



LÄNDLICHE RUHE TRIFFT MODERNE WOHNQUALITÄT!

Familienidyll mit Gartenparadies in Mierendorf zu verkaufen!

Mecklenburg-Vorpommern
18276 Plaaz / OT Mierendorf
Mierendorf 39

EUR 324.000,-

COURTAGE | HINWEIS FÜR KÄUFER & VERKÄUFER

Der Maklervertrag kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. durch Übergabe des objektbezogenen Exposés und/oder durch Abschluss des Maklervermittlungsvertrages.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach geltenden gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Honorarkosten an den Makler. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Verkäufer/Käufer) auf jeweils 3 % zzgl. Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, basierend auf den endgültig beurkundeten Kaufpreis festgesetzt.

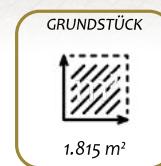
Deckblatt
Verzeichnis
Kurzexposé

Seite 01	.....	Keyfacts
Seite 02	.....	Sanierungschronologie
Seite 03	.....	Wohnlage | Ortslage | Infrastruktur
Seite 04	.....	Objektbeschreibung | Fazit
Seite 05	.....	Katasterangaben
Seite 06	.....	Courteage | Hinweise für Käufer & Verkäufer
Seite 07	.....	Allgemeine Geschäftsbedingung
Seite 08	.....	Allgemeine Geschäftsbedingung
Seite 09	.....	Ansicht Süd | Ansicht Süd-West
Seite 10	.....	Ansicht West | Ansicht Nord-West
Seite 11	.....	Ansicht Nord | Nord-Ost
Seite 12	.....	Terrasse Nord-West
Seite 13	.....	Doppel-Carport | Grundstück u. Ansicht Nord-West
Seite 14	.....	Blick aus Zimmer III - DG Richtung Nord-West | Grundstück Süd-West
Seite 15	.....	Nebengelass u. Hundezwinger
Seite 16	.....	Diele Hauptzugang EG
Seite 17	.....	Wohnzimmer mit Kamin
Seite 18	.....	Essbereich und Einbauküche
Seite 19	.....	Essbereich | offener Küchenbereich
Seite 20	.....	Badezimmer EG
Seite 21	.....	Zimmer I EG | Zimmer II EG
Seite 22	.....	Flur DG | Treppenhaus
Seite 23	.....	Zimmer III DG
Seite 24	.....	Zimmer IV DG
Seite 25	.....	Badezimmer DG
Seite 26	.....	Details Heizungsanlage | Zugang Dachboden
Seite 27	.....	Grundriss Erdgeschoss
Seite 28	.....	Grundriss Dachgeschoss
Seite 29	.....	Wohnflächenberechnung

ANLAGEN

Energieausweis
Grundbuch
Flurkarte (Lageplan)
Baulistenverzeichnis
Grundrisse (EG/DG)
Schnittzeichnung Bautechnische Angaben
Statische Berechnung
Bescheid über Grundsteuerwert Finanzamt Güstrow
Bescheid über Grundsteuermessbetrag Finanzamt Güstrow
Wohngebäudeversicherung

Einfamilienhaus
Mecklenburg-Vorpommern
18276 Plaaz / OT Mierendorf
Mierendorf 39



KEYFACTS

Einfamilienhaus | Baujahr 1997 in Massivbauweise | offener Wohn-/Küchenbereich
Kamin | Einbauküche | Gartengrundstück ca. 1.815 m² | 2 Badezimmer | 3 separate WC's
Doppelcarport | Nebengelass(e) | Fussbodenheizung (EG / Bäder) | Fliesen- & Laminatboden
Moderner Ölheizbrenner | Kunststofffenster mit Iso-Verglasung 2,8 kW

ENERGIEANGABEN GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG §§ 79 ff)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **157,5 kWh/(m²·a)** nach Verfahren DIN V 18599

Energieträger für Heizung: Heizöl EL | Energieträger für Warmwasser: Heizöl EL

Treibhausgasemission **49,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)**

