

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Exposé



AG Wolfratshausen 2 K 17/23

Objekt

Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Am Steinbruch 4
82549 Königsdorf

Stichtag

29. September 2023

Datum

24. November 2023

Verkehrswert

870.000 €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Lage	Gemeinde Königsdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, gute und ruhige Wohnlage nahe des Ortskerns, gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung
Grundbuch	Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Königsdorf, Blatt 2286: Flst. 1224/5 – Am Steinbruch 4 Gebäude- und Freifläche zu 1.203 m ²
Objekt	freistehendes Einfamilienhaus und Nebengebäude (2 Garagen und Geräteraum), Baujahr 1971/1987, 195 m ² WF
Bewertungstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 29.09.2023
Ortstermin	Anlässlich des Ortstermins wurde der Zugang zum Objekt nicht ermöglicht. Das Grundstück war nicht verschlossen, Wohnhaus und Nebengebäude konnten von außen besichtigt werden. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
Bauweise/Technik	<u>EFH</u> : verputzte Massivbauweise, Hochlochziegel 30 cm, tragende Innenwände 24 cm, Stahlbetondecken; Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Flachdachpfannen; zentrale Warmwasserversorgung, Gaszentralheizung, Umrüstung auf Gas 2004 <u>Nebengebäude</u> : Einzelgarage von 1971, Anbau einer weiteren Garage und Geräteraum 1987; Massivbauweise, allseitig mit Holzverkleidung, Satteldach mit Flachdachpfanne, 2 Holzkipptore, Gartenzugänge zum Geräteraum und Garage, Holzfenster mit Sprossenteilung
Ausbau	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden und Klappläden; lt. Plan Gäste-WC im EG, Bad mit Doppelwaschtisch, WC, Bidet, Dusche, Badewanne im DG
Energieausweis	k. A.
Nutzung	Eigennutzung
Außenanlagen	Schwimmbassin, überwiegend Rasen, vereinzelt Strauch- und Baumpflanzung, Natur- und Betonsteine, gepflegter Gesamteindruck
Grundrisse	den Planunterlagen nach zu urteilen gut nutzbar und großzügig angelegt
Ausbauqualität	-
Besonnung/Belichtung	gut

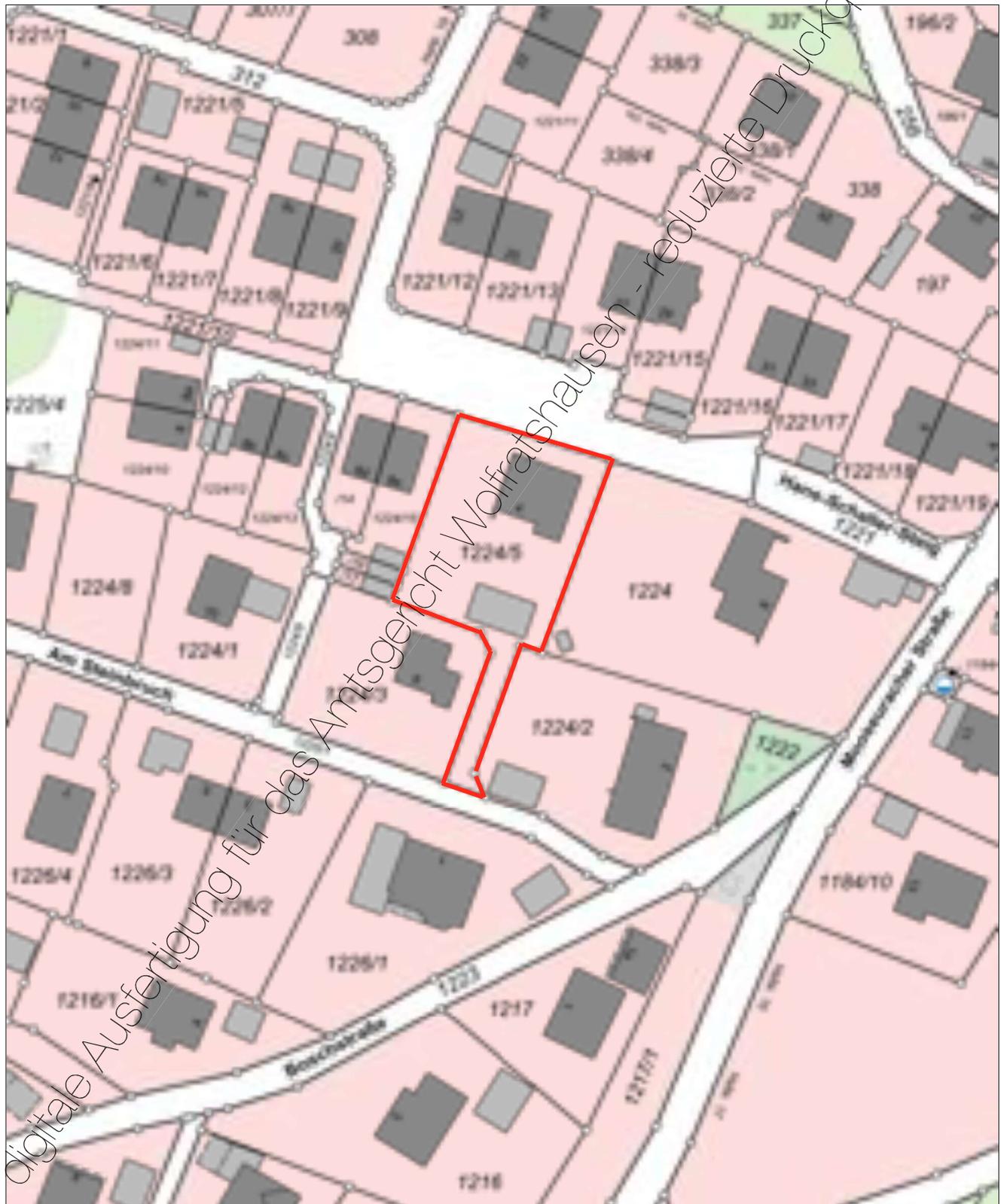
Fazit

Das Anfang der 70er Jahre errichtete Einfamilienhaus scheint nach äußerer Inaugenscheinnahme seit der Bauzeit keinen baulichen Veränderungen unterzogen worden zu sein. Die Gebäudehülle wurde nachträglich bislang nicht gedämmt, die Fenster und die Rollläden sind, soweit erkennbar, noch aus Bauzeit. Angaben zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich wurden nicht übermittelt. Nach Mitteilung des Bezirkskaminkehrer stammt der Innenausbau noch weitgehend aus der Bauzeit.

Anmerkung:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Wolfratshausen. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter