

Exposé

Einfamilienhaus in Baintdt

Wohnen, Arbeiten & Clever Vermieten



Objekt-Nr. OM-462530

Einfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Soyudogru Musa

Gartenstr.43
88255 Baintdt
Baden-Württemberg
Deutschland

1 Inhaltsverzeichnis

- 1 Inhaltsverzeichnis 2
- 2 Übersicht 4
- 3 Vorbemerkungen 5
- 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts 6
 - 4.1 Lage 6
 - 4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wortbeeinflussende Rechte und Belastungen) 8
 - 4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 10
 - 4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude 12
 - 4.5 Allgemeine Beschreibung Gebäude 2 16
- 5 Wahl der Wertermittlungsverfahren 18
 - 5.1 Vergleichsverfahren 18
 - 5.2 Ertragswertverfahren 19
 - 5.3 Sachwertverfahren 19
 - 5.4 Begründung der Verfahrenswahl 20
- 6 Bodenwertermittlung 21
 - 6.1 Grundstücks- und Katasterangaben 22
 - 6.2 Zusammenfassung Bodenwert 22
- 7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung 23
 - 7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (Aktiv) 23
- 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	565,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haupthaus (Wohnen & Wohlfühlen): „Das Haupthaus bietet viel Platz für die ganze Familie. Durch die organische Erweiterung des Gebäudes über die Jahre hinweg besticht das Haus durch individuelle Grundrisse und gemütliche Ecken. Hier können Sie Ihren Wohntraum auf grosszügiger Fläche realisieren.“ Die Einliegerwohnung (Sofortige Mieteinnahmen): „Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine separate, bereits vermietete 2-Zimmer-Einliegerwohnung. Diese sorgt ab dem ersten Tag für sichere monatliche Mieteinnahmen und unterstützt Sie direkt bei der Finanzierung. Alternativ eignet sie sich ideal für Mehrgenerationenwohnen.“ Die Werkstatt & Lager (Perfekt für Selbstständige): „Das absolute Highlight für Handwerker, Bastler oder Selbstständige: Unter dem Garten befindet sich eine grosszügige, voll ausgestattete Werkstatt inklusive Lagerfläche. Dank des separaten Zugangs können Sie hier Berufliches und Privates perfekt trennen, ohne dass der Wohnbereich gestört wird. Ein Traum für jeden Betrieb oder ambitionierten Hobbyisten!“

Ausstattung

Einbauküche, Gartenhütte.

Regenwasser- Speicher.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Baindt ist eine Gemeinde im Landkreis Ravensburg in BadenWürttemberg. Die Lage ist ländlich geprägt mit guter Anbindung an Ravensburg und Weingarten. Die Infrastruktur ist solide mit Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Nahverkehr. Marktlage: Der Immobilienmarkt in Baindt ist stabil mit moderat steigenden Preisen. Die Nähe zur Stadt Ravensburg erhöht die Attraktivität des Standorts. überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage: Baindt liegt in Oberschwaben im südlichen Baden-Württemberg, nordwestlich von Ravensburg. Es befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage mit ländlichem Charakter und guter Erreichbarkeit umliegender Städte. nächstgelegene Orte / Städte: Ravensburg (ca. 6 km) Weingarten (ca. 4 km) Friedrichshafen (ca. 25 km) Ulm (ca. 70 km) Landeshauptstadt: Stuttgart (ca. 145 km entfernt) Bundesstraßen: B30 (Richtung Ulm – Friedrichshafen) B32 (Richtung Ravensburg – Sigmaringen) Autobahnzufahrten: A96 (Zufahrt über Wangen West oder Leutkirch Süd, ca. 25–30 km entfernt) öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur: Busverbindungen nach Ravensburg und Weingarten Bahnanschluss über Bahnhof Ravensburg (ca. 6 km) Regio- und Fernverbindungen ab Ravensburg nächstgelegene Flughäfen: Flughafen Friedrichshafen (ca. 30 km) Alternativ: Flughafen Memmingen (ca. 60 km), Stuttgart (ca. 145

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

Seite 3 von 96

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Gartenstraße 43, 88255 Baldi
Grundstücksfläche (gesamt):	565,00 m²
Brutgrundfläche (gesamt):	460,01 m²
Wohnfläche (gesamt):	145,00 m²
Gewerbefläche (gesamt):	175,00 m²
Wertermittlungssichttag:	19.02.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	345,00 €/m²
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:	194.925,00 €
Bodenwert gesamt:	194.925,00 €
Vergleichswert nach Kaufpreisen und Fläche:	482.304,02 €
Sachwert:	448.627,18 €
Verkehrswert / Marktwert:	449.000,00 €

