



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

96052 Bamberg, Stadtteil Ost, Dürrwächterstraße 10, Wohnung Nr. 1	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Bamberg / Bamberg
Band / Blatt	1159 / 43771
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	5213/12 / 299 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	1/2
Objektart	3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 1
Lage im Objekt	Erdgeschoss
Baujahr ca.	1927
Erneuerung Fassadenputz (Vollwärmeschutz) ca.	1978
Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus sowie drei Kfz-Stellplätzen ca.	1996
Wohnfläche ca.	68 m ²
Verkehrswert am 26.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	190.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Stadtteil Ost, welcher nordöstlich der Bamberger Altstadt mit Rathaus und des Bahnhofes liegt. Die Entfernung zum Maximiliansplatz (Rathaus) beträgt ca. 1,8 km Luftlinie und zum Bahnhof ca. 900 m Luftlinie. Das Quartier ist verkehrstechnisch über den Berliner Ring und die Pödeldorfer Straße an die östlich befindliche Autobahn 73 mit der Anschlussstelle Bamberg-Ost an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Grundstück liegt an der Dürrwächterstraße, einer wenig befahrenen Wohn- und Anliegerstraße, im Eckbereich zur Adam-Senger-Straße. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Reihenhäusern, als Art Blockrandbebauung ausgeführt, als Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt, sowie kleineren zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Die nächstgelegenen Supermärkte befinden sich in ca. 600 m Luftlinie Entfernung im Bereich des Bahnhofes und des Berliner Rings. Die nächste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die Haltestelle „Kloster-Banz-Straße“ der Buslinien 901 und 935, welche 5 Minuten fußläufig entfernt liegt. Die Heidelsteigschule, die Erlöser-Mittelschule und die Rupprecht Grundschule befinden sich nordwestlich und südwestlich des Bewertungsgrundstückes in ca. 300 m bzw. 600 m fußläufiger Entfernung.

Auf dem Grundstück wurde im Süden, in Grenzbebauung zur Adam-Senger-Straße und dem südwestlichen Nachbargrundstück, ein Reihenhendhaus mit zwei Wohnungen errichtet. Im Norden wurde in Grenzbebauung zum nordwestlichen und südwestlichen Nachbargrundstück ein Carport mit drei Kfz-Stellplätzen errichtet. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde in Grenzbebauung zur Adam-Senger-Straße ein Schuppen errichtet. Das Grundstück wird im Südosten von der Dürrwächterstraße aus über ein Gartentor in Metallkonstruktion erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang der Dürrwächterstraße erfolgt über eine ca. 40-60 cm hohe Mauer mit darauf befindlichem Metallzaun. Nach dem Gartentor wird der Hauseingangsbereich über eine kurze Zuwegung, in Betonstein versiegelt, erschlossen. Links- und rechtsseitig sind im südlichen Grundstücksbereich Gartenflächen vorhanden, überwiegend mit Rasen sowie einer großen Tanne begrünt, teilweise ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Der Carport im nördlichen Grundstücksbereich mit dem der Wohnung zugeordneten Kfz-Stellplatz Nr. 1 wird über den Gehweg der Adam-Senger-Straße offen erschlossen. Im Bereich des Carports ist der Außenbereich vollständig mit Verbundsteinen versiegelt. Das Carport wurde in Holzkonstruktion mit Pultdach errichtet. Die weitere Abgrenzung entlang der Adam-Senger-Straße erfolgt überwiegend über eine ca. 0,50 m bis 2,00 m hohe Mauer, geringfügig mit darauf befindlichem Metallzaun sowie die Grenzbebauung des Wohnhauses. Vor dem Carport wird der weitere nördliche Grundstücksbereich über ein Gartentor in Metallkonstruktion und eine abgehende Betontreppe mit vier Stufen begangen. Der nachfolgende Außenbereich ist mit Rasen begrünt. Im Bereich der Rasenfläche befinden sich einzelne Gehwegplatten und Pflanzwerk. Von der Rasenfläche aus wird der Bereich an der Nordwestfassade des Wohnhauses über eine Betonstufe begangen. Hier befindet sich eine alte Wäschestange aus Metall und eine Art Revisionsschacht bzw. Wasserablauf mit Gitterrost. Der Außenbereich an der Nordwestfassade des Wohnhauses ist mit Betonplatten versiegelt. Der Schuppen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde in Mauerwerkbauweise mit Flachdach, Eindeckung in Bitumen, errichtet und wird zum Unterstellen von Fahrrädern und Gartengeräten genutzt. Zwischen dem Schuppen und dem Wohnhaus befindet sich eine kleine eingefasste Rasenfläche mit einem kleineren Baum. Das Kellergeschoss des Wohnhauses wird an der Nordwestfassade vom Außenbereich aus über eine Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt, rechtsseitig befindet sich eine Stützmauer mit darauf befindlicher Absturzsicherung in Metall, begangen.