Befeuerungsart: Ölheizkessel Fa. BRÖTJE | Heizöl-Erdtank 5.000 l

EXPOSÉ



KEYFACTS

◆ Objektart	Einfamilienhaus
◆ Wirtschaftlicher Nutzen	Einfamilienhaus
◆ Grundstücksfläche	1.815 m ²
◆ Bauart	Massivbauweise (Porenbeton f. Außenwände | KS für Innenwände)
◆ Baustil	regionaltypische Bauarchitektur
◆ Dach	Satteldach 45° m. roten Betonsteinen eingedeckt
◆ Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung 2,8 kW
◆ Baujahr	07/1997
◆ Letzte Modernisierung	--
◆ Deckenkonstruktion	Holzbalkendecke
◆ Gebäudenutzfläche (DIN 277)	160,90 m ²
◆ Wohnfläche (WoFLV)	~ 149 m ²
◆ Geschosse	2 (EG, DG)
◆ Keller	nein
◆ Zimmer (alle Wohn- u. Schlafräume)	6 (EG 3 / DG 3)
◆ Schlafzimmer (klassisch)	4 (EG 2 / DG 2)
◆ Fußböden	Beton, Estrich, Fliesen, Textil, Laminat
◆ Sanitär	EG: Gäste-WC, Vollbad m. Wanne u. Dusche, WC DG: Duschbad, WC, Bidet
◆ Heizung / Warmwasser	Ölheizung Fa. Brötje mit 5.000 l Erdtank (Zentralheizung, Fussbodenheizung im EG u. Badezimmer im DG)
◆ Versorgung	zentrale Ver- u. Entsorgung v. Wasser u. Abwasser
◆ Medien	Strom, Kraftstrom, Heizöl EL, Telekommunikation, Satelitten-TV
◆ Nebengebäude	Geräteschuppen (Carport), 2x Schnellbaucontainer, Pavillon (Holz, CV)
◆ Pkw-Stellfläche(n)	1x Doppelcarport / mind. 2 lose Außenstellplätze
◆ Terrasse / Balkon	ja / nein
◆ Außenanlage	Anpflanzungen von Ziersträuchern, Rasenflächen, Obstbäumen

SANIERUNGSDOKUMENTATION

- ◆ 1997 Neubau - keine weitere Sanierungschronologie vorhanden



WOHNLAGE | ALLGEMEINES

In westlich gelegener Ortsrandlage verbindet Mierendorf ländlichen Charme mit ruhigem Lebensumfeld. Eine gute Verkehrsanbindung zu Güstrow oder Rostock garantieren Familien, Pendler oder Naturfreunde vielseitige Möglichkeiten. Mierendorf bietet eine gepflegte Wohnkultur.

Der Baukörper wurde 1997 in Massivbauweise als freistehendes Einfamilienhaus errichtet. Gepflegte Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart unterstreichen weitestgehend das Bild.

ORTSLAGE

Mierendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Plaaz im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern. Die Hauptstraße „Mierendorf“ ist eine ruhige Anliegerstraße mit asphaltiertem Belag.

INFRASTRUKTUR

Kulturell hat Mierendorf einige Möglichkeiten zu bieten. Regionale Kultur- und Freizeitgestaltung erfolgt vorzugsweise in Plaaz und Güstrow (z.B. Dorffeste, Vereinsarbeit, naturverbundene Aktivitäten). Allerdings hält die nur 15 km entfernte Barlachstadt Güstrow die Zügel einer erfolgreichen und vielseitigen Kultur für ihre Einheimischen oder Touristen fest in den Händen.

Ob idyllisch gelegene Binnenseen der Mecklenburgischen Seenplatte, der Wildpark-MV mit seinen überwiegend einheimischen Wildtieren, oder die Badelandschaft „Oase“, lassen viele Freizeitoptionen offen.

Wirtschaft & Arbeitsmarkt Mierendorf selbst verfügt kaum über industrieorientierte Betriebe; eher geprägt durch landwirtschaftliche und handwerkliche Kleingewerbe sowie Wohnnutzung.

Erwerbsarbeitsplätze finden sich vorrangig in Güstrow, Rostock oder Laage – sektorübergreifend (Dienstleistung, Einzelhandel, Verwaltung). Eine gute Ausgangslage für Kleingewerbe im lokalen Umfeld oder Homeoffice, bei ausreichender digitaler Infrastruktur (Breitband-Verfügbarkeit in der Region durch Landförderprogramme). Hervorragend aufgestellt, ist Güstrow mit einer gut strukturierten öffentlichen Verwaltungswirtschaft, mittelständischen und kleineren Handwerksbetrieben, sowie einer ausgeprägten Landwirtschaft. Neben den gängigen Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, haben sich in Güstrow unter anderem Alten- und Pflegezentren, medizinische Versorgung aller Fachrichtungen, Filialen aller gängigen Bankhäuser, sowie Kindertagesstätten und pädagogische Bildungseinrichtungen fest etabliert.

