

Irmengard Kirschner
zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®]
Rosenbichlweg 18, 83370 Seeon
0151-27146664 oder 08624-891640
kirschner.sv@gmail.com

Anlage 1 zum Gutachten

**Fotos vom Wertermittlungsobjekt
Fotos vom Tag der Ortseinsicht, dem 09.01.2026**

Auftragsgegenstand

Herzog-Theodo-Straße 13, Tittmoning-Kirchheim

Auftraggeber

Amtsgericht Traunstein, Aktenzeichen: 4 K 38/25

Reihenfolge der Fotos:

Außenanlagen, Fassaden,
Eingangsbereich, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden,
Carport und Hühnerstall

Zufahrt beim Haus



Wohnhaus, Südfassade



Sockelbereich, Terrassenanbau



Blick vom Wohnhaus nach Süden zu den Nachbaranwesen



Wohnhaus, Ostfassade



Ostfassade mit Hühnerstallanbau auf der Nordseite vom Haus



Fassade Ostseite , am rechten Bildrand der Hühnerstallanbau



Gartenbereich auf der Ostseite mit Holzplattform als Freisitz (unter dem Schnee) und nicht verbautes Baumaterial



Spielhäuschen im Nordostbereich des Grundstücks



Eingang zum Haus auf der Westseite



Erdgeschoss Flur (persönliche Gegenstände sind grau abgedeckt)



Keller, Abstellraum, Foto ist aufgehellt



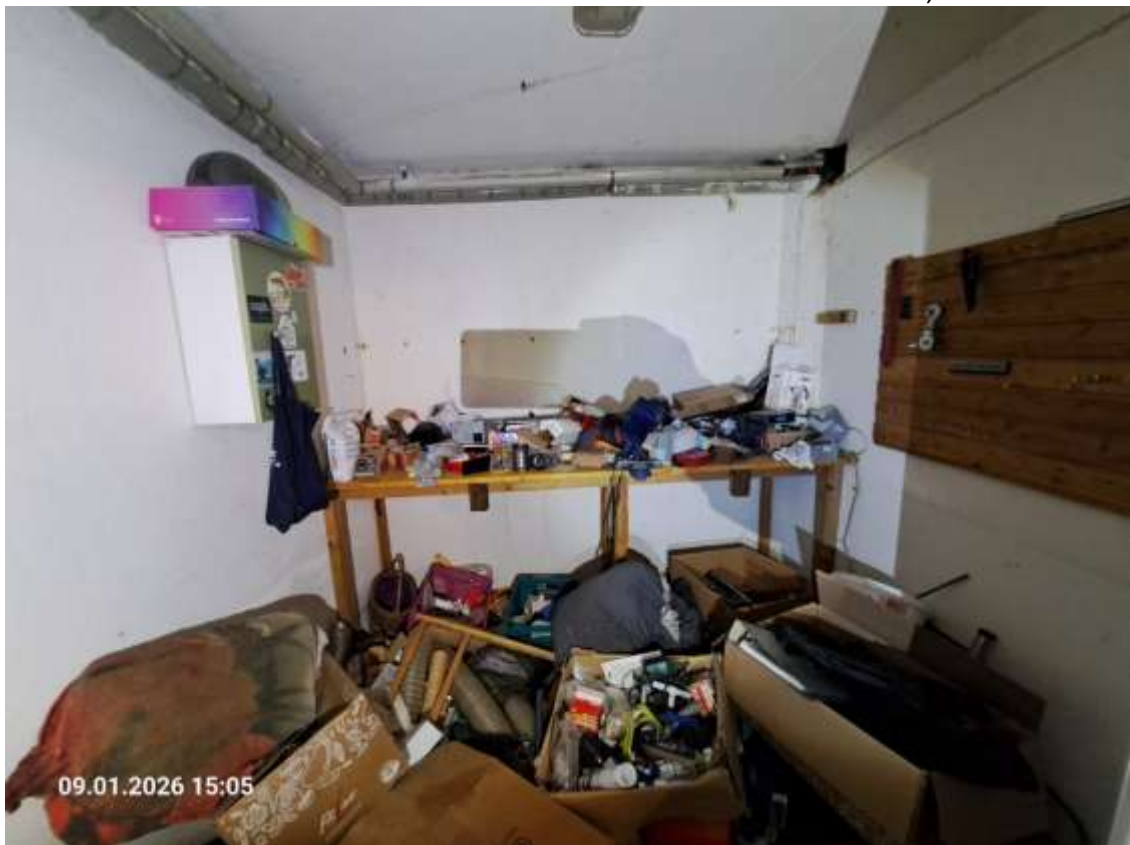
Keller, Flur, Schäden an den Innenwänden, aufgrund Heizungsschaden



