

EXPOSÉ

Weidenstr. 7, 88255 Baienfurt
Wohnung Nr. 6 (2. OG links)



Verkauf durch:

Gemeinde Baienfurt
Marktplatz 1, 88255 Baienfurt

Mindestgebot:

170.000,00 €

Daten zur Wohnanlage:

Objektart:	Wohnanlage Weidenstr. 7, 7/1, 7/2 mit insgesamt 20 Wohneinheiten
Baujahr Weidenstr. 7/1 und 7/2:	1963
Baujahr Weidenstr. 7:	1973
Grundstücksgröße gesamt:	2.750 m ²
Energieausweis:	liegt vor und ist gültig bis 16.10.2027 (Energieverbrauch 133 kWh/m ² *a; Primärenergieverbrauch 147 kWh/m ² *a)
Verwalter:	Henkel Haus- u. Grundstücksverwaltung Schussentalstr. 10, 88255 Baienfurt

Daten zur Wohnung:

- 2. Obergeschoss links, Einheit Nr. 6
- 62,8/1.000 Miteigentumsanteil
- **87,67 m² Wohnfläche**
- **4-Zimmerwohnung** mit Kellerraum
- Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon
- ausgestattet mit Zentralheizung (Gas)
- Kelleranteil (Keller Nr. 6) mit ca. 11 m²
- Pkw-Stellplatz Nr. 6 vor dem Haus
- Kein Aufzug vorhanden
- derzeit **vermietet**
- Rücklagenstand zum 31.12.2024
(laut Abrechnung 2024): **12.984,35 €**
- Höhe Hausgeld inkl. Rücklagen
(laut Wirtschaftsplan 2025): **465,00 €**

Grundbucheintragungen:

Wohnungsgrundbuch: Baienfurt
Amtsgericht: Ravensburg
Heft: 3484
Gemarkung: Baienfurt
Flurstück: 1155
Miteigentumsanteil: 62,8/1.000
Größe: 2.750 m²
Bestandsverzeichnis (Lfd. Nr. 1): Weidenstraße 7, 7/1, 7/2
Gebäude- und Freifläche

Erste Abteilung (Eigentümer): Gemeinde Baienfurt

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1: Reallast betreffend Reinigung und
Räumspflicht bezüglich des öffentlichen
Geh- und Radwegs Flst. 1155/2 für die
Gemeinde Baienfurt.
Bewilligung vom 18.05.1998.
Eingetragen am 25.05.1998.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte):

Kein Eintrag

Kurzbeschreibung der groß- und kleinräumigen Lage:

Ort: Die Gemeinde Baienfurt ist Teil des Siedlungsgebiets
„Mittleres Schussental“, das sich von Eschach (südlicher Stadtteil
Ravensburgs) über die beiden Städte Ravensburg und
Weingarten bis nach Baienfurt und Baidt im Norden erstreckt. Sie
befindet sich wenige Kilometer westlich des Altdorfer Waldes am
Talstrand der Schussen, die ein nördlicher Bodensee- bzw.
Rheinzuffluss ist, und wird vom Schussenzuffluss Wolfegger Ach
durchflossen. Baienfurt liegt an der B 30 Ulm – Friedrichshafen, der
wichtigsten Nord-Süd-Verbindung in Oberschwaben. Die
Lebensqualität in der Gemeinde hat sich durch die
Verkehrssituation seit 2001 durch die Eröffnung der
Umgehungsstraße B 30 neu merklich entspannt. Im Teilort
Niederbiegen gibt es an der Südbahn einen Haltepunkt der
Bodensee-Oberschwabenbahn GmbH & Co. KG, welche dem
Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund (bodo) angehört.

In Baienfurt gibt es mit der Achtalschule eine Gemeinschaftsschule. Für die jüngsten Einwohner bestehen zwei gemeindliche, zwei römisch-katholische, ein evangelischer Kindergarten, sowie ein Waldkindergarten. Außerdem gibt es im Ort eine Außenstelle der Volkshochschule Ravensburg – Weingarten.

In direkter Nähe (in ca. 500 m) und fußläufig erreichbar, befindet sich das „Sportheim Achperle“. Das gemeindliche Sportgelände bietet vielfältige und attraktive Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung für alle Altersklassen.

Umgebung: Das Grundstück mit der Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Weidenösch in guter und ruhiger Wohnlage. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bäckerei mit einem kleinen Verkauf von weiteren Lebensmitteln und ein Kindergarten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Ebenfalls in unmittelbarer Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle. Der Bahnhof in Baienfurt liegt nur ca. 2-3 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto entfernt (ca. 1,5 km).

Grundstücksbeschreibung:

Größe Gesamtgrundstück: 2.750 m²

Zuschnitt: Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechtwinklig.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straße und Grundstücke.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Weidenstraße/ Radweg Schussentalstraße. Diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Der Erschließungsbeitrag gilt zum Stichtag als abgegolten.

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht): Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weidenösch, der seit 1965/1973 rechtsverbindlich ist. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Eigentumsverhältnisse: Teileigentum am Grundstück und am Gebäude mit 62,8/1.000 Miteigentumsanteil an der gesamten Wohnanlage Weidenstr. 7, 7/1 und 7/2.

Gebäudebeschreibung:

(laut Wohnflächenberechnung nach DIN 283 vom 07.08.1972 und 12.10.1973)

Baujahr Weidenstr. 7: 1973
Umbauter Raum: ca. 2.295 m³ (11.08.1972 DIN 277)
Wohnfläche ohne DG: 501,72 m² (07.08.1972 DIN 283)
Wohnfläche Ausbau DG: 67,463 m² (12.10.1973 DIN 283)

Bauweise, Konstruktion, Ausstattung:

(laut Baubeschreibung vom 11.08.1972 und 12.10.1973)

Baugrund / Fundamente: Lehm mit Kies / Streifenfundamente B 160
Außenwände: Schalbeton Sandwich-Fertig-Betonteile
Trennwände / Decken: Beton-Fertigteile/ Beton-Montage-Decken
Dach / Dachdeckung: Holz / Ziegel-Pfannen
Treppen: Stahlbeton
Heizung: Sammelheizung, Flüssigbrennstoff
(zwischenzeitlich Erdgas)

Wohnungsgrundriss (nicht maßstabgetreu)



Auszug Lageplan (Geoinformation):



Außenansicht Weidenstr. 7 – Hauseingang



Außenansicht Weidenstr. 7 - Rückseite



Innenausstattung/Zustand