Weiter wird von dem Bereich vor der Nordwestfassade des Wohnhauses über eine Außentreppe in Beton mit fünf Stufen, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt, linksseitig befindet sich ein Geländer in Metall, eine aufgeständerte Art Terrasse vor der zu bewertenden Wohnung im Erdgeschoss oberhalb des Kellerzugangs begangen. Die Brüstung ist in Metallkonstruktion ausgeführt. Die Terrasse ist mit Steinzeug belegt.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück liegt in mittlerer bis guter Wohnlage von Bamberg. Das Grundstück stellt sich in einem insgesamt ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Geringfügig sind Schäden im Außenbereich vorhanden.

Beschreibung des Gebäudes

Zweifamilien-Reihenendhaus

Das Zweifamilien-Reihenendhaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss, gemäß Auskunft ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Nordwestfassade und Südostfassade sind Wasserhähne angebracht. Das Zweifamilien-Reihenendhaus wird an der Südostfassade über eine Außentreppe mit zwei Stufen, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt, links- und rechtsseitig sind Handläufe in Metall vorhanden und eine nachfolgende Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Linksseitig der Hauseingangstür ist eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion in die Fassade integriert. Der Hauseingangsbereich stellt sich mit Kunststofftransparent-Wellplatten überdacht dar. Rechts- und linksseitig ist eine Einhausung, als Wind- und Wetterschutz, in Metallkonstruktion mit Kunststofftransparentelementen, jeweils auf einer Stützmauer, vorhanden. An dem linksseitigen Kunststoffelement ist ein Briefkasten mit Zeitungsrolle angebracht.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, ein Heizungsraum, ein Hobbyraum und eine Waschküche. Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Metall ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend grob verputzt und gestrichen und in der Waschküche teilweise raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind mit Polystyrol-Hartschaumplatten verkleidet, verputzt und gestrichen bzw. filigran gespachtelt und gestrichen sowie mit Holz verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über einflügelige Kelleroberlichter, Holz-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt im Hobbyraum über einen Radiator. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Heizungsraum befinden sich auf einem Sockel die Heizungsanlage (Baujahr anhand Fabrikations-Nr. vermutlich 1992) mit Brenner, Versorgung über Gas, und ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 150 bis 200 Litern. An Sanitärgegenständen sind in der Waschküche ein Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden. Hier befinden sich Waschmaschinenanschlüsse und ein Podest für Waschmaschine und Trockner.

Gesamteindruck des Zweifamilien-Reihenendhauses:

Das Zweifamilien-Reihenendhaus stellt sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Geringfügig ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.



Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss)

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Gästezimmer, einer Küche, zwei Fluren und einem Bad. Im Kellergeschoss gehört ein Kellerraum zu der Wohnung. Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 1 ist eingeräumt.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Textilbelag und Steinzeug, teilweise mit Laminat belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, Strukturputz und teilweise mit Holz verkleidet. In der Küche ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind mit Holz verkleidet sowie tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Holz- und Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Stand-WC, ein Waschbecken und eine Badewanne vorhanden.

Gesamteindruck der Wohnung:

Die Wohnung weist eine mittlere Ausstattung auf und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen, jedoch teilweise veralteten Gesamtzustand dar. Es sind teilweise Reparatur- und Instandhaltungs- sowie Renovierungsarbeiten durchzuführen.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

WEG-Verwaltung

Es ist nicht bekannt, ob ein WEG-Verwalter bestellt wurde. Gemäß Teilungserklärung vom 28.03.1996, § 11 Nr. 5, wurde zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung vorerst kein Verwalter bestellt. Nach der Teilungserklärung werden die dem Verwalter obliegenden Aufgaben von den Sondereigentümern gemeinschaftlich wahrgenommen, wenn kein Verwalter bestellt ist. Es liegen somit keine Kenntnisse über Erhaltungsrücklagen, notwendige Sonderumlagen etc. vor.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist u. a. aufgrund der Lage innerhalb der Stadt, der Objektart und -größe sowie unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks und -zustandes als mittel anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht auch unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt positiven, jedoch leicht zurückhaltenden Nachfragesituation eine durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß § 2 Nr. 2 der Teilungserklärung vom 28.03.1996 bedarf jeder Wohnungseigentümer zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in dem Sondereigentum der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert, von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht oder widerruflich erteilt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Sondereigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt oder wenn sie den Charakter der Gebäulichkeiten als Wohnanlage beeinträchtigt. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist somit im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr, vorstellbar.