Seite 4 von 96

13:46 📷 @ @

📶 74%



8. Sept. 2022 >
10:50



Teilen



Bearbeiten



Hinzufügen zu



Papierkorb



Exposé - Galerie

13:46 74%
8. Sept. 2022 >
10:51

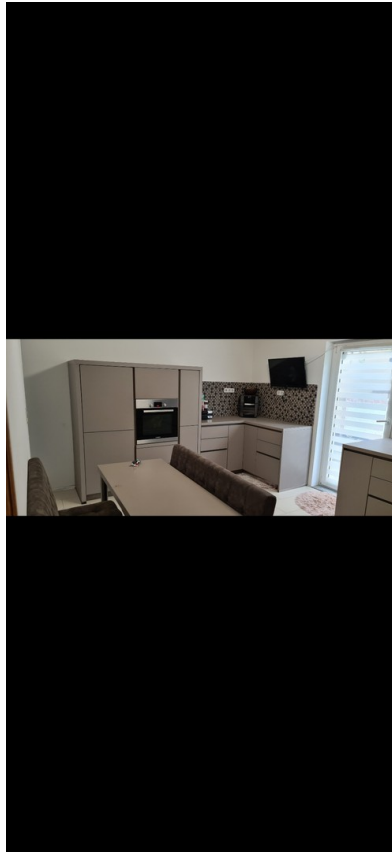


Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb

Exposé - Galerie



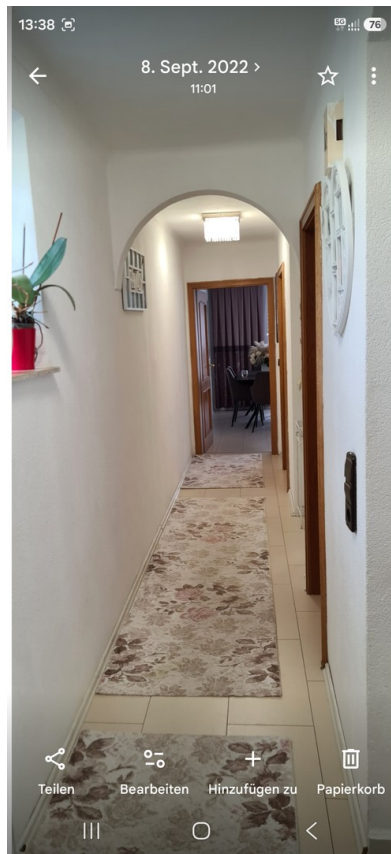
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