Keller Waschküche, Boden mit grünem Ölanstrich



Keller, Abstellkammer



Keller, Innenwand zum Flur, Sockelfeuchte



Keller, defekte Heizungsanlage, Kessel defekt (mit Taschenlampe aufgehellter Raum)



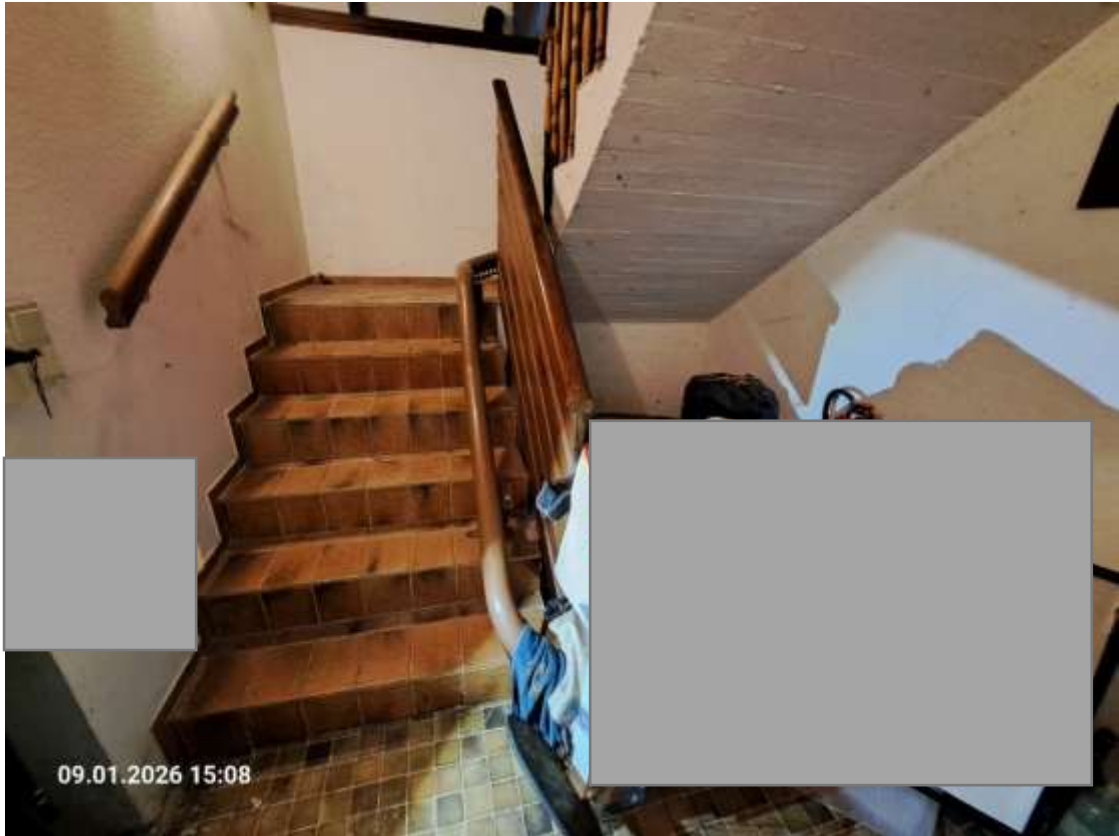
Keller defekte Heizungsanlage



Heizöltanks im Keller



Keller, Treppe ins Erdgeschoss, im KG noch mit einer Vorrichtung f. einen Treppenlift



Erdgeschoss, ein Raum mit erneuertem Bodenbelag (Vinyl), Planbezeichnung: Schreiben



Erdgeschoss, Raum „Schreiben“ m. erneuertem Bodenbelag, Beispiel f. Innentüren aus d. Bauzeit



Erdgeschoss, Fenster nach Osten, Beispiel f. Qualität der Fenster im Wohnhaus, EG und DG, aus der Bauzeit, Foto ist aufgehellt



