

Exposé

Zweifamilienhaus in Remseck am Neckar

***OHNE PROVISION* Charmantes EFH inkl. ELW, 185m² Wohnfl., Doppelgarage, Balkon, Terrasse, Garten**



Objekt-Nr. **OM-326964**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **599.900 €**

Ansprechpartner:
Loris Häußler

Sonnenblick 3
71886 Remseck am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	509,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,12 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	103,89 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung & Doppelgarage mit Potenzial; ideal für Handwerker!

Dieses großzügige Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung (Ursprungsobj. Haus & Doppelgarage: 1964), welches sich in verkehrsberuhigter & begehrter Lage befindet, bietet Ihnen insgesamt eine Bruttogrundfläche von 260,00m² und eine reine Wohnfläche von 185,12m² verteilt auf insgesamt 3 Etagen (KG / EG / DG):

8 Zimmer, 3x Badezimmer (Dusche/Wanne/WC) im EG / DG / KG, Küche im EG sowie KG, Terrasse, Balkon, Mehrzweckraum, 2x Lagerraum, Abstellkammer, Waschküche, Geräteraum sowie Heizraum innerhalb des KG.

- Die Aufteilung der Einliegerwohnung innerhalb des KG kann beigefügter Beschreibung sowie PDF-Datei entnommen werden.

Die Doppelgarage befindet sich hierbei direkt auf Höhe des Erdgeschosses parallel zum Wohngebäude, die Zufahrt erfolgt direkt über die grundstückseigene Hofeinfahrt.

Das Haus inkl. der Doppelgarage stehen auf einem 509m² großen Baugrundstück, hierbei ist eine großzügige Gartenfläche auf der Gebäuderückseite vorhanden.

Das Einfamilienhaus inkl. ELW besticht durch dessen hervorragenden Bodenwert.

In vorliegender Lage wird der Preis/m² auf 650 EUR gesetzt, bei vorliegender Fläche des Grundstücks i.H.v. 509m² macht dies einen tatsächlichen Bodenwert von 331.000 EUR aus. - Siehe PDF-Datei im Anhang!

Das Einfamilienhaus verfügt über Lagerkapazitäten innerhalb des Kellergeschosses in den dort vorhandenen Mehrzweckräumen (Lagerräumen) & einem Geräteraum sowie einem Durchgangszimmer innerhalb des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses.

Die Mehrzweckräume bzw. Lagerräume innerhalb des KG können künftig ebenfalls als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt und eingerichtet werden, bietet jedoch ebenfalls Lagerkapazitäten und weitere Möglichkeiten.

Ebenfalls besticht das Einfamilienhaus inkl. ELW durch den vorhandenen Balkon innerhalb des EG sowie die weitläufige Terrassenfläche im KG.

Auf diesen Einrichtungen können Sie es sich in Ihrer Freizeit gemütlich machen, Fernblick ist hierbei garantiert!

Die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist zweckmäßig.

Grundrisse & Pläne: Siehe PDF-Datei im Anhang!

Aufgrund der nachfolgend genannten Modernisierungen, wird das Baujahr des Einfamilienhauses inkl. ELW fiktiv auf 1990 gesetzt.

Wesentlich durchgeführte Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- Innenausbaumaßnahmen ca. 2000
- Erneuerung Kunststofffenster von 2003
- Zentralheizung (Heizöl) von 1995
- Ausbau des DG zu Wohnraum 1964
- Erneuerung der Sanitärräume ca. 2000

Die Küchen im EG sowie im KG (ELW) innerhalb des Einfamilienhauses wurde mit reichlich Platz ausgestattet.

Die Badezimmer im EG, DG & KG (ELW) verfügen über ein ein separates sowie integriertes WC, Dusche & Badewanne.

Das Einfamilienhaus inkl. ELW verfügt ebenfalls über Waschmaschinenanschlüsse innerhalb der Waschküche im Kellergeschoss.

Das Einfamilienhaus inkl. ELW ist mit weiteren, ähnlich aufgebauten Häusern umgeben, welche eine gemütliche Umgebung schaffen.

- Das Einfamilienhaus bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben!
- Ebenfalls wird das Einfamilienhaus inkl. ELW & Doppelgarage besonders für Handwerker empfohlen, hier kann durch Anlegen der eigenen Hand ein perfektes, eigenes Reich geschaffen werden!

