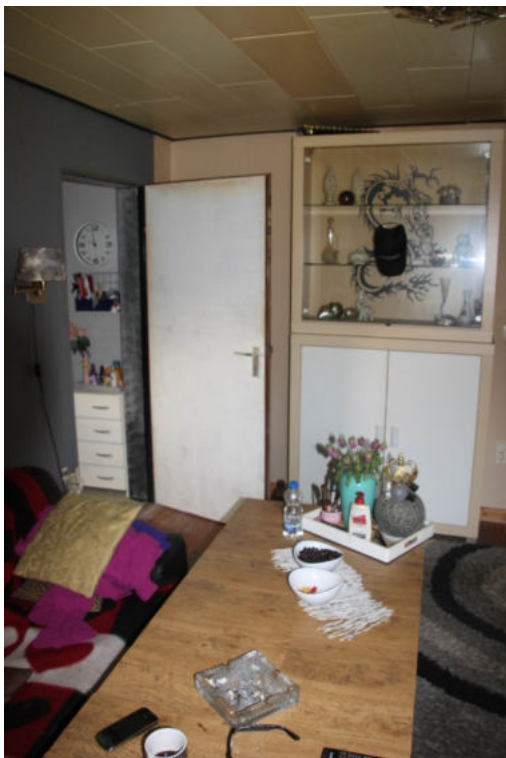
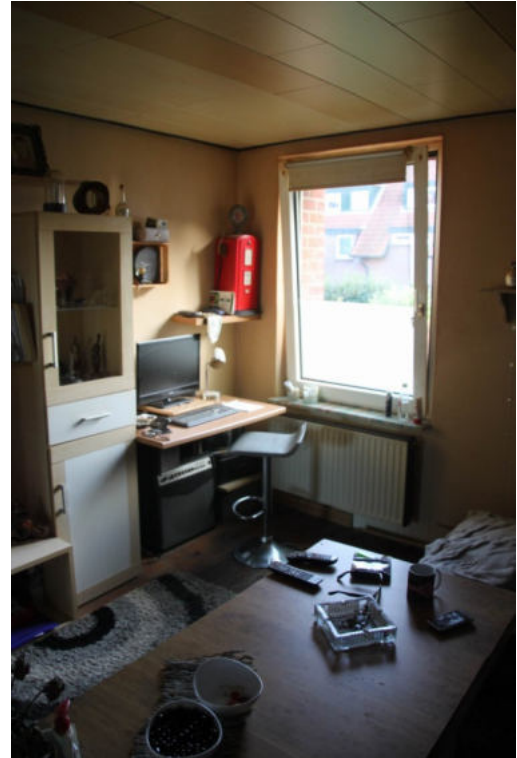
Treppe zum OG