Verkehrsstrukturrell Mierendorf ist unkompliziert per Landstraße mit Güstrow verbunden. Überregionale Anbindungen über die B-Straßen (B96, B189) ermöglichen Zugang zu der Bundesautobahn 19 (Kf. A 19). Über den Anschluss 14 sind Rostock oder Berlin zu erreichen.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in der nahe gelegenen Gemeinde Plaaz, sowie der Barlachstadt Güstrow. Güstrow wiederum deckt die Strecken Bützow–Szczecin, Güstrow–Schwaan und Güstrow–Meyenburg ab. Ab hier bestehen S-Bahn- (S 2 / S 3) und Regionalexpressverbindungen nach Rostock, Berlin, Neubrandenburg und Stettin, sowie Bützow und Lübeck.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Als frei stehendes Einfamilienhaus geplant, wurde der Baukörper im Juni 1997 in Massivbauweise errichtet. Nach nunmehr 28 Jahren, hielten grundlegende Pflege- oder Wartungsarbeiten sowohl Grundstück, Exterior und Interior in einem sehr guten und neuwertigen Zustand.

Das Bewohnen der Immobilie ist nach Besitzübergang uneingeschränkt möglich. Renovierungsarbeiten sind lediglich in eigenem Ermessen nötig. Interessenten mit erhöhtem Platz- bzw. Raumbedarf haben bei dieser Immobilie gute Voraussetzungen, da das Dachgeschoss großzügig ausgebaut wurde.

Über den süd-westlich gelegenen Haupteingang erschließt sich das Erdgeschoss. Neben dem üppig gestalteten Dielenbereich, schließen sich 2 Schlafzimmer mit unterschiedlichen Raumgrößen und eine Gäste-Toilette natlos an. Das Wohnzimmer mit offen gehaltener Wohnküche, bilden das Herzstück der ebenerdigen Wohnetage. Für die kühlere Jahreszeit sorgt ein großzügiger Kamin für eine warme Wohnraumatmosphäre.

Die obere Etage, als Dachgeschoss konstruiert, erschließt sich über die offene Geschosstreppe, welche als Holztreppe mit Lift konstruiert ist. 2 überdurchschnittlich geräumige Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, welches als kleines Büro oder Ankleideraum gut genutzt werden kann, sowie ein mit Dusche, WC und Bidet ausgestattetes Badezimmer, vervollständigen das Wohngeschoss. Über eine Einschubtreppe ist der Spitzboden erreichbar.

Zurück im Erdgeschoss ist ebenfalls über den Flurbereich der Hauswirtschaftsraum zu erreichen. Als überschaubarer Lager- oder Abstellraum nutzbar, befindet sich hier die Ölheizungsanlage der Fa. Brötje, welche ebenfalls aus dem Baujahr des Gebäudekörpers stammt. Regelmäßig gewartet, befindet sich die gesamte Heizungsanlage, sowie der unterirdisch verbaute Öltank (5.000 l) nach wie vor störungsfrei in Gebrauch.

Ausstattungsmerkmale im Überblick: Kamin, 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC, hochwertige Marken-Einbauküche, Fliesenfussböden mit Fußbodenheizung (EG und Nassräume), Laminat- und Textilbodenbeläge, Treppenlift, Doppelcarport, Geräteschuppen, Unterstellcontainer, Gartengrundstück etc.

FAZIT

Familienidyll mit Gartenparadies - für Käufergruppen mit Platzbedarf und selbstverwirklichenden Eigenschaften hervorragend geeignet. Gepflegtes Ex- und Interieur, ländliches und ruhiges Lebensumfeld, bestmögliche Grundstücksausrichtung - primär investieren Sie bei dieser Offerte genau in diese Attribute!

KATASTERANGABEN

◆ Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern
◆ Lage (Adresse)	Mierendorf 39, 18276 Plaaz / OT Mierendorf
◆ Wirtschaftsart	Gebäude- und Freiflächen
◆ Amtsgericht	Güstrow
◆ Grundbuch von	Mierendorf
◆ Blatt	101
◆ Gemarkung	Mierendorf
◆ Flur	1
◆ Flurstück(e)	54
◆ Grundstücksgröße	1.815 m ²

COURTAGE

Der Maklervertrag kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. durch Übergabe des objektbezogenen Exposés und/oder durch Abschluss eines Maklervermittlungsvertrages.