Bei vorliegendem Objekt besteht allgemeiner Renovierungsbedarf / kleine Renovierungsarbeiten hinsichtlich Fenster sowie Jalousien, Innenausbaumaßnahmen, Elektrik & Sanitäreinrichtungen.

Der Verkaufspreis des Einfamilienhauses inkl. Einliegerwohnung & Doppelgarage beträgt insgesamt 599.900€.

*Das Objekt wird in unbewohntem und leerstehendem Zustand übergeben.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus inkl. ELW lässt sich in folgende Bereiche näher unterteilen:

Wohngebäude - Erdgeschoss:

- Flur/Diele
- Badezimmer
- WC
- Küche
- Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Balkon

Wohngebäude - Dachgeschoss:

- Flur/Diele
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Durchgangszimmer
- Badezimmer

Wohngebäude - Einliegerwohnung / Kellergeschoss:

- Flur/Diele
- Schlafzimmer
- Wohn-/Esszimmer
- Badezimmer
- Küche

- Geräteraum
- 3x Mehrzweckraum/Lagerraum
- Heizraum
- Waschküche
- Terrasse

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Lage

Remseck am Neckar, eine Stadt in Baden-Württemberg, liegt malerisch am Zusammenfluss von Neckar und Rems. Mit rund 26.000 Einwohnern und einer idealen Lage in unmittelbarer Nähe zu Stuttgart bietet Remseck eine harmonische Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt besteht aus sechs Stadtteilen: Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville.

Highlights von Remseck am Neckar

1. Natur und Naherholung

Remseck ist bekannt für seine beeindruckenden Naturkulissen, insbesondere entlang der Flüsse Neckar und Rems.

- Flusslandschaften: Spaziergänge und Radtouren entlang der Flussufer bieten atemberaubende Ausblicke auf die Landschaft. Die Wege sind gut ausgebaut und verbinden die verschiedenen Stadtteile sowie die Nachbarregionen.
- Höhenwanderwege: Für Wanderbegeisterte bieten sich die Anhöhen rund um Hochberg und Hochdorf an, von denen aus man beeindruckende Panoramablicke genießen kann.
- Naturpark Neckartal: Dieses geschützte Gebiet ist ideal für Naturliebhaber und ein Paradies für Vogelbeobachter.

2. Historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten

Die Stadt ist reich an Geschichte, die in den einzelnen Stadtteilen spürbar wird.

- Schloss Hochberg: Ein Wahrzeichen der Stadt und ein architektonisches Highlight. Das Schloss erzählt Geschichten aus vergangenen Jahrhunderten und wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt.
- Altstadt Neckarrems: Dieser historische Stadtkern ist geprägt von malerischen Fachwerkhäusern und engen Gassen, die den Charme vergangener Epochen einfangen.
- Heimatmuseum in Aldingen: Dieses Museum gewährt Einblicke in die lokale Geschichte und das traditionelle Handwerk der Region.

3. Freizeit und Sport

Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung:

- Remsecker Strandleben: In den Sommermonaten zieht das künstliche Strandareal viele Besucher an. Mit Sand, Liegestühlen und kulinarischen Angeboten wird eine entspannte Urlaubsatmosphäre geschaffen.
- Sportanlagen und Vereine: Moderne Sportstätten und aktive Vereine fördern eine lebendige Gemeinschaft. Besonders beliebt sind Fußball, Handball und Rudern auf dem Neckar.
- Neckarstrand und Wasserfreizeit: Kajakfahren und Stand-up-Paddling auf dem Neckar erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.
- Neckarremser Straßenfest: Ein jährliches Highlight, das Besucher mit kulinarischen Spezialitäten und musikalischen Darbietungen anzieht.
- Lichterfest: Ein besonderes Event, bei dem die Flüsse und Straßen der Stadt durch kreative Lichtinstallationen zum Strahlen gebracht werden.
- Marktleben: Wochenmärkte in verschiedenen Stadtteilen bieten regionale Produkte und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

5. Infrastruktur und Lage

Remseck profitiert von seiner ausgezeichneten Lage und Infrastruktur.