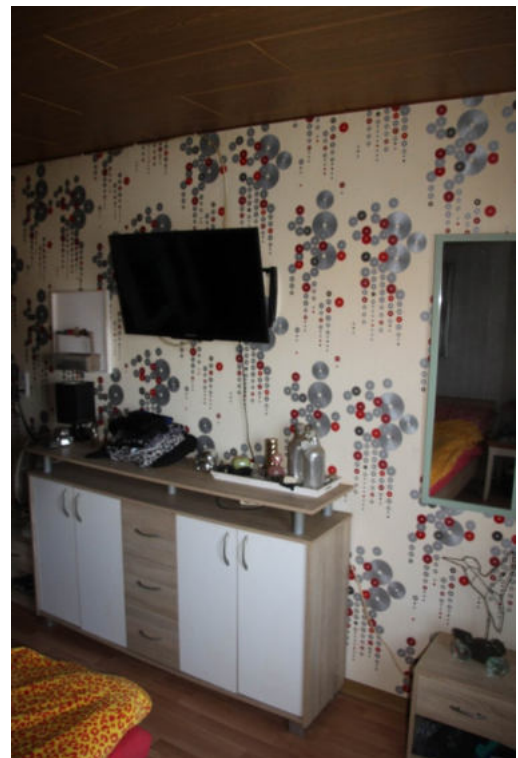
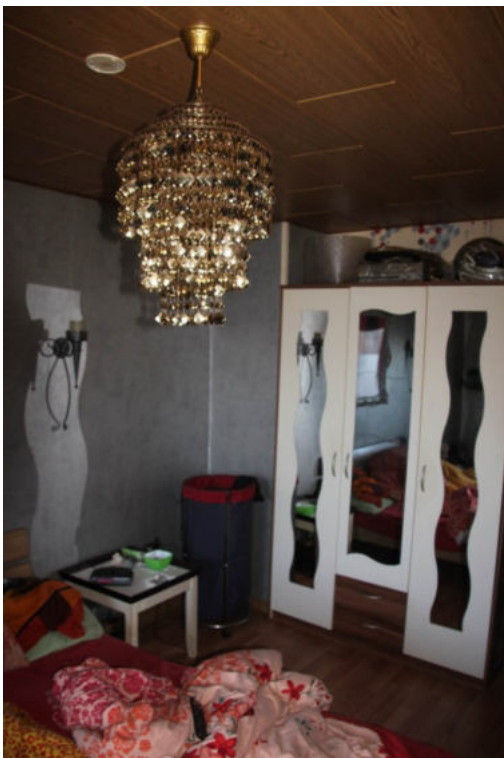
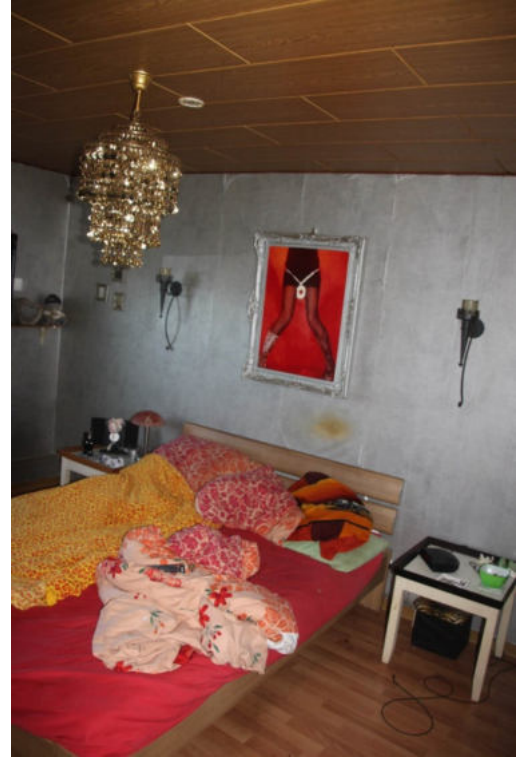
Flur OG

in Internetversion nicht enthalten

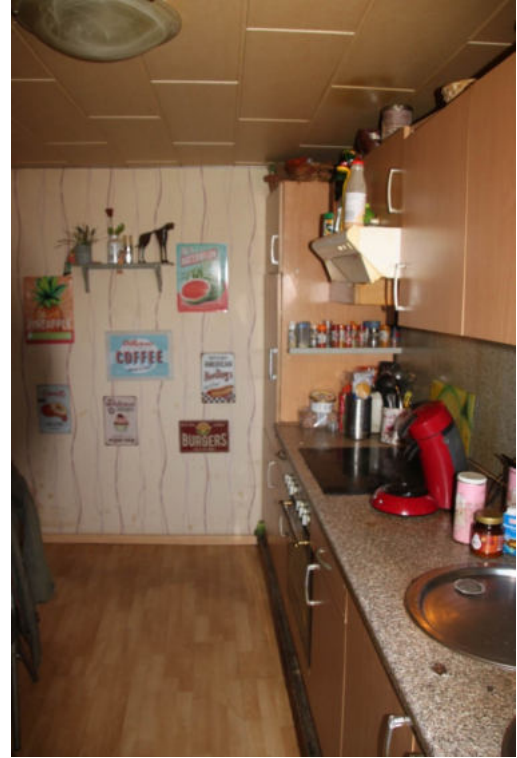
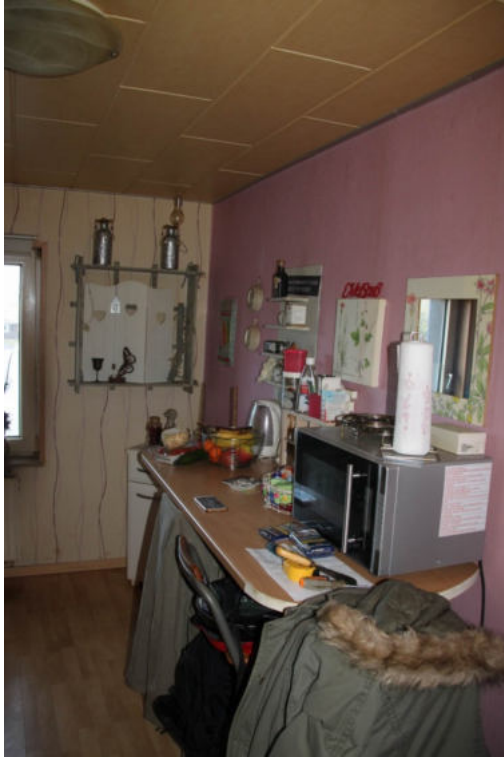
Wohnzimmer OG