Erdgeschoss, Wohnzimmer, Blick nach Osten



Erdgeschoss, Wohnzimmer, Blick nach Süden



Erdgeschoss, Wohnzimmer, Blick nach Südwesten



Erdgeschoss, Wohnzimmer, Blick zur Galerie, zum ausgebauten Dachgeschoss



Erdgeschoss, Kachelofen im Wohnzimmer



Erdgeschoss, Terrassenanbau beim Wohnzimmer, südseitig (Wintergarten-ähnlich, nicht fertiggestellt)



Erdgeschoss, Küche mit neuem Fliesenbelag im Holzdekor



Erdgeschoss, Küche, Fußbodenheizung, Verteiler im Kasten



Erdgeschoss, Küche, zwei erneuerte Fenster, Blick Richtung Westen, Foto ist aufgehellt



Scheibe beim rechten Fenster ist kaputt (Risse)



Erdgeschoss, Flur, Garderobe



Erdgeschoss, Flur bei der Garderobe, Sicherungskasten



Erdgeschoss Gäste-WC mit Waschbecken und Dusche



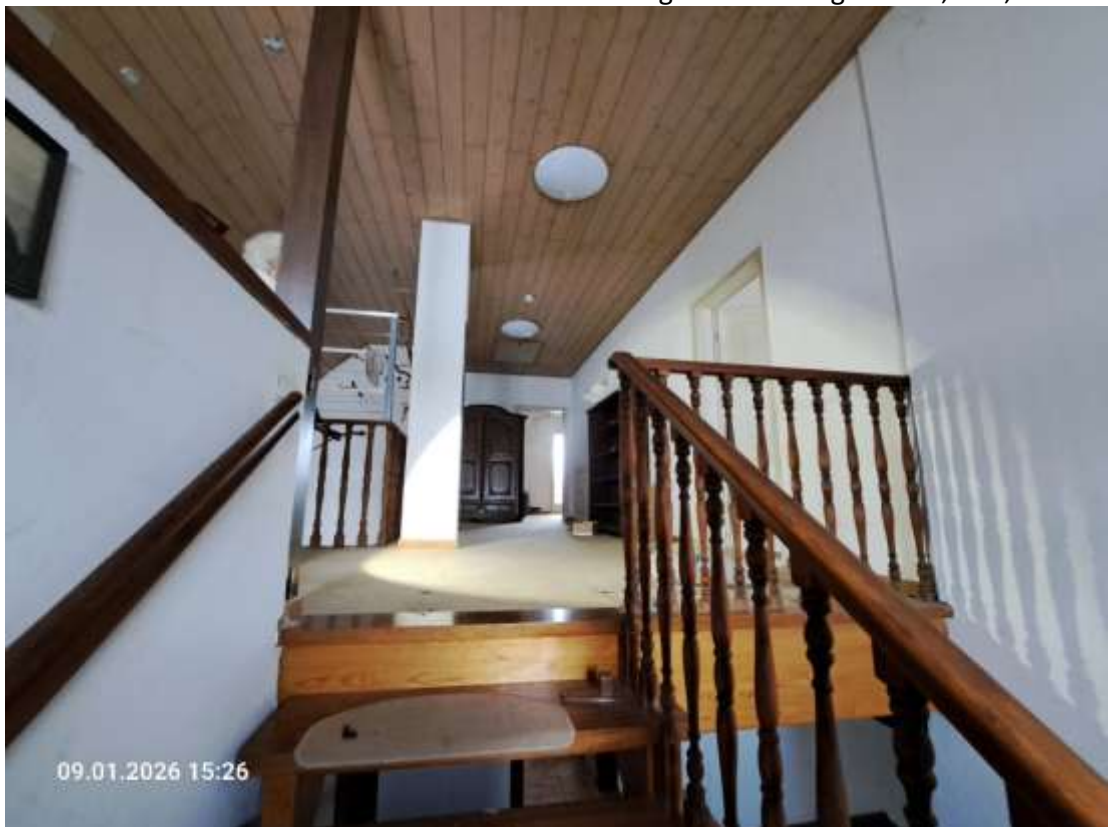
EG, Gäste-WC m. Waschbecken u. Dusche (hinter einem Aquarium, wurde offenbar n. genutzt)