- Verkehrsanbindung: Durch die Nähe zu Stuttgart, Ludwigsburg und Fellbach sowie eine direkte Stadtbahnverbindung (U12) ist Remseck hervorragend angebunden.
- Bildungseinrichtungen: Die Stadt bietet eine breite Palette an Schulen, darunter Grundschulen, Gemeinschaftsschulen und eine Außenstelle der Musikschule Ludwigsburg.

Fazit

Remseck am Neckar besticht durch seine Vielfalt: Die Symbiose aus Natur, Kultur, Geschichte und moderner Infrastruktur macht die Stadt zu einem lebenswerten Ort. Besonders beeindruckend ist die Balance zwischen Erholung und urbaner Nähe. Wer Entspannung sucht, findet sie in den Flusslandschaften und Wanderwegen, während Kultur- und Geschichtsinteressierte in den historischen Stadtteilen und Veranstaltungen auf ihre Kosten kommen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme

Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme



Übersichtsaufnahme

Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme



Gebäudeseite

Exposé - Galerie



Gebäudevorderseite



Gebäudevorderseite

Exposé - Galerie



Gebäudeseite



Gebäudeseite

Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Zufahrt Doppelgarage

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Flur EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Aufgang DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG

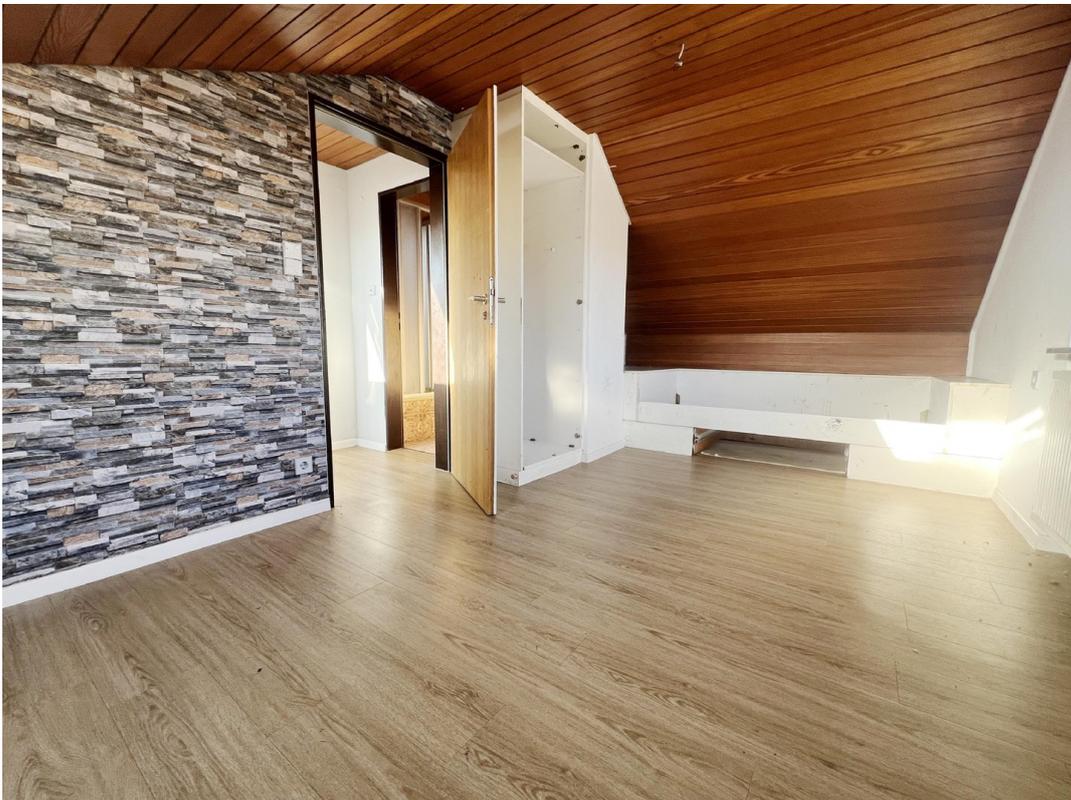


Flur DG

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Zugang KG

Exposé - Galerie



Zugang Garten KG



Waschküche KG

Exposé - Galerie



Lagerraum KG



Lagerraum KG

Exposé - Galerie



Mehrzweckraum KG



Zugang ELW

Exposé - Galerie



Zugang ELW



Flur ELW

Exposé - Galerie



Küche ELW



Badezimmer ELW

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ELW



Wohn-/Esszimmer ELW

Exposé - Galerie



Terrasse ELW



Zugang Doppelgarage

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Doppelgarage innen

Exposé - Galerie



Doppelgarage innen



Garten

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH Wohnflächenverordnung

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sonnenblick 3, 71886 Remseck am Neckar