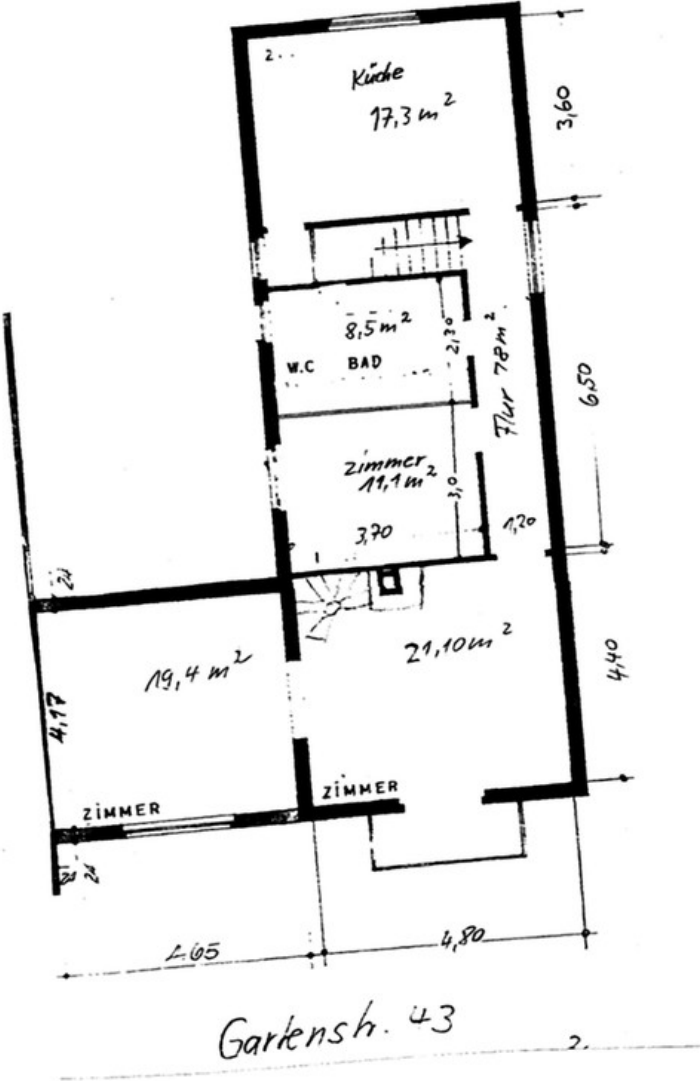
Exposé - Galerie



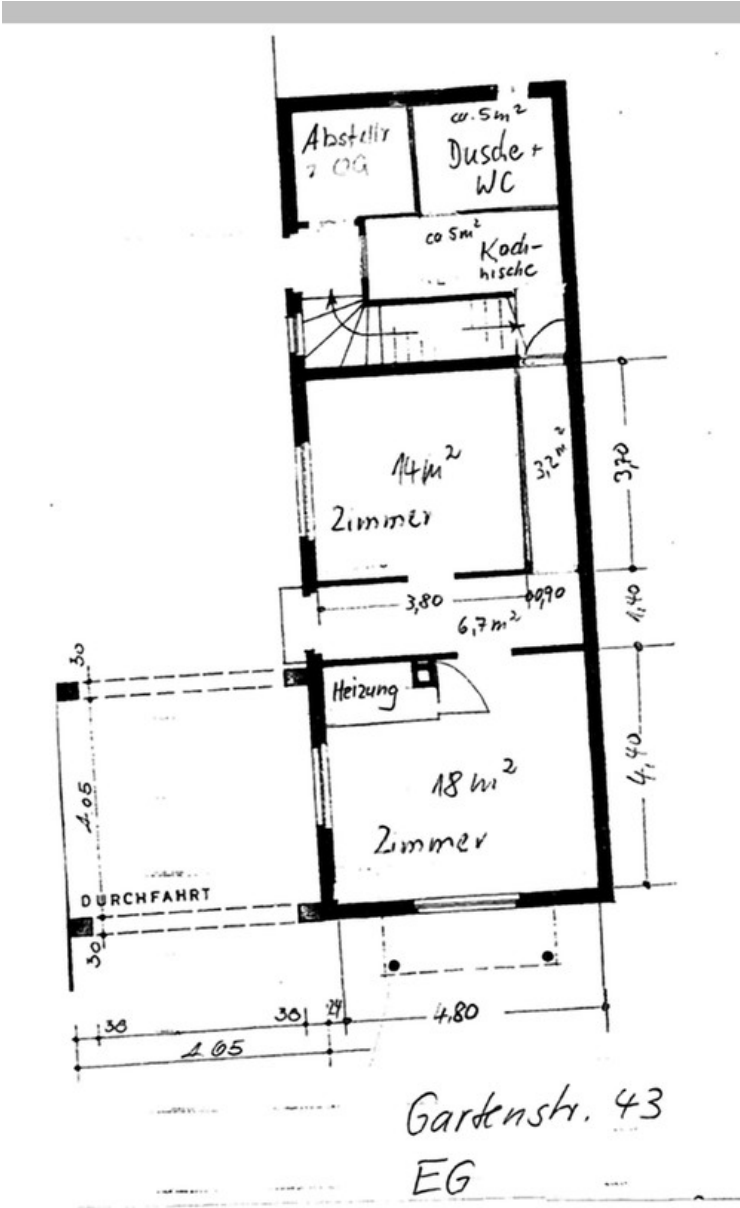
Exposé - Grundrisse



OG

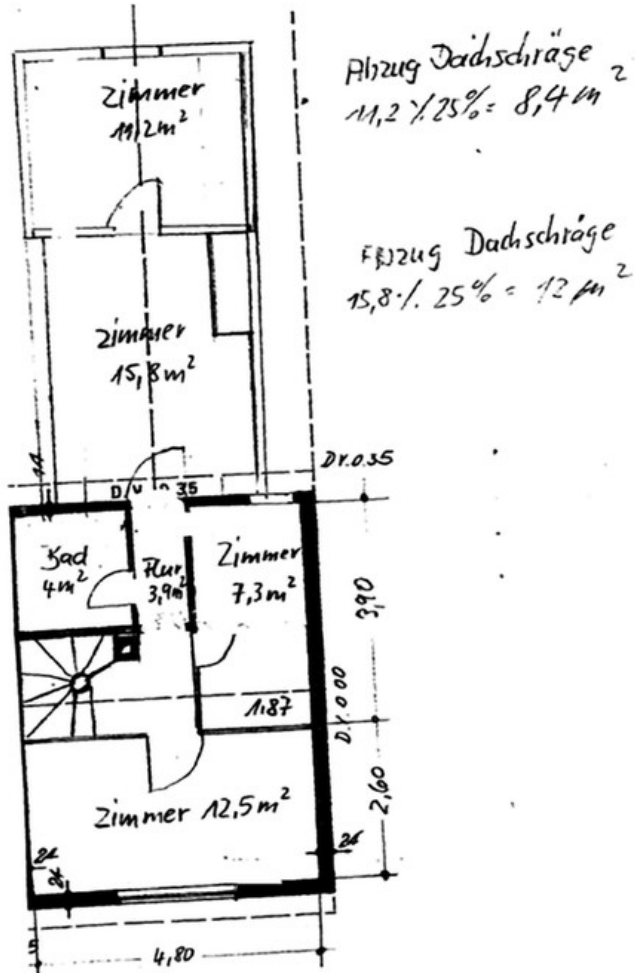


Exposé - Grundrisse



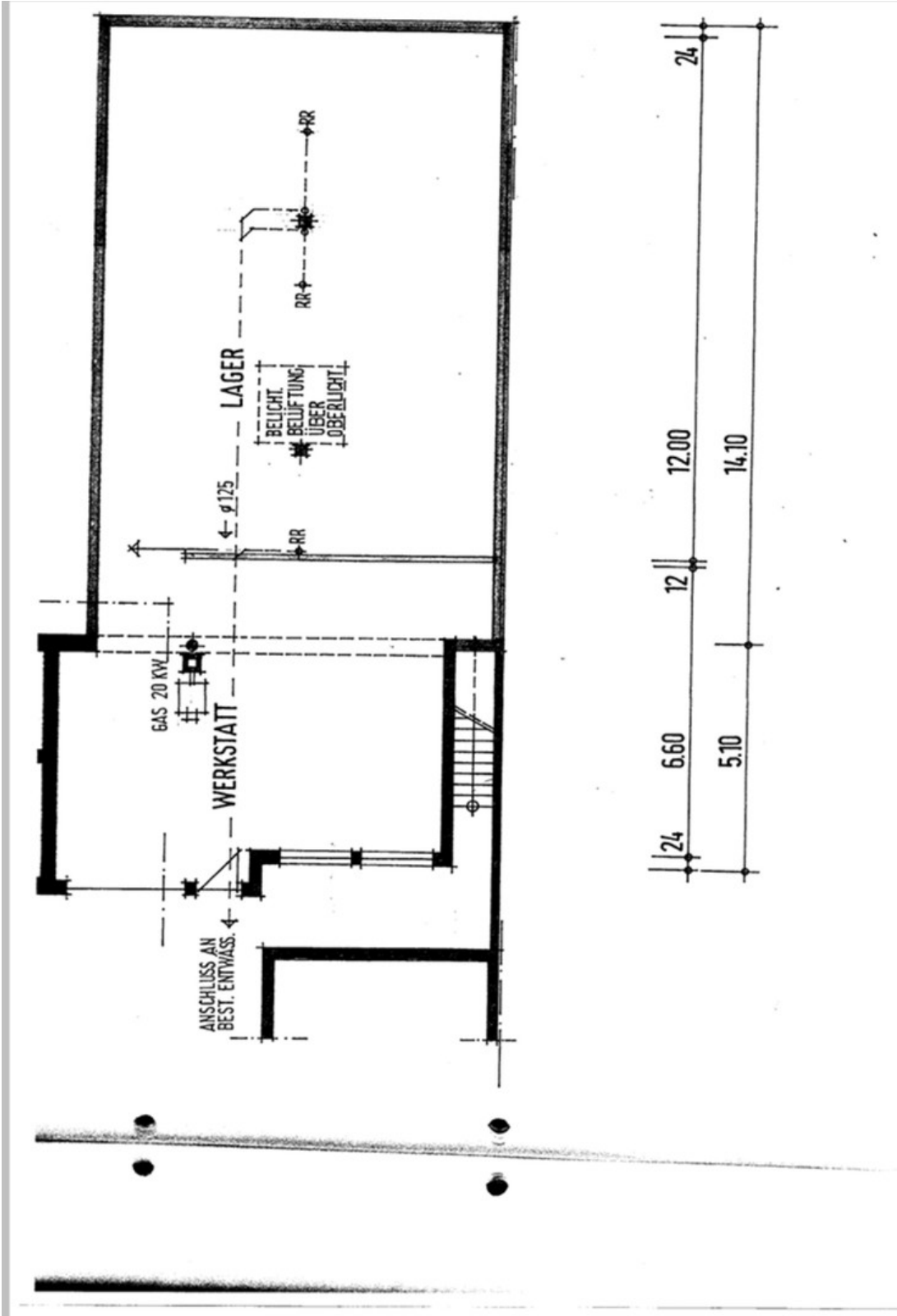
Exposé - Grundrisse

DG



Gartensch. 43

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