Erdgeschoss, Flur, Treppe ins ausgebaute Dachgeschoss



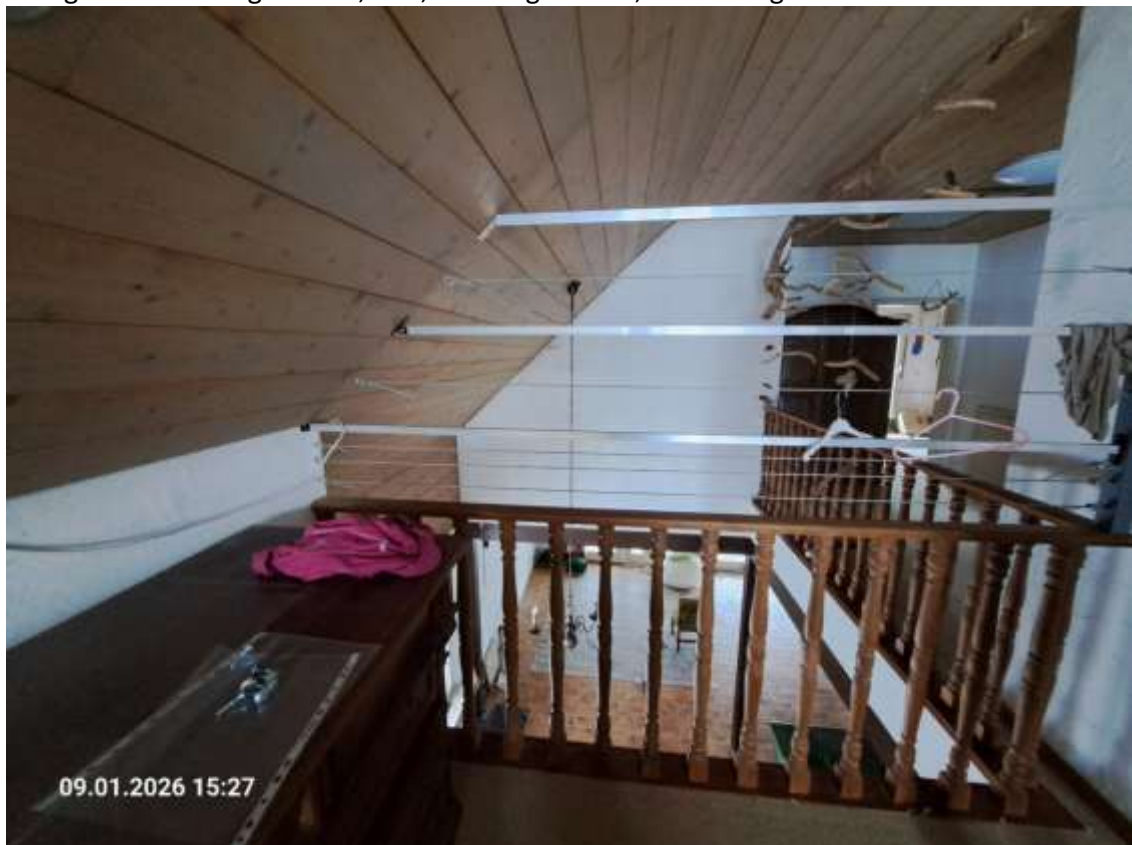
ausgebaute Dachgeschoss, Flur, Galerie



Ausgebautes Dachgeschoss, Flur, Fußbodenheizung, Verteiler im Kasten



Ausgebautes Dachgeschoss, Flur, Galeriegeländer, Galerieauge mit Blick ins Wohnzimmer



Ausgebautes Dachgeschoss, Raum Südost, genutzt als Lager f. Bekleidung, mit Tür zum Balkon