1000hands 

Datum: 06.01.2025
Ersteller: 1000hands AG

Grundriss	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m ² Anrechenbare Gesamtfläche
00	ELW	...	56,36
01	KG	...	-
02	EG	...	92,12
03	DG	...	34,64
SUMME			185,12

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung	
Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sonnenblick 3, 71886 Remseck am Neckar	Datum: 06.01.2025
Lage: ELW	Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Wohnzimmer	17,46	17,46	17,46	17,46	—	—	—	—	—	—
Schlafzimmer	17,28	17,28	17,28	17,28	—	—	—	—	—	—
Terrasse	14,03	7,02	—	—	14,03	7,02	—	—	—	—
Küche	6,82	6,82	6,82	6,82	—	—	—	—	—	—
Bad	5,07	5,07	—	—	—	—	—	—	—	—
Flur	4,71	4,71	4,71	4,71	—	—	—	—	—	—
SUMME	65,37	58,36								

1000hands AG
Husenstr. 32, 13356 Berlin

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung	
Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sonnenblick 3, 71886 Remseck am Neckar	Datum: 06.01.2025
Lage: KG	Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Lagerraum	11,67	--	--	--	--	--	--	--	11,67	--
Lagerraum	6,18	--	--	--	--	--	--	--	6,18	--
Holzraum	5,48	--	--	--	--	--	--	--	5,48	--
Waschküche	10,72	--	--	--	--	--	--	--	10,72	--
Lagerraum	5,93	--	--	--	--	--	--	--	5,93	--
Mehrzweckraum	11,49	--	--	--	--	--	--	--	11,49	--
Lagerraum	2,51	--	--	--	--	--	--	--	2,51	--
Lager/Hur	2,03	--	--	--	--	--	--	--	2,03	--
MZK	1,90	--	--	--	--	--	--	--	1,90	--
SUMME	57,91	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1000hands AG
Husarenstr. 32, 13355 Berlin

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung	
Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sonnenblick 3, 71866 Remseck am Neckar	
Lage: EG	Datum: 06.01.2025 Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohn-/Esszimmer	30,87	30,87	30,87	30,87	–	–	–	–	–	–
Schlafzimmer	17,29	17,29	17,29	17,29	–	–	–	–	–	–
Kinderzimmer	13,87	13,87	13,87	13,87	–	–	–	–	–	–
Küche	8,07	8,07	8,07	8,07	–	–	–	–	–	–
Balkon	13,15	6,58	–	–	13,15	6,58	–	–	–	–
Flur	6,07	6,07	6,07	6,07	–	–	–	–	–	–
Bad	4,44	4,44	4,44	4,44	–	–	–	–	–	–
Hur	3,33	3,33	3,33	3,33	–	–	–	–	–	–
WC	1,60	1,60	1,60	1,60	–	–	–	–	–	–
Abst.	14,55	–	–	–	–	–	–	–	14,55	–
Doppelgarage	27,46	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SUMME	140,70	92,12							27,46	