HINWEISE FÜR KÄUFER & VERKÄUFER

Die Höhe der Courtage richtet sich nach geltenden gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Honorarkosten an den Makler. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Verkäufer/ Käufer) auf **jeweils 3 %** zzgl. Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, basierend auf den endgültig beurkundeten Kaufpreis, festgesetzt.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG

Allgemeine Geschäftsbedingungen Fa. Busch-Immobilien

1. Durch Erteilung des Auftrages erklärt sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.
2. Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass unsere Tätigkeit in Anspruch genommen wird.
3. Die Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsangaben sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.
4. Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen – soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbar – vertraulich behandeln.
5. Der Auftraggeber verpflichtet sich, unsere sämtlichen Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen, oder auch nur der Adresse, und gelangt der Dritte dadurch zu einem Geschäftsabschluss oder sonstigem wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits eines Schadensnachweises bedarf.
6. Vorbehaltlich deren Zustimmung, geben wir auf Anfrage die Namen der jeweiligen Eigentümer bekannt.
7. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner (Eigentümer bzw. Interessent) darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.
8. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort zu erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns umgehend bekanntzugeben.
9. Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.
10. Bei Alleinaufträgen ist eine etwaige frühere Objektkenntnis des Auftraggebers (Interessenten) unbeachtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß diesen Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.
11. Wir sind berechtigt, auch für den jeweiligen Vertragspartner entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.
12. Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote zugesandt werden. Für alle zukünftig von uns nachgewiesenen Objekte gelten die gleichen Bedingungen.
13. Entstehung des Provisionsanspruches:

Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision am Tage des Vertragsabschlusses verdient, fällig und zahlbar.

Sofern für Objekte keine expliziten Provisionshöhen vereinbart wurde, gelten folgende Provisionssätze:

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG

A.) Bei Kaufverträgen:

Im Inland 6 % vom notariell beurkundeten Kaufvertrag (bei einem Objektwert unter EUR 50.000,00 beträgt die Mindestprovision EUR 1.500,00(3%)).

B.) Bei Miet-/Pachtverträgen jeweils bezogen auf die Nettomiete:

Im privaten Bereich 2 Monatskaltmieten; im gewerblichen Bereich 3 Monatskaltmieten. Im Übrigen gelten die ortsüblichen Provisionssätze.

14. Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrundegelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer zusätzlich fällig (nicht bei Auslandsgeschäften).

15. Gelingt dem Verkäufer eine Erhöhung des ursprünglichen oder von uns niedriger ausgehandelten Kaufpreises, so errechnet sich die vorgenannte prozentuale Vergütung aus dem letzten Kaufpreis. Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn wenigstens ein demselben wirtschaftlichen Zweck dienendes Geschäft zustande kommt und dadurch der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt wird. Dies gilt vor allem dann, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objektes in der Zwangsversteigerung erfolgt oder wenn z. B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird. Der volle Gebührenanspruch entsteht auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge durch uns. Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von drei Jahren nach Abschluss des ersten von uns vermittelten Vertrages weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiter erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

16. Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerte oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnissen stehen.

17. Kommt bei Auslandsgeschäften ein nicht notarieller Vor- oder Hauptvertrag (Kaufversprechen oder Kaufvertrag) zustande, so ist die Provision bereits am Tage dieses Vertragsabschlusses zahlbar.

18. Bei verbindlichen, notariellen Kauf- bzw. Verkaufsangeboten ist die volle Provision ebenfalls sofort fällig.

19. Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich.

20. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die Angebote sind freibleibend, da wir keine Gewähr für einen eventuellen Zwischenverkauf übernehmen können. Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit. Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen, so ist für alle sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Streitigkeiten München Gerichtsstand. Der gleiche Gerichtsstand gilt, wenn der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder nach Vertragsabschluss seinen gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt, soweit im internationalen Gerichtsabkommen nichts anderes geregelt ist.