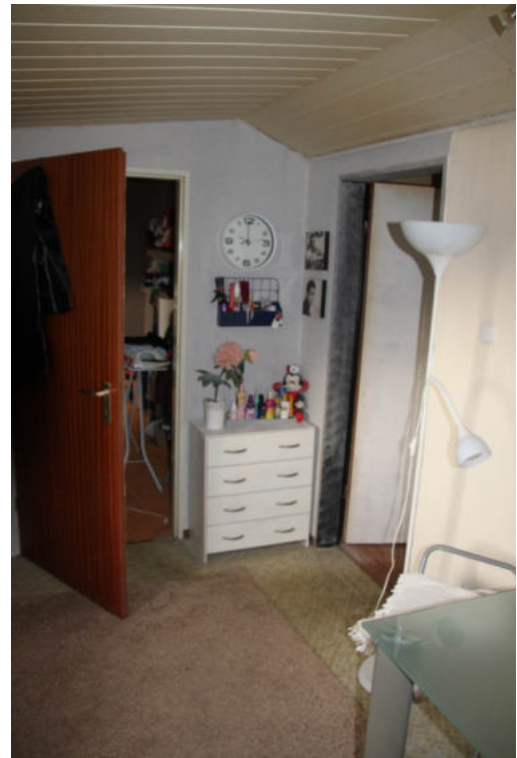
Schlafzimmer OG



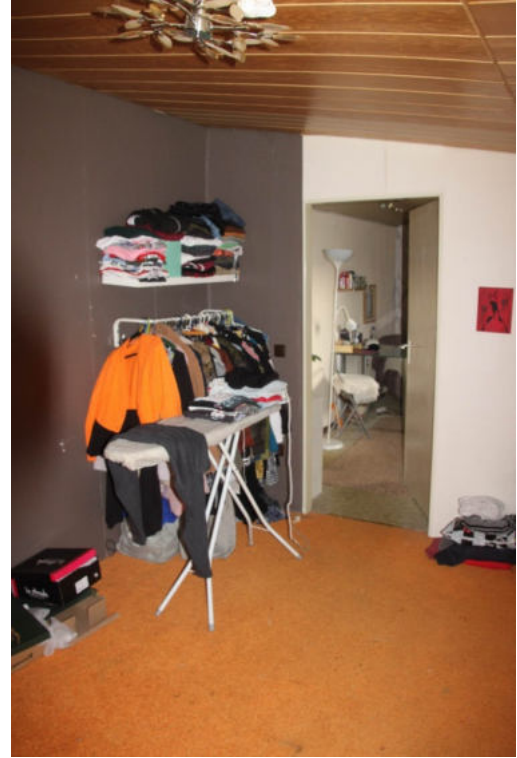
Küche OG



Raumbeispiele OG



Raumbeispiele OG



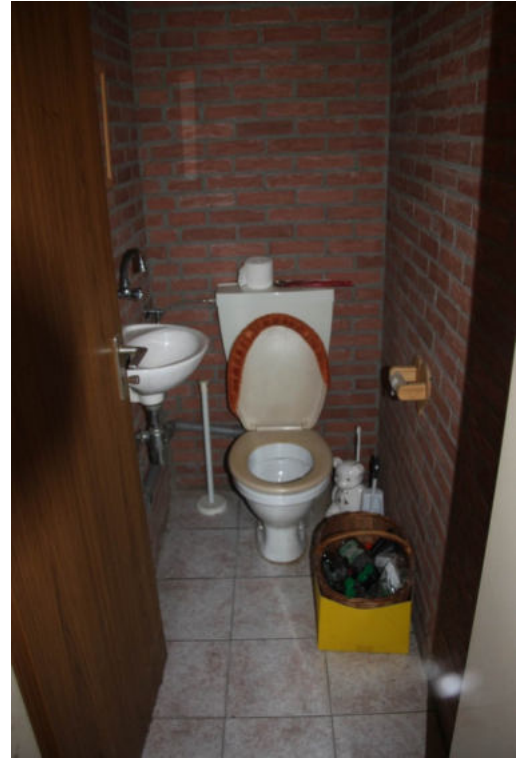
Abstellfläche Anbau



Werkstatt



WC



Gartenfläche hinter dem Haus



Gartenfläche vor dem Haus

