



MarktwertReport nach ImmoWertV

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück (freistehend)

27386 Brockel, Jacobs Sandstich 20

Marc Buntrock
Ostenfeldmark 7, 59557 Lippstadt
buntrock@bode.ms
+4929416606494

Erstellungsdatum
Wertermittlungsstichtag
Vorgangsnummer

geschätzter Marktpreis
(zum Stichtag 12.08.2024)

398.000 €

pro m² Wohnfläche 2.926 €

26.08.2024
12.08.2024
J2027386

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks	792 m ²
Erläuterungen zur Grundstücksgröße	Berechnung laut Zeichnung Architekt

Angaben zur Gemeinde

Gemeinde	Brockel
Einwohnerzahl	1.363
Kreis	Rotenburg (Wümme)
Bundesland	Niedersachsen

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

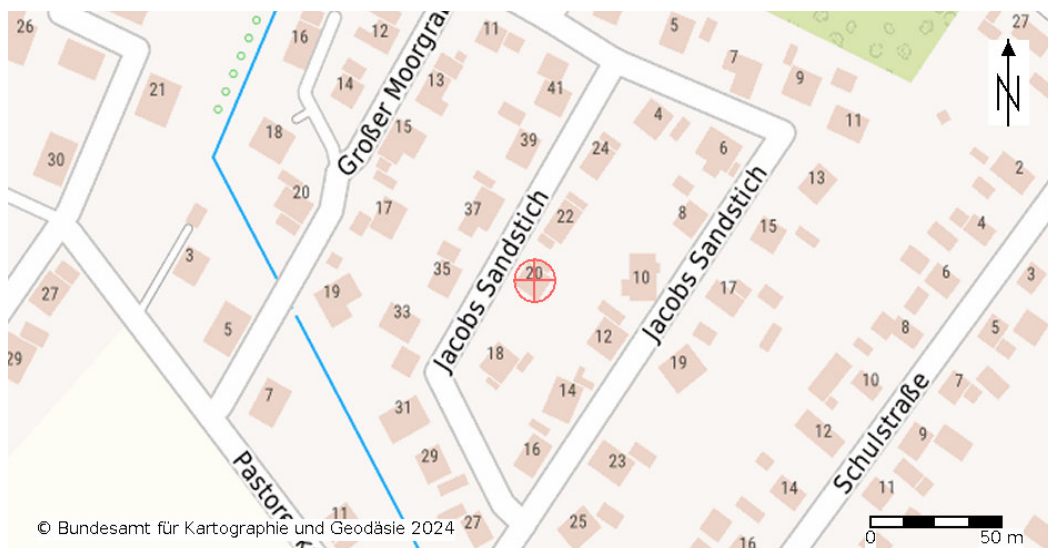
Lagescore für den Kreis Rotenburg (Wümme)	0 (befriedigend)
Lagescore für das Bundesland Niedersachsen	2 (gut)
Lagescore für Deutschland	4 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	1 (befriedigend)
------------------------------	------------------

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1996
Wohnfläche	136 m ²
Brutto-Grundfläche	ca. 220 m ²
Anzahl der Geschosse	1 Vollgeschoss (EG) 1 Dachgeschoss (OG) 1 Spitzboden (keine nutzbare Wohnfläche)
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	nicht unterkellert
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Energieeffizienz

Baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) D
(geschätzt)

Gebäudestandard

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
offener Kamin / Kachelofen	nein
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz. (Gas)
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	66,00 €/m ²
Lage	Jacobs Sandstich 20, 27386 Brockel, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummerngenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2023
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße	900 m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße 792 m²

beitragsfreier Ø Bodenwert			66,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	12.08.2024	x 1,02
Fläche (m ²)	900 m ²	792 m ²	x 1,03
angepasster beitragsfreier Bodenwert			69,34 €/m²

Anpassung Fläche (m²): gemäß Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwertentwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
1.3	Sprengnetter Bodenwertindex	01.07.2024

Bodenwert Grundstück 54.917 €

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche 792 m²
Bodenwert insgesamt 54.917 €