Doppelcarport









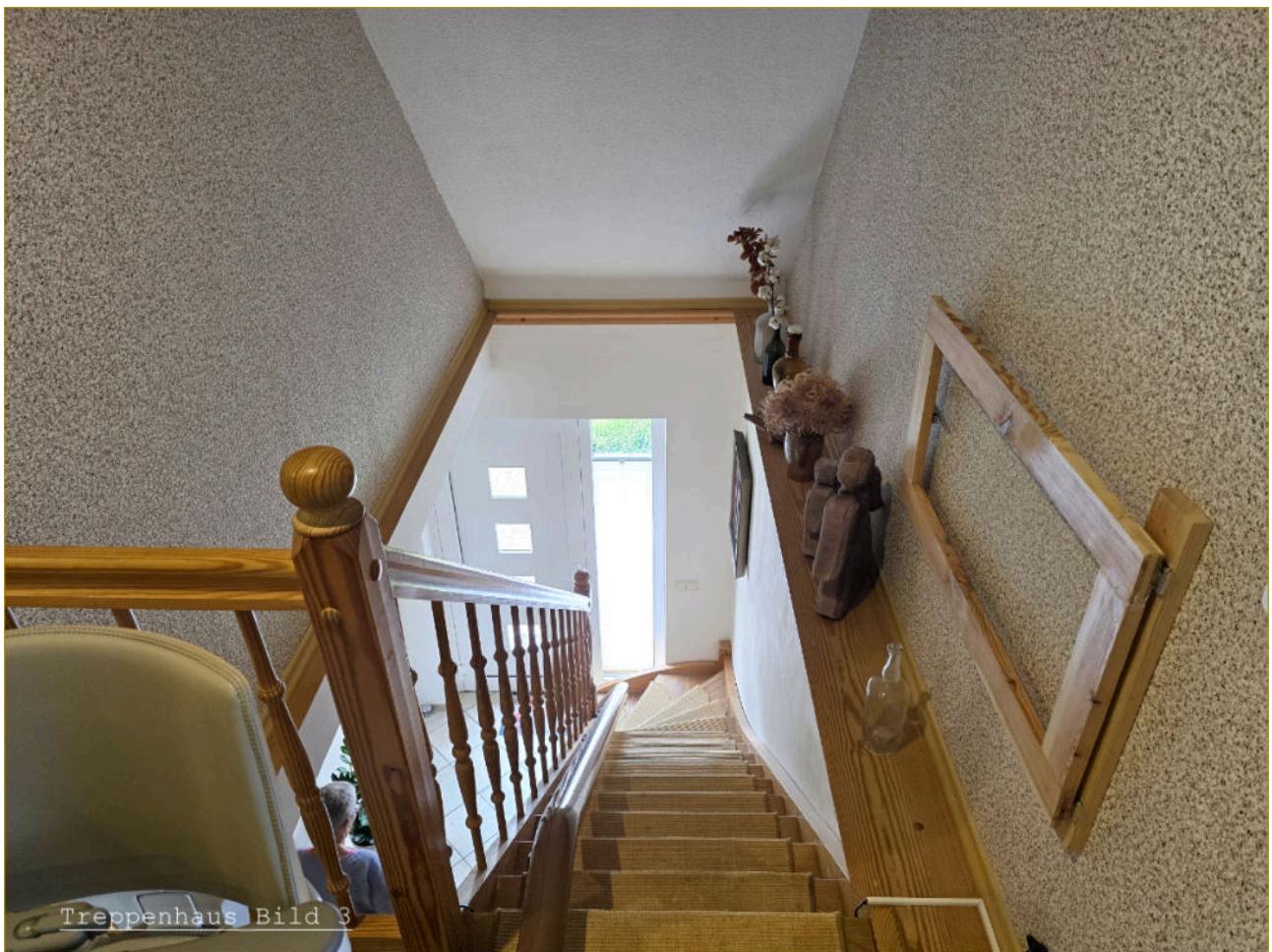