1000hands AG
Husenstr. 32, 13356 Berlin

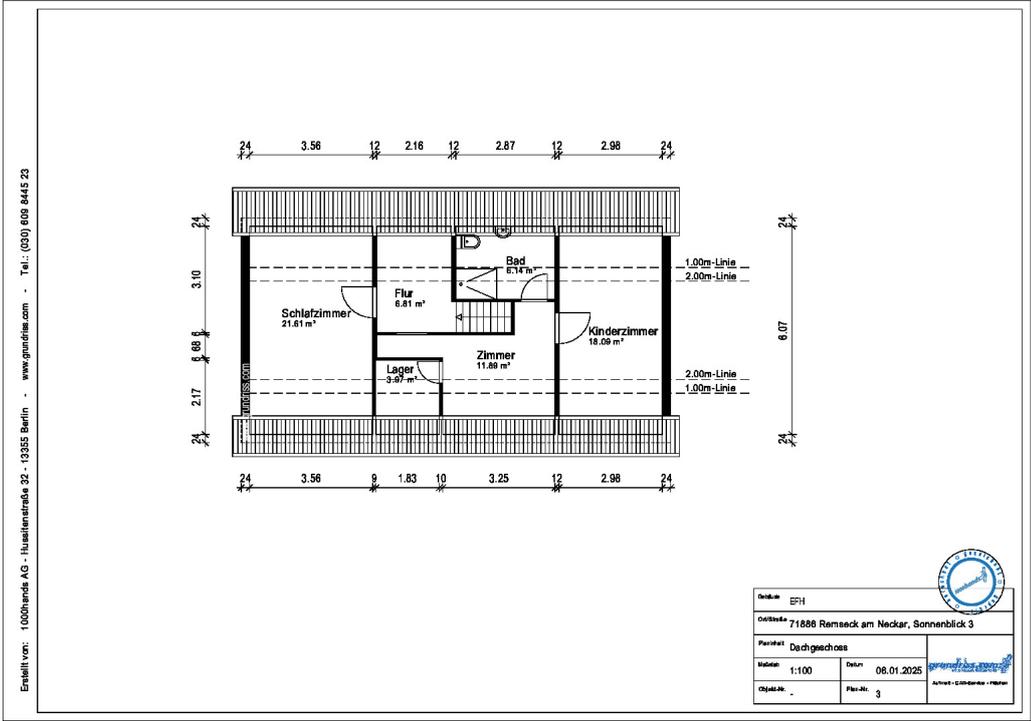
Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung	
Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sonnenblick 3, 71886 Remseck am Neckar	
Lage: DG	Datum: 06.01.2025 Ersteller: 1000hands AG

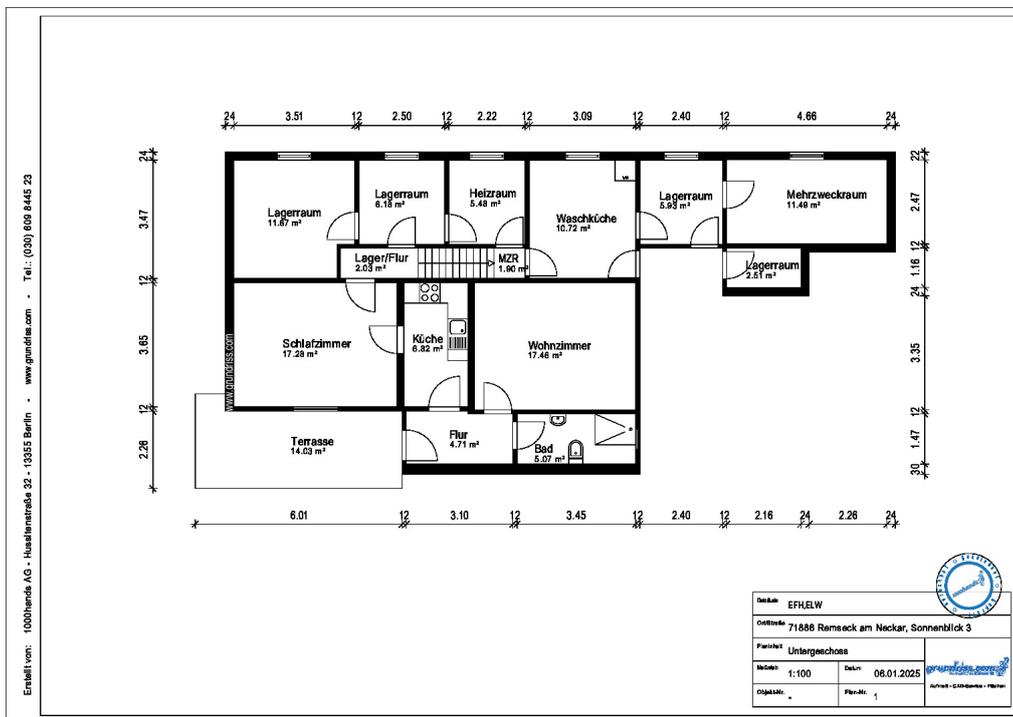
Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Schlafzimmer	21,60	11,64	10,22	10,22	2,84	1,42	—	—	8,54	—
Kinderzimmer	23,29	10,40	8,55	8,55	3,68	1,85	—	—	11,06	—
Zimmer	6,69	6,69	6,69	6,69	—	—	—	—	—	—
Fur	6,81	3,79	3,36	3,36	0,86	0,43	—	—	2,59	—
Bad	6,14	2,12	1,55	1,85	1,15	0,57	—	—	3,44	—
Lager	3,97	—	—	—	—	—	—	—	3,97	—
SUMME	68,50	34,64								

1000hands AG
Husarenstr. 32, 13356 Berlin

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 910-4620

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Remseck.

