

# **EXPOSÈ**

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



**Verkauf durch:** Gemeinde Baienfurt

Marktplatz 1, 88255 Baienfurt

<u>Mindestgebot:</u> 170.000,00 €



## <u>Daten zur Wohnanlage:</u>

**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<sup>2</sup>

**Energieausweis:** liegt vor und ist gültig bis 16.10.2027

(Energieverbrauch 133 kWh/m²\*a;

Primärenergieverbrauch 147 kWh/m²\*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:
Amtsgericht:

Baienfurt
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

Räumpflicht 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 Baindt im Norden erstreckt. Sie befindet sich wenige Kilometer westlich des Altdorfer Waldes am

Talstrand der Schussen, die ein nördlicher Bodensee- bzw. Rheinzufluss ist, und wird vom Schussenzufluss 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 aibt 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

**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.

Aktivitäten und Freizeitgestaltung für alle Altersklassen.

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 m<sup>2</sup>

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)

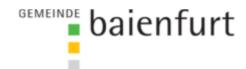
Baugrund / Fundamente:Lehm mit Kies / Streifenfundamente B 160Außenwände:Schalbeton Sandwich-Fertig-BetonteileTrennwände / Decken:Beton-Fertigteile/ Beton-Montage-Decken

Dach / Dachdeckung: Holz / Ziegel-Pfannen

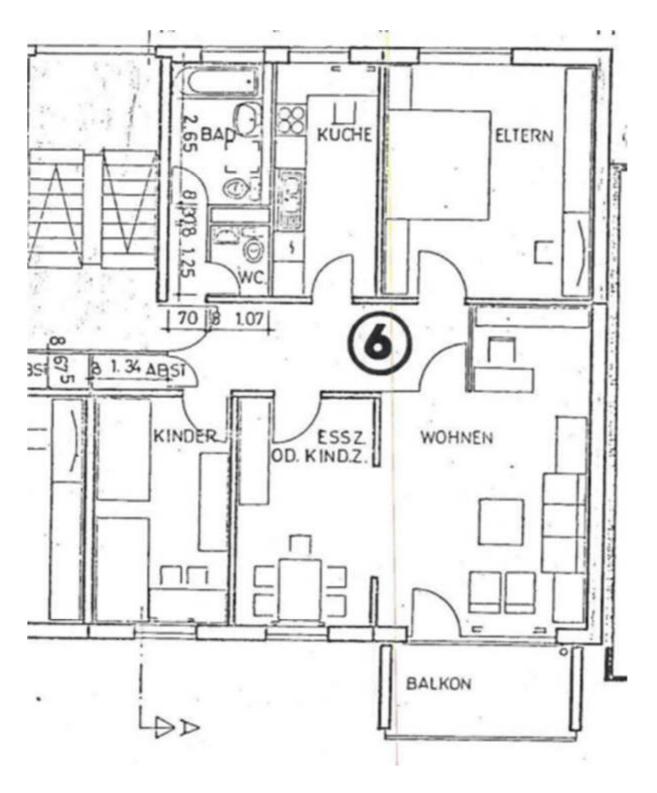
**Treppen:** Stahlbeton

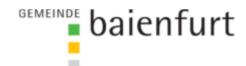
**Heizung:** Sammelheizung, Flüssigbrennstoff

(zwischenzeitlich Erdgas)



## Wohnungsgrundriss (nicht maßstabgetreu)





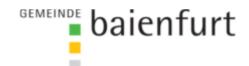
## **Auszug Lageplan (Geoinformation):**





# <u>Außenansicht Weidenstr. 7 – Hauseingang</u>





# <u>Außenansicht Weidenstr. 7 - Rückseite</u>





# Innenausstattung/Zustand