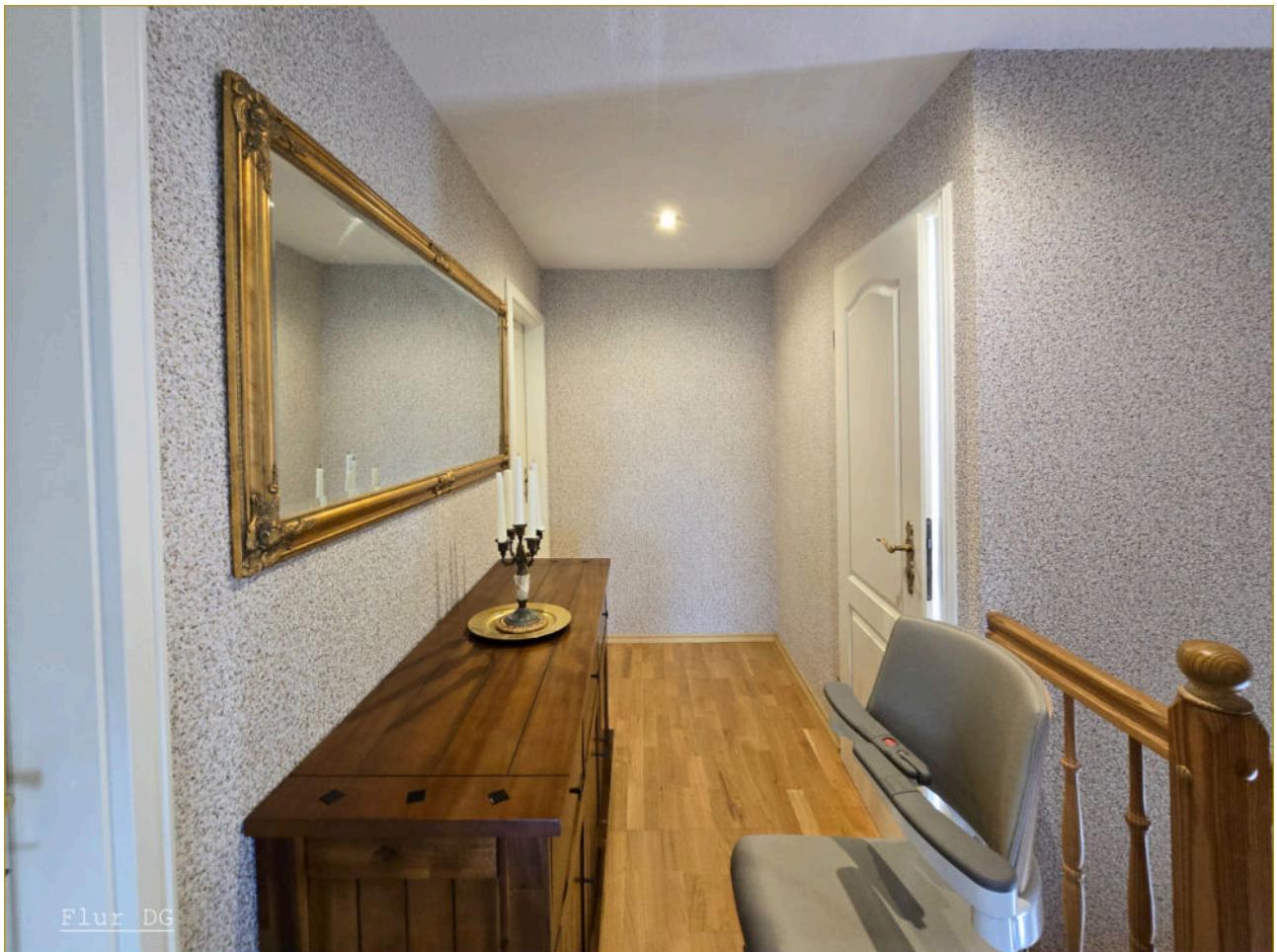










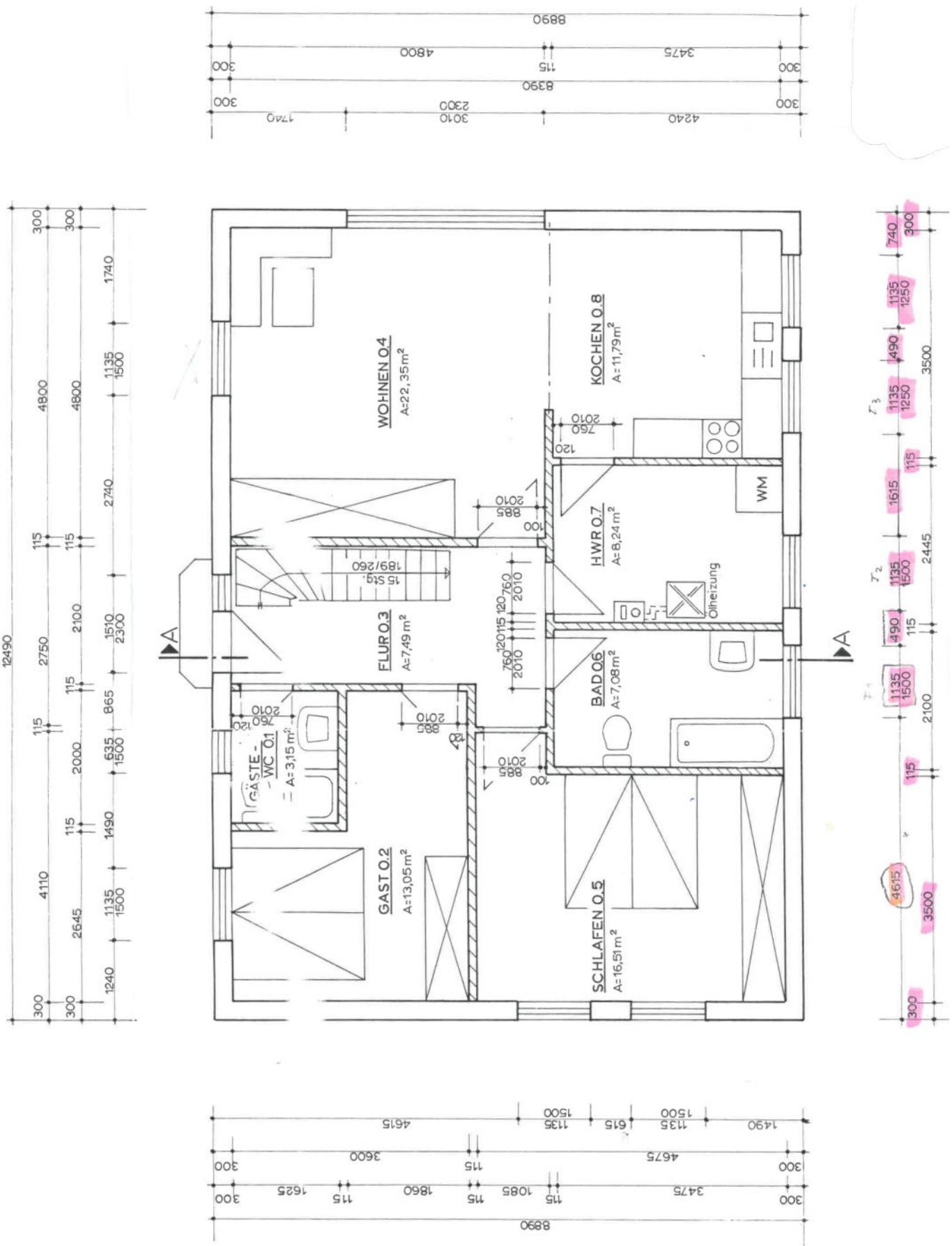


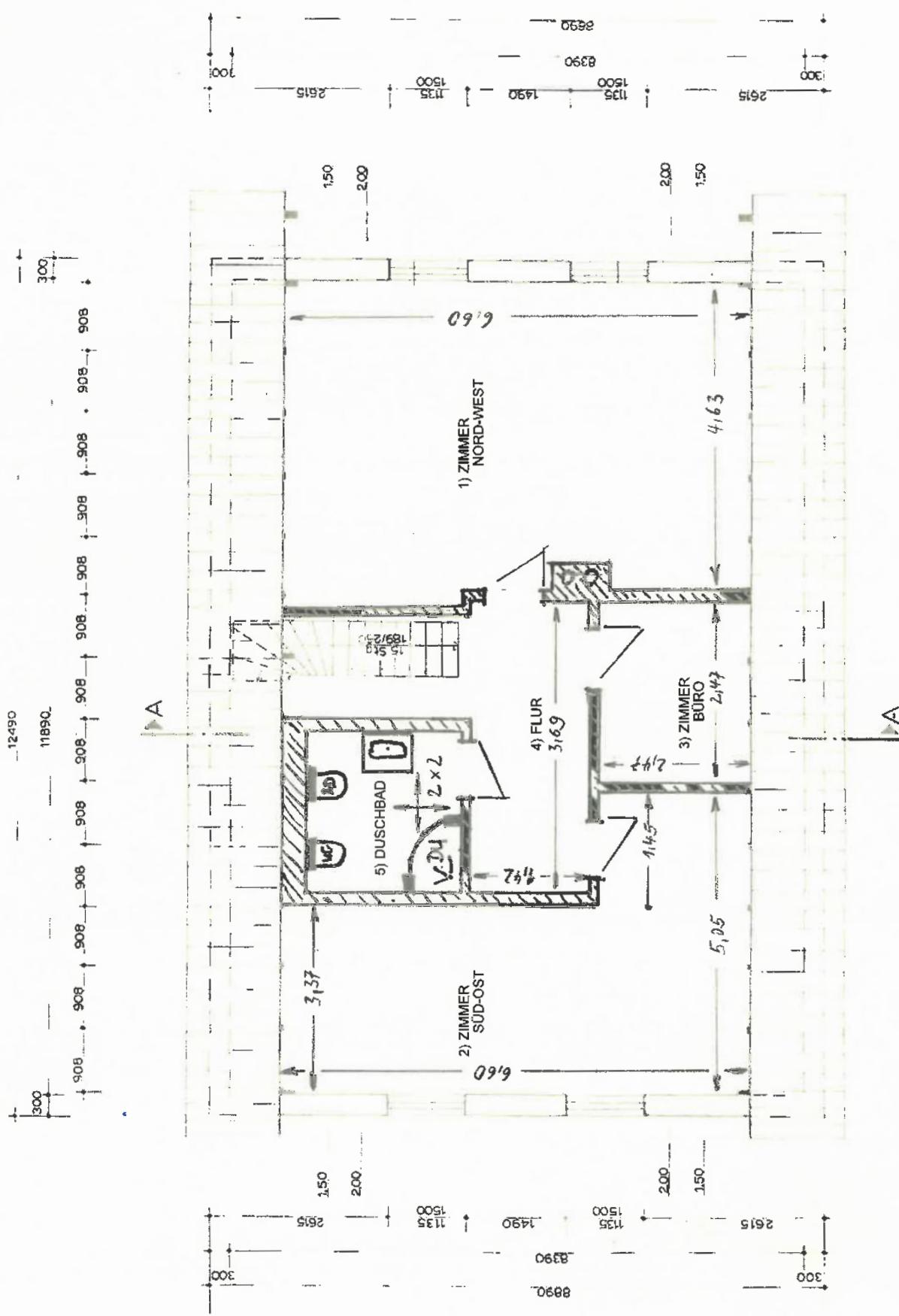












Betr.: Baumaßnahme: Neubau eines EFH
 Bauherr: Franz Schie

Bauvorhaben: Dorfstr. 39 Az. 1
 Bauort: Hierendorf

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. ¹⁾ Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume ³⁾ m ²	Gewerbl. ⁴⁾ bzw Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
	<u>Erdgeschoss</u>					
0.1	Gäste - WC					
	$2,00 \times 1,625$		$\times 0,97$			$3,75$
0.2	Gast					
	$1,86 \times 4,76 + 2,645 \times 1,74$		$\times 0,97$	1	$13,05$	
0.3	Flur					
	$2,10 \times 4,80 + 0,65 \times 1,085 -$ $3,40 \times 0,90$		$\times 0,97$			$7,49$
0.4	Wohnen					
	$4,80 \times 4,80$		$\times 0,97$	1	$22,35$	
0.5	Schlafen					
	$3,50 \times 4,675 + 0,61 \times 1,085$		$\times 0,97$	1	$16,57$	
0.6	Bad					
	$2,10 \times 3,475$		$\times 0,97$			$7,08$
0.7	H/WI					
	$2,445 \times 3,475$		$\times 0,97$			$8,24$
0.8	Kochen					
	$3,50 \times 3,475$		$\times 0,97$	1	$11,79$	
	Summe EG	4	$51,91$	$11,79$	$25,96$	
	EG gesamt				<u>$89,66$</u>	

Güstrow, den 22.7.97 19.

Der Planverfasser:

Betr: Baumaßnahme: Newbau eines EFH
Bauherr: FALL Siebte

Bauvorhaben: 20273er 39 Az. 2
Bauort: Mierendorf

AZ 2

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Gjestrøm den 22.7.97 19

VU 4/7 (WKA Gel) 5.76 10.000
Zu bestellen durch: SchwarzDruck, Gutenbergstraße 13, 2313 Flensburg, Tel. (0 43 07) 9 003-0

Der Planverfasser:

71,83 ~~11~~

663495-26.06.2025