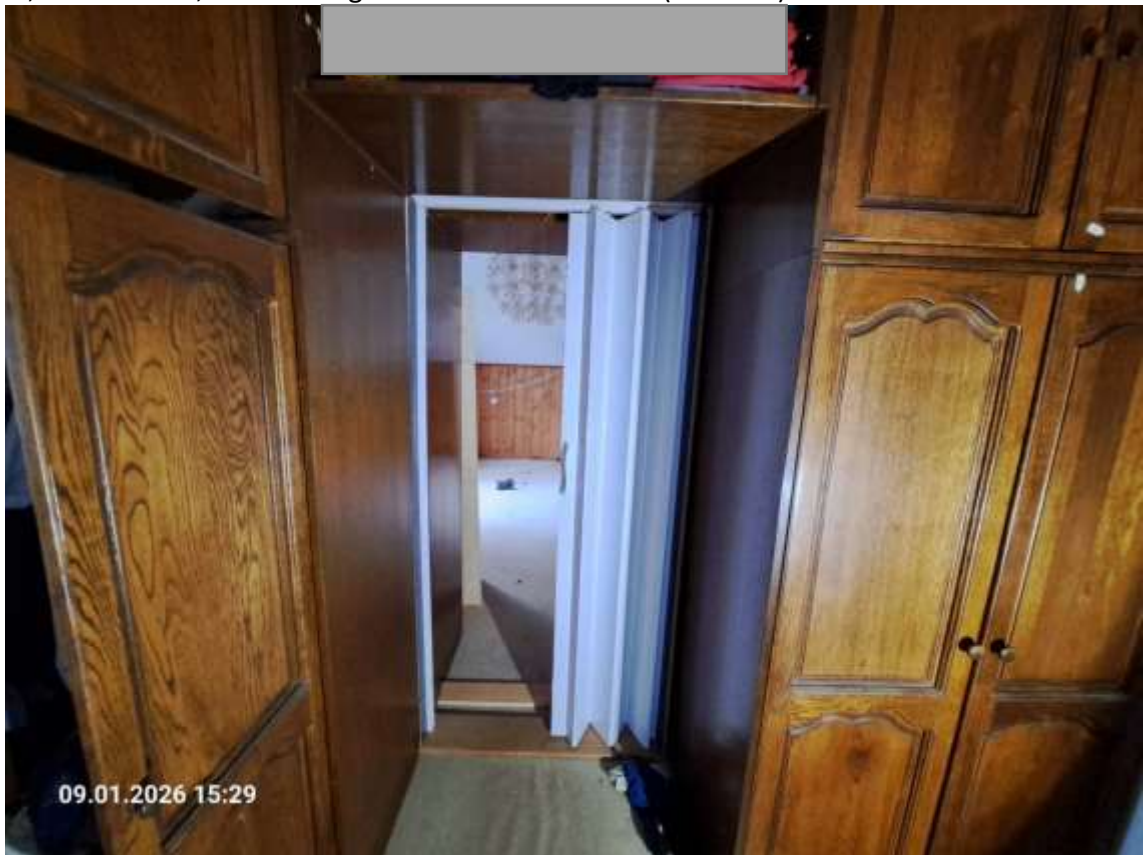
Beispiel f. Dachflächenfenster im ausgebauten DG (mit Schnee, keine Löcher im Glas!)



ausgebauten DG, Tür zum Balkon auf der Südseite



DG, Kleiderraum, Blick ins angrenzende Schlafzimmer (Südwest) m. Falttür im Einbauschränk