Der Kfz-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Verfahren der Ländlichen Entwicklung

Mit Auftrag vom 10.07.2025 wurde gebeten zu überprüfen, ob sich das Objekt in einem Verfahren der Ländlichen Entwicklung befindet und ggf. der Wert des Ersatzgrundstückes zu ermitteln ist. Mit E-Mail des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken vom 22.07.2025 wurde mitgeteilt, dass das Grundstück in kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung einbezogen und somit nicht beteiligt ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Bamberg des Amtsgerichts Bamberg, Band 1159, Blatt 43771 sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk ein Nießbrauch und eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Mit Auftrag vom 10.07.2025 wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung der im Grundbuch in Abteilung II Nr. 3 und 4 eingetragenen Rechte gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Nießbrauch

Der Nießbrauch (§§ 1030 bis 1089 BGB) ist ein subjektiv-persönliches Recht, das der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sehr nahesteht. Der Nießbraucher gewährt dem Nießbraucher das nicht veräußerliche und nicht vererbliche Recht, die Nutzung aus einer Sache (§ 1030 BGB), einem Recht (§ 1068 BGB) oder einem Vermögen (§ 1085 BGB) - ganz oder teilweise - zu ziehen. Es ist das umfassendste Nutzungsrecht, das den Eigentümer von der Nutzung der Sache ausschließt, wobei aber Entgeltlichkeit vereinbart werden kann. Der Nießbrauch erlischt im Allgemeinen mit dem Tode des Berechtigten.

Grunddaten:

- Nießbrauch gemäß Bewilligung vom 27.01.2025, Urkunde URNr. B 0109/2025, zugunsten [REDACTED], geb. am [REDACTED]
Alter am Wertermittlungstichtag 61 Jahre, ca. 8,5 Monate
- Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten i. S. des § 32 ImmoWertV;
 - Kosten der ordentlichen Unterhaltung (§ 1041 BGB)
 - Kosten für außergewöhnliche Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Der Berechtigte trägt alle mit dem belasteten Grundbesitz zusammenhängenden privaten und öffentlichen Lasten und Abgaben (einschließlich Erschließungskosten) sowie die Kosten der Unterhaltung, Ausbesserung und Erneuerung.

Der Nießbrauch würde den ermittelten Verkehrs-/Marktwert um gerundet ca. 1.300,00 € mindern.



Rückauflassungsvormerkung

Bei der Belastung des Grundstücks durch eine Rückauflassungsvormerkung handelt es sich um ein Erwerbsrecht. Hierzu zählen z. B. das Vorkaufsrecht, die Vormerkung nach §§ 883 ff. BGB, Anwartschafts- und Ankaufsrechte, Wiederkaufsrechte und Aneignungsrechte. Die Rückauflassungsvormerkung wirkt ebenso wie eine Auflassungsvormerkung wie eine „Bremse“. Sie hat in beiden Fällen eine gewisse Schutzfunktion. Während die Auflassungsvormerkung den zukünftigen Käufer davor schützt, dass das Objekt bis zur Eigentumsumschreibung nochmals verkauft wird, schützt die Rückauflassungsvormerkung den Übertragenden vor ungewollter Weiterveräußerung. Der vormalige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks (hier: Überlassung eines 1/100 Miteigentumsanteils) hat sich eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen lassen und kann die Rückübertragung u. a. dann geltend machen, sollte die neue Miteigentümerin beispielsweise ohne Zustimmung das Grundstück (hier: 1/100 Miteigentumsanteil) veräußern wollen bzw. bestünde die Möglichkeit, dass das Bewertungsgrundstück (hier: 1/100 Miteigentumsanteil) an Dritte übergeht. Eine vorzeitige Löschung der Rückauflassungsvormerkung ist grundsätzlich denkbar, erfolgt in der Regel aber erst, wenn der vormalige Eigentümer ganz grundsätzlich eine Rückübertragung nicht mehr will. Bei Versterben des vormaligen Eigentümers bzw. dessen Nachberechtigten erlischt das Recht automatisch und kann gelöscht werden. Die Rückauflassungsvormerkung ist in diesem Zusammenhang somit ein Eigentumsrückübertragungsvermerk, der Vorsorge für den Eintritt einer ganz bestimmten subjektiven Situation trifft. Er ist üblicherweise dem Übertragungsvorgang selbst geschuldet und soll bei Schenkung oder Übertragung in vorweggenommener Erbfolge ganz gezielt z. B. für die Fälle des groben Undanks, des Eintritts der Verarmung des Schenkers und des fremden Zugriffs auf das Grundstück vorsorgen. Es versteht sich von selbst, dass das Grundstück in einem fiktiv unterstellten nächsten Verkaufsfall unmittelbar in der juristischen Sekunde vor der schuldrechtlichen Verpflichtung von dem Eigentumsrückübertragungsvermerk durch Löschantrag des Berechtigten befreit werden muss. Die dargestellte Belastung würde bei einer möglichen Veräußerung grundsätzlich ein Handicap darstellen, welches bei der Verkehrswertfindung zu berücksichtigen wäre. Ein solches Recht kann sich selbstverständlich mit bis zu 100 % des Verkehrs-/Marktwertes darstellen, wenn der Berechtigte die Rückauflassung verlangt und das Objekt somit nicht veräußert werden kann. Jedoch wäre hierzu fiktiv eine rechtliche Zulässigkeit zu unterstellen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die Belastung im Rahmen der Verkehrs-/Marktwertermittlung außer Acht zu lassen ist und der Auflassungsvormerkung somit kein wertbeeinflussender Charakter beizumessen ist.

Reparatur- und Instandhaltungszustand

Gemeinschaftseigentum

Bei dem Ortstermin wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

Grundstück:

- An der Mauer entlang der Dürrwächterstraße sind Putzschäden vorhanden.
- An der Nordwestfassade sind im Bereich der Tritt- und Setzstufen der Kelleraußentreppe Schäden vorhanden.
- Vor der Nordwestfassade sind im Bereich der Außentreppe Gebrauchsspuren und leichte Schäden vorhanden.

Gebäude:

- An den Fassaden sind teilweise Witterungsschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Hobby:
Im Wandbereich zum Altbau sind geringfügig Putzschäden vorhanden.

Bei der Betrachtung wurde für den Reparatur- und Instandhaltungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums aufgrund des Umstandes, dass nicht bekannt ist, ob und in welcher Höhe eine Erhaltungsrücklage vorhanden ist ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 20.000,00 € berücksichtigt.



Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau ist entsprechend der Miteigentumsanteile aufzuteilen. Bei der weiteren Betrachtung wird für den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums somit ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 10.000,00 € berücksichtigt.

Sondereigentum

Bei dem Ortstermin wurden im Bereich der zu bewertenden Wohnung u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

- Flur (Anbau):
Im Wand-/Deckenbereich sind teilweise horizontale und vertikale Rissbildungen vorhanden.
- Gast (Anbau - lt. Plan Teil von Flur, Abstellraum und Gast)
Im Fußboden-/Wandbereich ist ein kleiner Schaden vorhanden. Im Wand-/Deckenbereich sind teilweise horizontale Rissbildungen vorhanden.

Bei der Betrachtung wurde für den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Sondereigentums kein gesonderter Ansatz berücksichtigt. Die Kosten sind im Ansatz des Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums enthalten. Es wurde somit für das Bewertungsobjekt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau von ca. 10.000,00 € in Ansatz gebracht. Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

Zubehör

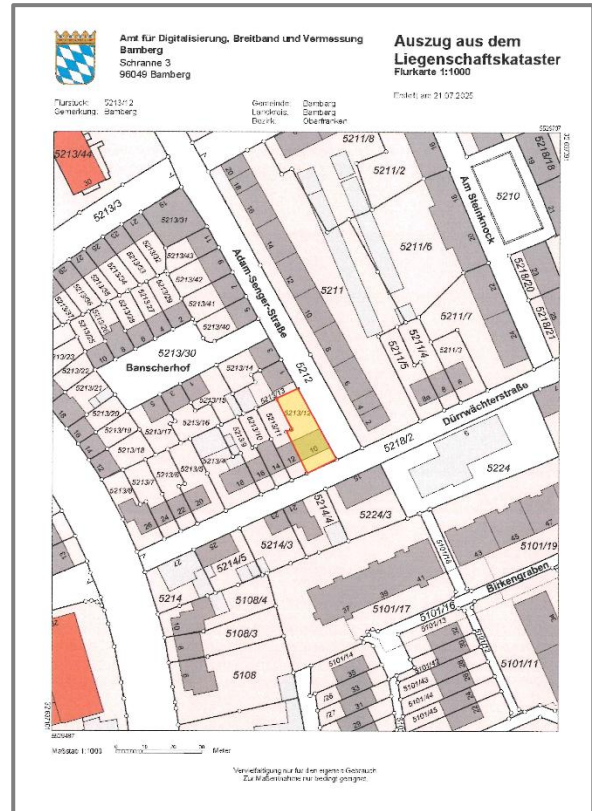
Es ist kein vermeintliches Zubehör vorhanden,

Nutzung

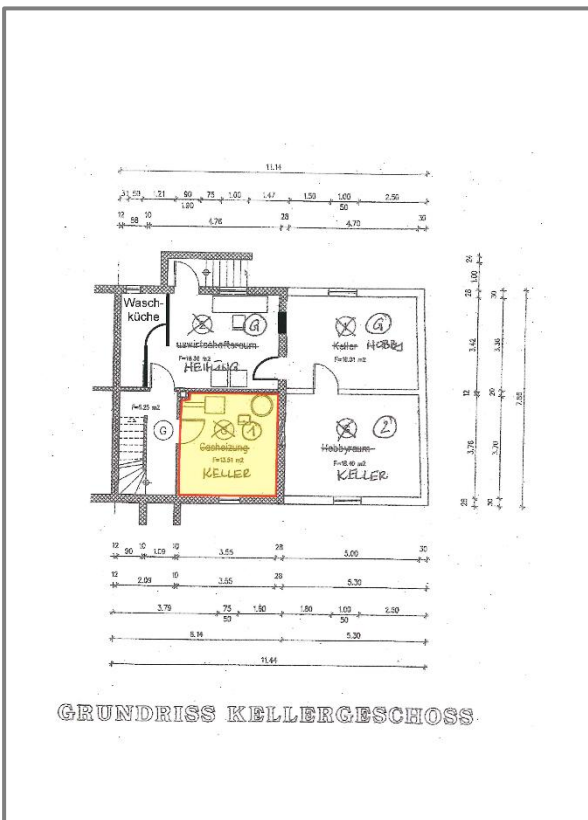
Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und steht leer. Somit liegen keine Daten zu einer tatsächlichen Miete vor.



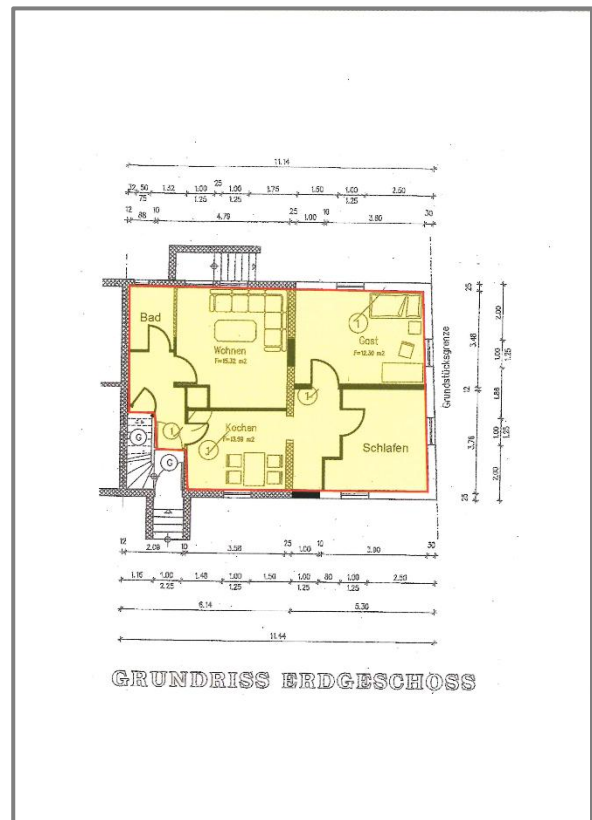
Ortsplankopie



Flurkarte



Grundrisskizze Kellergeschoss - Ist-Situation



Grundrisskizze Erdgeschoss - Ist-Situation



südlicher Grundstücksbereich mit
Zuwegung zur Hauseingangstür



nördlicher Grundstücksbereich mit Carport - Ansicht von Nordosten



nördlicher Grundstücksbereich - Blick nach Südwesten



Außenbereich an der Nordwestfassade des Zweifamilien-Reihenendhauses -
Blick nach Westen zur Kelleraußentreppe und der Terrasse



Zweifamilien-Reihenendhaus -
Ansicht von Südosten



Zweifamilien-Reihenendhaus -
Ansicht von Nordosten