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	3,00	1996	70	48

Gebäudestandard (Einfamilienhaus)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände			1,00			23,00	23,00
Dach			1,00			15,00	15,00
Fenster und Außentüren			1,00			11,00	11,00
Innenwände und -türen			1,00			11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11,00	11,00
Fußböden			1,00			5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen			1,00			9,00	9,00
Heizung			1,00			9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00	6,00
Summe (%)			100,00			Gesamt	100,00

relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	1
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	2
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	8

resultierender Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
tatsächliches Gebäudealter	28
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	42
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	48

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus

NHK-2010-Typ	1.21
NHK-2010-Grundwert (gilt für 210 m ² BGF)	1.005 €/m ²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Gebäudegröße	- 0,988

NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	993 €/m ²
----------------------------	----------------------

1 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	245 €/m ²
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	245 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (%)	Gebäudesachwert (€)
Einfamilienhaus	220	993	1,827	399.126	31,43	273.681
Besondere Bauteile						
Loggia						5.000
1 Garage(n)	17	245	1,827	7.609	31,43	5.217
Gebäudesachwert insgesamt						283.898

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,827	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	12.08.2024

Sachwert

	Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	283.898 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 % + 14.195 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)	298.093 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x0,79 235.493 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)	+ 54.917 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	290.410 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,369 397.571 €
Sachwert	397.571 €
	rd. 398.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
0,79	Sprengnetter	2023
Datengrundlage und Methode		

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben. Marktdaten-Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht 04.04.2023.

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,369	Sprengnetter	01.04.2024	3,10%	1,286 - 1,452

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 542 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	Objektbezeichnung	RND	LZS	Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
		(Jahre)	(%)			pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
W	Einfamilienhaus	48	1,00	136				6,80	11.098
W	Garagen	48	1,00		1				288
	∅ nach RE	48	1,00						
	Gesamt			136	2		0		11.386
	Gesamt Wohnen			136	2		0		11.386

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant
 K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage
 P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe
 GAR:Garagen SP:Stellplätze

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete 7,35 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Gebäudeart	Eigentumswohnung	EFH, freistehend	1,150
Fläche	70	136	0,804
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			6,80 €/m²

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Objektbezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Mietausfallwagnis		Modernisierungsrisiko		Sonstiges		Gesamt
		pro Einheit (€)	% des RoE	pro Einheit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Einheit (€)	% des rel. HK	pro Einheit (€)	% des RoE		
w	Einfamilienhaus	351,00	3,16	13,80	0,55	2,00	0,00	0,00		0,00		22,08
w	Garagen	46,00	15,97	104,00		2,00	0,00			0,00		54,17

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant
 K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage
 P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe
 GAR:Garagen SP:Stellplätze

Ertragswert

	Marktwert	
	Wohnen	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	11.386 €	11.386 €
Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)	22,89 %	22,89 %
BWK % des Rohertrags		22,89 %
zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %	0,00 %	0,00 %
% des Rohertrags (angesetzt)		22,89 %
Bewirtschaftungskosten absolut		2.606 €
jährlicher Reinertrag		8.780 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 1,00 %		
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 549 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		8.231 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 37,974
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 48 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		312.564 €
kapitalisierte Mehr-/Minderrente		+ 0 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 54.917 €
Ertragswert		367.481 €
		rd.
		367.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
7,35 €/m²	Sprengnetter	01.04.2024	6,77 - 7,98

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 574262 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
-----------------------	--------	----------	----------------	------------------------

1,00 Sprengnetter 01.04.2024 11,70% 0,77 - 1,23

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 22 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	54.917 €	(69 €/m ²)
Sachwert	398.000 €	(2.926 €/m ²)
Ertragswert	367.000 €	(2.699 €/m ²)
	32,2-facher RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis

(zum Stichtag 12.08.2024)

398.000 €

pro m² Wohnfläche 2.926 €

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde gelegt, die sich auf die Brutto-Grundfläche beziehen. Die NHK werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengnetter-Vergleichsmietensystem. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende tatsächliche Erträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form von kapitalisierten Mehr- oder Mindererträgen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der ImmoWertV veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Markt-

preisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

7 Anlagen



Eingang
Außenbereich



Gartenseite
Außenbereich



Loggia
Außenbereich



PXL_20240712_103852877
Innenbereich