DG, Schlafzimmer, Südwest, mit Balkontüre



DG, Schlafzimmer, Südwest, mit Balkontüre und Einbauschränk



Balkon auf der Südseite, Blickrichtung Osten



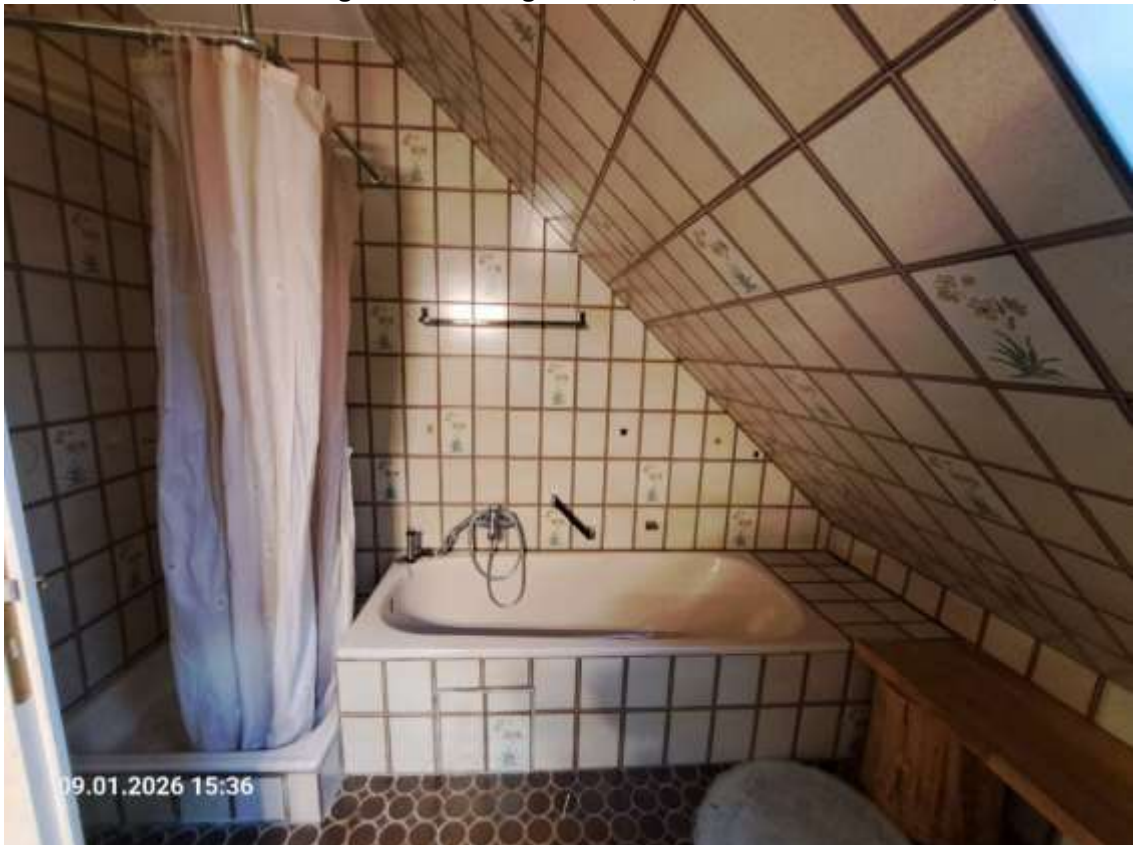
Blick zum Vordach über dem Balkon



Ausgebautes Dachgeschoss, Bad mit Dachflächenfenster, Westseite des Wohnhauses



Ausgebautes Dachgeschoss, Bad mit Dachflächenfenster, Westseite

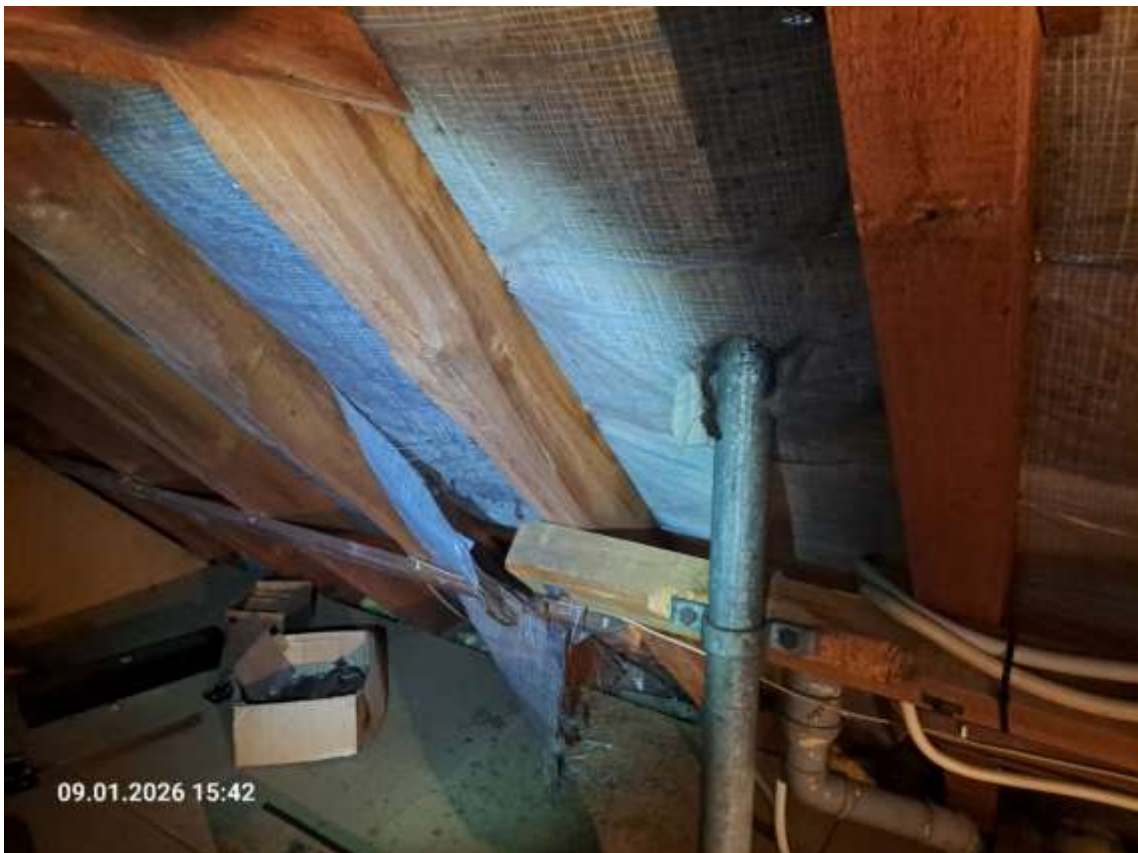


Ausgebautes Dachgeschoss, Kinderzimmer, Nordwestseite, Bodenbelag fehlt beim Eingang

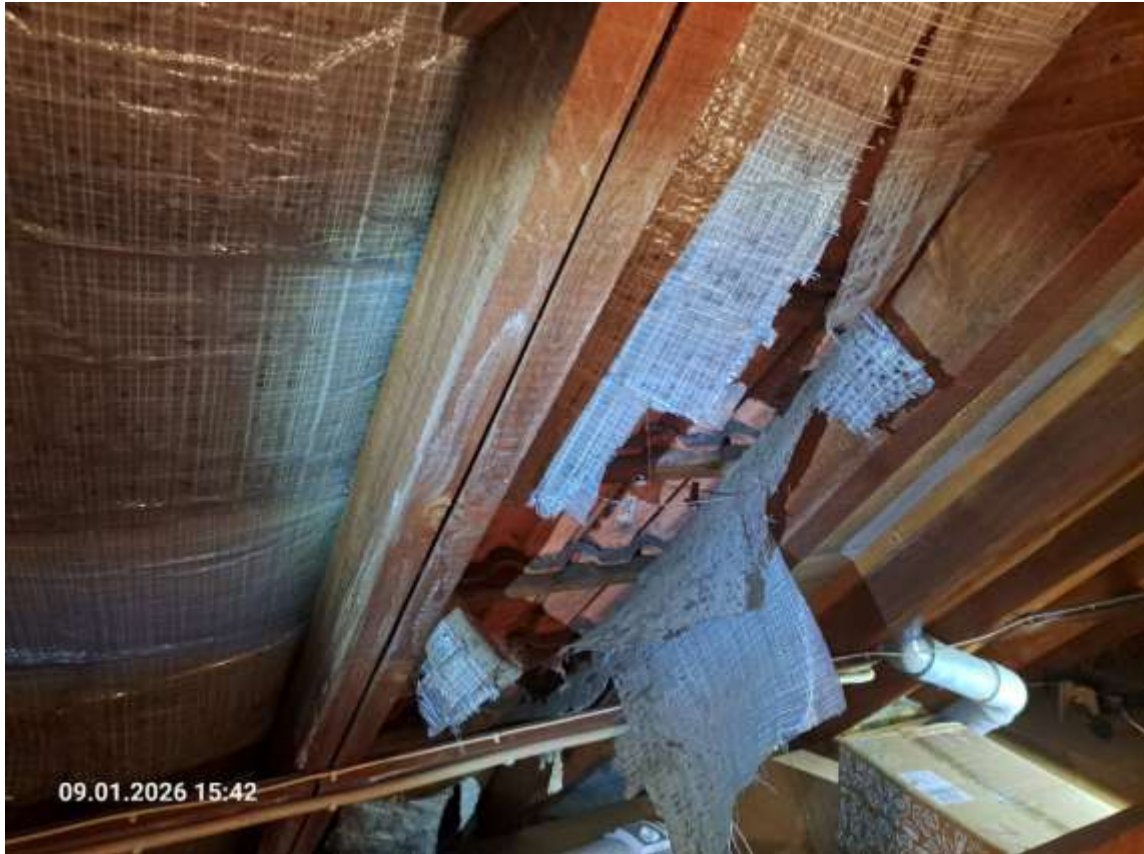


Ausgebautes Dachgeschoss, Flur, Ausziehleiter in den Spitzboden





Folie, Unterspannbahn, an mehreren Stellen gerissen, Beispiel



Spitzboden, Bodenbelag, Spannplattenbelag nicht bündig verlegt, offene Stellen, Blick auf das verbaute Dämmmaterial