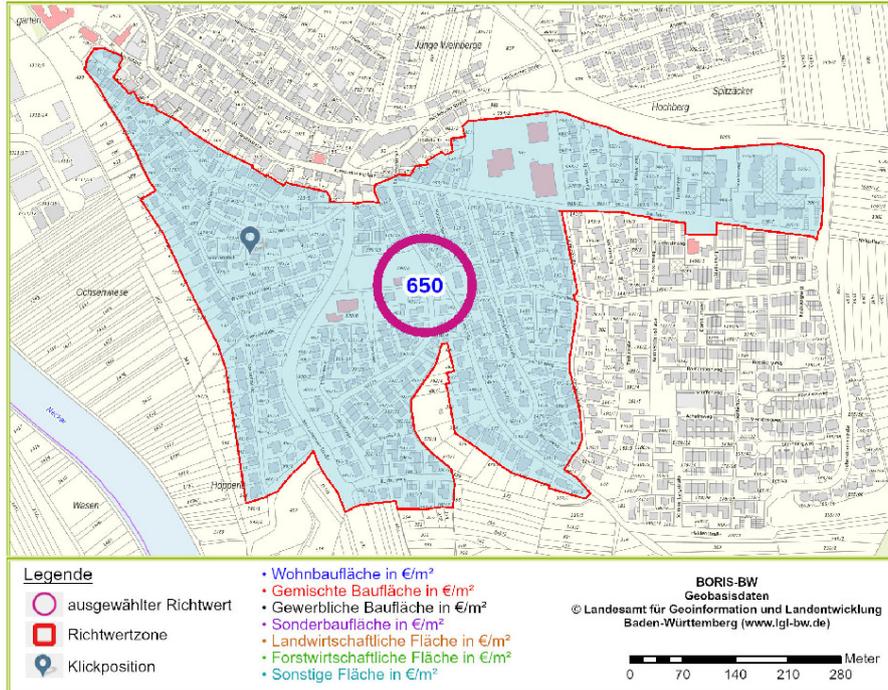


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Ausgabe vom 31.12.2024 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)

- 1 -

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 910-4620

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Remseck. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

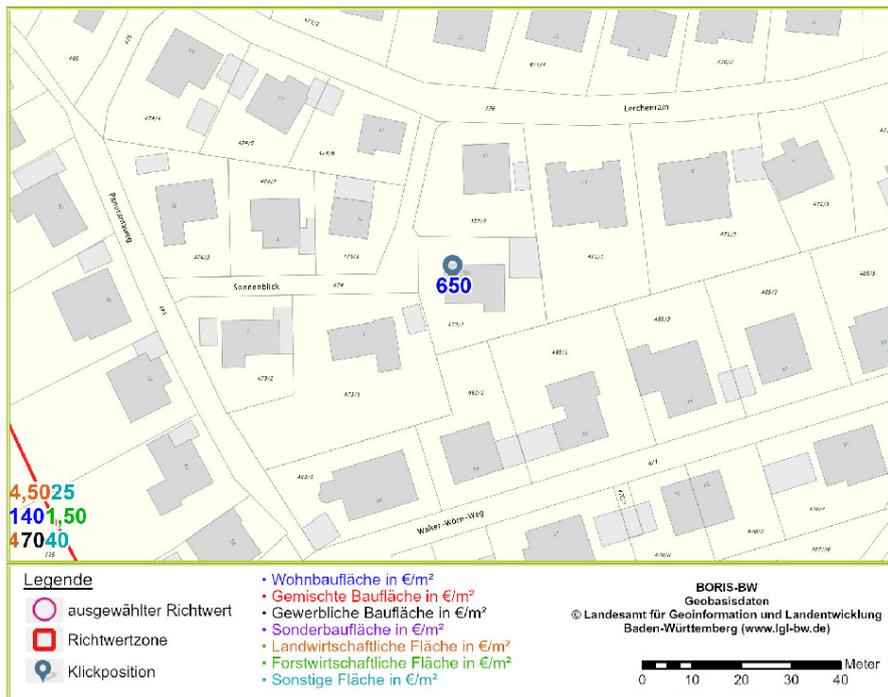


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Ausgabe vom 31.12.2024 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)