Spitzboden, Bodenbelag, Spannplattenbelag nicht bündig verlegt, offene Stellen, Blick auf das verbaute Dämmmaterial



Spitzbodenbereich, Bodenbelag, teils abgetrocknete Wasserflecke, Hinweis auf vormalige Leckagen



Spitzbodenbereich, Kaminzüge



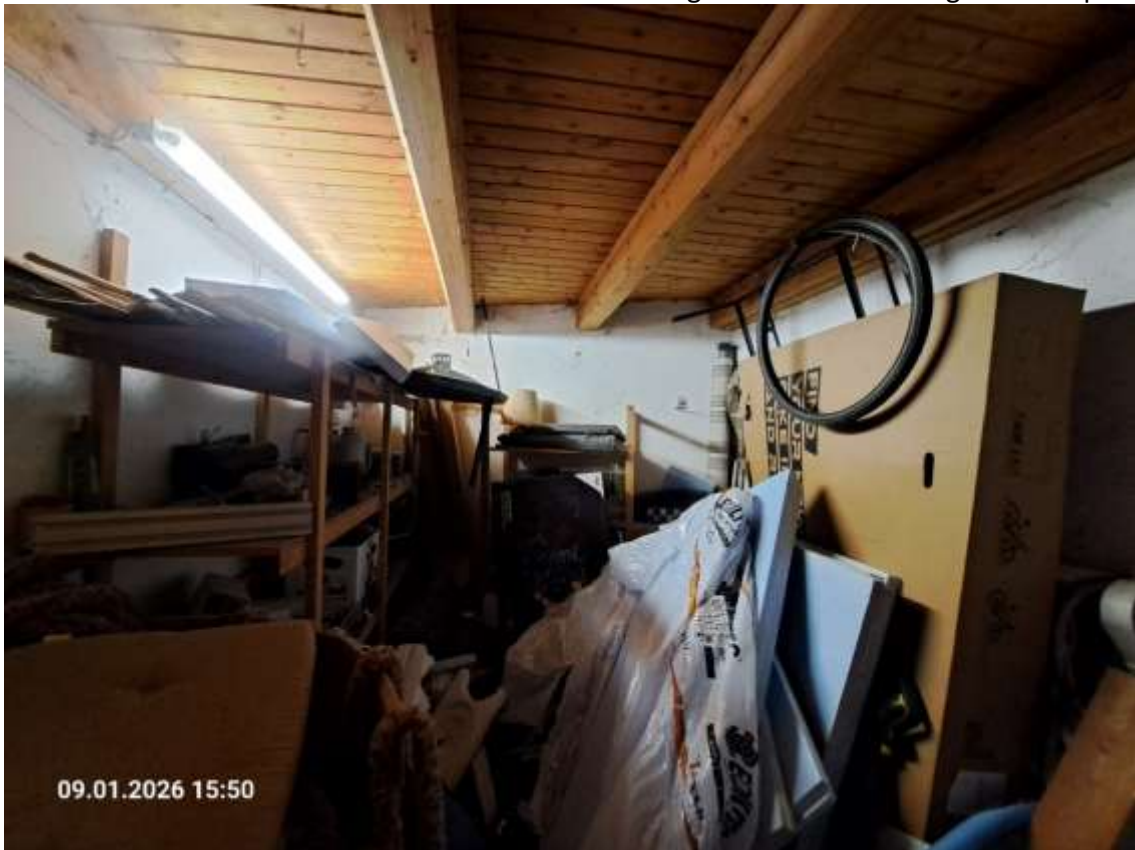
Blick zum Eingang mit dem großen Carport beim Eingang, als Abstellfläche genutzt



großer Carport beim Eingang, als Abstellfläche genutzt



Lagerraum hinter dem großen Carport



Nordfassade vom Wohnhaus m. angebautem Hühnerstall in Holzbauweise,
Zugang beim Carport Nordseite über die Geräte Abstellkammer



Nordfassade des Hühnerstalls



Garten im Bereich der Grundstücksecke Nordwest