- 2 -

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 910-4620

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Remseck
Gemarkungsname	Hochberg
Gemarkungsnummer	081121
Ortsteil	0
Bodenrichtwertnummer	11211022
Bodenrichtwert	650 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe vom 31.12.2024 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)

- 3 -

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 910-4620

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden in der Regel dem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 12 der Gutachterausschussverordnung BW (GuAVO BW) mindestens zum Ende jeden geraden Kalenderjahres durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und können freiwillig unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht werden.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüter des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 910-4620

Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauernwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhakeln, Tagebaue, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung in Auftrag gegeben werden.

Besondere Hinweise

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen, insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstücks kann dieses zu verschiedenen Bodenrichtwertzonen gehören. Ebenso können mit ein und derselben Geometrie für unterschiedliche Nutzungen/Grundstücksarten verschiedene Bodenrichtwerte und damit deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzonen auftreten.

Der Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstückfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der eingestellten Informationen kann vom LGL bzw. von der ZGG keine Gewähr übernommen werden. Für weitere Auskünfte und Informationen ist der zuständige Gutachterausschuss (siehe oben) zu kontaktieren.

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 910-4620

Nutzungsbedingungen

Mit der Nutzung des Kartenviewers BORIS-BW (www.gutachterausschuesse-bw.de) akzeptieren Sie folgende Nutzungsbedingungen:

1. Präambel

(1) BORIS-BW ist das Veröffentlichungsportal für Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg, die ihre Daten hier fakultativ zur Verfügung stellen. Das Portal wird vom Land Baden-Württemberg für die Gutachterausschüsse bereitgestellt, Betreiber ist das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL).

(2) In BORIS-BW kommen Geofachdaten, Geobasisdaten und Geodatendienste zur Anwendung.

2. Geofachdaten im Kartenviewer

(1) Als Geofachdaten stehen in BORIS-BW Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertzonen und weitere zugehörige Daten, insbesondere die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, zur Verfügung.

(2) Die Geofachdaten sind urheberrechtlich geschützt. Ihre Veröffentlichung - insbesondere die unmittelbare und mittelbare Vermarktung - ist untersagt. Die zulässige Nutzung der Geofachdaten im Kartenviewer sowie als Ausdruck ergibt sich aus den generellen Nutzungsbedingungen (vgl. Nr. 4).

(3) Die Geofachdaten werden dezentral von den Gutachterausschüssen übermittelt, die für die Inhalte der Daten in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen verantwortlich sind. Zu den Gutachterausschüssen entstehen darüber hinaus keine rechtlichen Beziehungen.

3. Geobasisdaten und Geodatendienste

Die Geobasisdaten und Geodatendienste in BORIS-BW werden von den jeweiligen Vermessungsbehörden (LGL, untere Vermessungsbehörden, BKG) bereitgestellt, die für die Inhalte der Daten in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen verantwortlich sind. Die zulässige Nutzung der Geobasisdaten und Geodatendienste ergibt sich aus Nr. 4 und Nr. 5.

4. Generelle Nutzungsbedingungen

(1) Für die Daten aus Nr. 2 und Nr. 3 sind das Betrachten, der Ausdruck auf Papier (bis Format DIN A4), - die Speicherung und Weiterverwendung der Bildschirmdarstellung als Bilddaten, die per Screenshot oder Druckfunktion gewonnen werden und die Integration des Kartenviewers für nicht-kommerzielle Zwecke unentgeltlich zulässig, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Die Darstellung und Weiterverwendung einzelner Richtwerte im Zusammenhang mit konkreten Objekten in (Wert-)Gutachten, Immobilienexposés, Ausstellungstafeln, für Vereinsfestschriften und vergleichbaren Schriftstücken ist zulässig.

(2) Durch die Nutzung der Geobasisdaten und Geodatendienste im Kartenviewer entstehen rechtliche Beziehungen zum jeweiligen Bereitsteller der Geobasisdaten und der Geobasisdienste.

(3) Alle Bildschirmdarstellungen und Ausdrücke aus dem Kartenviewer stellen generell keine rechtsverbindlichen Auskünfte dar und dürfen auch nicht als amtlicher Auszug in Verfahren der öffentlichen Verwaltung verwendet werden.

(4) Die Gutachterausschüsse dürfen Bildschirmdarstellungen und Ausdrücke aus dem Kartenviewer für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich als Grundlage amtlicher Auszüge verwenden.

5. Besondere Nutzungsbedingungen für die Geobasisdaten der Vermessungsbehörden

(1) Für die Geobasisdaten von Liegenschaftskataster und Landesvermessung, die von den Vermessungsbehörden bereitgestellt werden (§ 5 Abs. 1 Landesgeodatenzugangsgesetz) und die insbesondere auch als Kartenhintergrund dienen, gelten die nachfolgenden besonderen Nutzungsbedingungen. Die verwendeten Geobasisdaten sind in den jeweiligen Metadaten durch einen Zusatz "Geobasisdaten" kenntlich gemacht, vgl. hierzu den Metadatenkatalog der GDI-BW unter: <https://metadaten.geoportal-bw.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/home> bzw. die Datenquellen des BKG (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) unter https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf.

Ausgabe vom 31.12.2024 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)
- 6 -

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 910-4620

(2) Die im Kartenviewer präsentierten Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters und der Landesvermessung, die per Screenshot oder Druckfunktion gewonnen werden, dürfen als Bilddaten für nicht-kommerzielle Zwecke unentgeltlich genutzt werden. Insbesondere ist damit auch die Nutzung von analogen oder digitalen Kartenausschnitten im Umfang der Bildschirmdarstellung für (Wert-)Gutachten, Immobilienexposés, Ausstellungstafeln, Vereinsfestschriften und vergleichbaren Schriftstücken erlaubt.

(3) Ausgenommen von Absatz 2 sind die Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters der Stadt Mannheim. Deren Nutzung bedarf der vorherigen Einwilligung der Stadt Mannheim.

(4) Bei der Weiterverwendung der Bildschirmdarstellungen als Bilddaten oder Kartenausschnitte ist an gut sichtbarer Stelle folgende Quellenangabe anzugeben: „Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de“ bzw. „Datenquelle: BKG, www.bkg.bund.de“.

(5) Bildschirmdarstellungen und Kartenausschnitte von Geobasisdaten stellen keine rechtsverbindlichen Auskünfte dar und dürfen auch nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Der Aktualitätsstand von Geobasisdaten in BORIS-BW kann zum Aktualitätsstand der zugrundeliegenden Originaldaten differieren.

6. Verantwortung, Gewährleistung, Urheberrechte

(1) Für die technische Bereitstellung der Geofachdaten und der dafür benötigten Geodatendienste ist der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) verantwortlich.

(2) Die Gutachterausschüsse, das LGL, das BKG sowie IT.NRW stellen die Geofachdaten, Geobasisdaten und Geodatendienste mit der erforderlichen Sorgfalt bereit. Im Rahmen von BORIS-BW übernehmen sie keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Geofachdaten und Geobasisdaten sowie für die ständige Verfügbarkeit der Geodatendienste.

(3) BORIS-BW wird als Bereitstellungswerkzeug für die Gutachterausschüsse mit der erforderlichen Sorgfalt betrieben. Das LGL übernimmt jedoch keine Gewähr für die dauerhafte Verfügbarkeit von BORIS-BW und behält sich technische Änderungen vor. Eine Haftung des LGL für Schäden, die aus der Nutzung von BORIS-BW entstehen, wird ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche auf Grund einer Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

(4) Die Gutachterausschüsse besitzen alle Rechte an den von ihnen übermittelten Geofachdaten. Das LGL und das BKG besitzen alle Rechte an denen von ihnen bereitgestellten Geobasisdaten und Geodatendiensten. Insbesondere besitzt das LGL und das BKG die Urheberrechte an den kartographischen Werken, die Rechte an den Orthophotos und Luftbildern und die Rechte als Datenbankhersteller nach dem Urheberrechtsgesetz. Die Geobasisdaten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters unterliegen zusätzlich den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes.