



Dipl.-Ing. Franz Höng

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hochstraße 18 • 94081 Fürstenzell • Telefon 08502/3427 • Telefax 08502/3484 • e-mail: info@sv-hoeng.de

Exposé für das Amtsgericht Passau im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 803 K 83/21

Anschrift: **Kappel 1, 94110 Wegscheid**

Objektart: Wohnhaus mit Garage
auf Flurnummer 134 zu 1341m² Gemarkung Eidenberg

Nutzung: Das Anwesen ist eigengenutzt

Flächen: Bruttogrundfläche
Wohnhaus 376 m²
Garage 27 m²

Wohnfläche	
Erdgeschoss	97,9 m ²
Dachgeschoss.....	58,2 m ²
insgesamt.....	156,1 m ²

Makrolage: Wegscheid

Microlage: Ortsteil Kappel, ca. 5,2 km südlich des Ortskerns von Wegscheid, in unmittelbarer Nähe zur Staatsgrenze Österreichs.

Erschließung: teilerschlossen

Verkehrslage: über Erschließungsstraße normal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden

Verkehrswert: **EUR 175.000,00** im miet- und lastenfreien Zustand
(einundhundertfünfundsechzigtausend Euro)
Beim Ortstermin war niemand anwesend. Das Gutachten wurde daher nach dem äußereren Anschein erstattet.

Stichtag: 05.07.2022

Baurecht: Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Baurechtlich ist das Grundstück damit nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Haftungsausschluss: Dieser Auszug aus diesem Gutachten dient der Kurzinformation und kann in wesentlichen Teilen das Objekt nur unvollständig beschreiben. Es ist deshalb in jedem Falle bei näherem Interesse das beim Amtsgericht aufliegende Originaldokument einzusehen.

Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

Grundbuch:

Amtsgericht: Passau
 Gemarkung: Eidenberg
 Blatt 579

Ifde. Nr.	Fürstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
2	134	Kappel 1; Gebäude- und Freifläche	1.341

Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 134 ist unregelmäßig, sichelförmig, dem Straßenverlauf angepasst geschnitten. Die maximale Ausdehnung in Nord-Südrichtung beträgt rd. 90 m. Im Mittel ist das Grundstück ca. 21 m breit.

Das Gelände ist nach Süden geneigt. Das Wohnhaus befindet sich zentral, etwas nach Süden orientiert auf dem Grundstück, die Garage im südlichen Bereich nahe der Südostgrenze.

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Anwesens ist unbekannt. Nach den vorliegenden Unterlagen stammen die letzten Maßnahmen aus dem Jahr 1969.

Einteilung

Kellergeschoss:	Kellertreppe, Flur, Kellerraum, Tanklager
Erdgeschoss:	Flur, Treppe, Wohnzimmer, Küche, Speis, Dusche/WC Heizung (Trockenraum), 2 Zimmer
Dachgeschoss:	Flur, Treppe, Bad, 2 Zimmer, Balkon nicht ausgebauter Dachraum

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Untergeschoss: Natursteine
Fassade:	Putz, gestrichen; Dachgeschoß straßenseitig mit Holz und Nordwestfassade mit Eternitplatten verkleidet
Innenwände	massiv
Decken:	Massivdecke über KG und Holzbalkendecken über EG
Treppe:	---
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	Ölzentralheizung (lt. Plan aus 1969)
Warmwasser:	---
Fenster:	Holzverbundfenster Holzfensterläden
Türen:	Haustüre: Holzkonstruktion mit verglastem Feld innen: ---
Bodenbeläge:	---
Sanitär:	---
Küche:	---
Elektro:	---
Balkon:	Holzkonstruktion mit Holzgeländer
Zugang:	überdachter Vorplatz, Holzgeländer

Garage

Baujahr 1969

Baubeschreibung

Garage:

Dach:	Flachdach
Decken:	massiv
Tor:	Stahlblechkipptor
Bodenbelag:	---
Elektro:	---

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegung

Bauzustand

Wohnhaus:

- Fassade: Putzschäden
- weitere Beurteilung aufgrund fehlender Besichtigung nicht möglich

Garage:

- Fassade: Putzschäden

Außenanlagen

- vernachlässigt

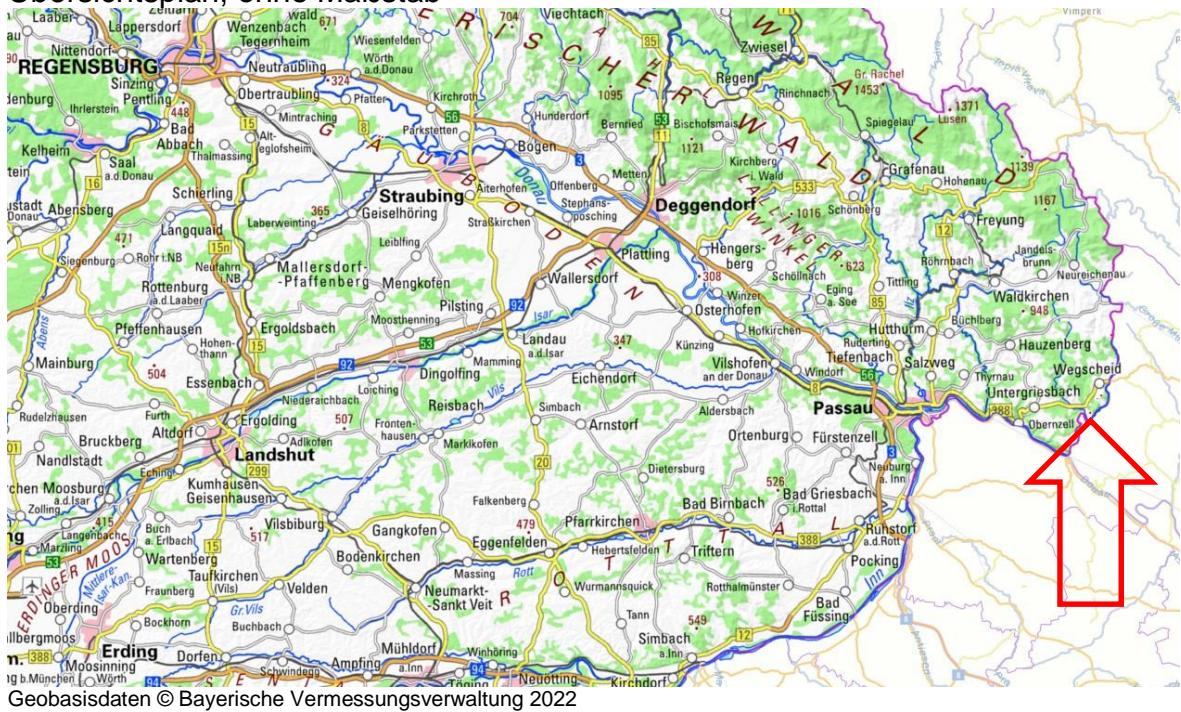
Energieausweis: liegt nicht vor

Fazit: Älteres Einfamilienwohnhaus in Außenbereichslage auf ausreichend großem, aber ungünstig geschnittenem Grundstück. Aufgrund der fehlenden Besichtigung des Anwesens ist eine nähere Beurteilung nicht möglich.

Anlagen:

- Übersichtskarte
- Digitaler Ortsplan
- Lageplan- und Luftbildausschnitt
- Grundrisse/Schnitte

Übersichtsplan, ohne Maßstab

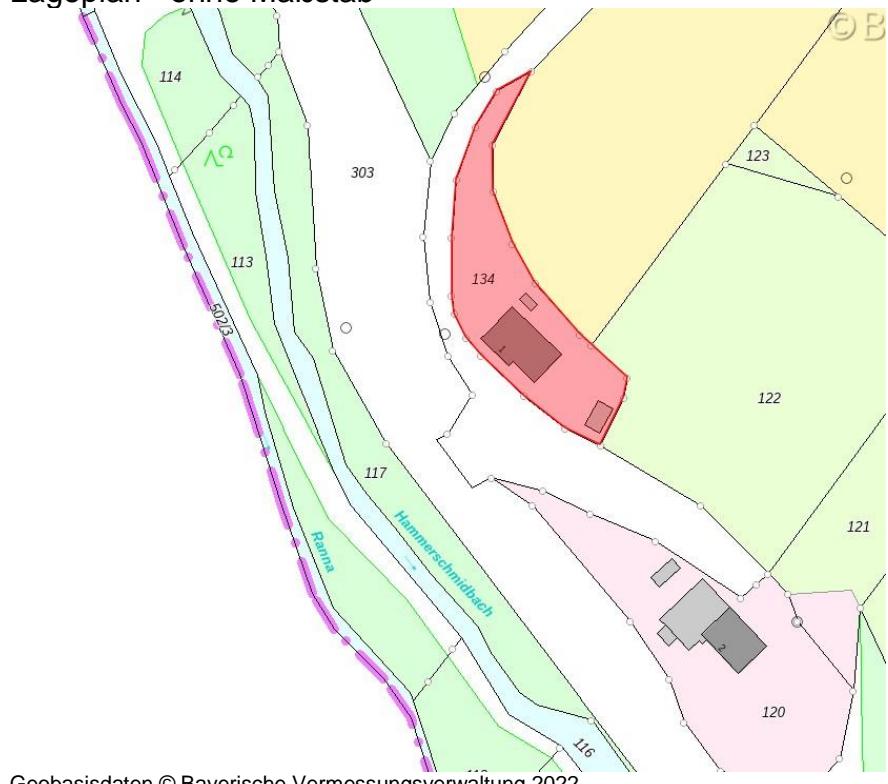


Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Lageplan - ohne Maßstab

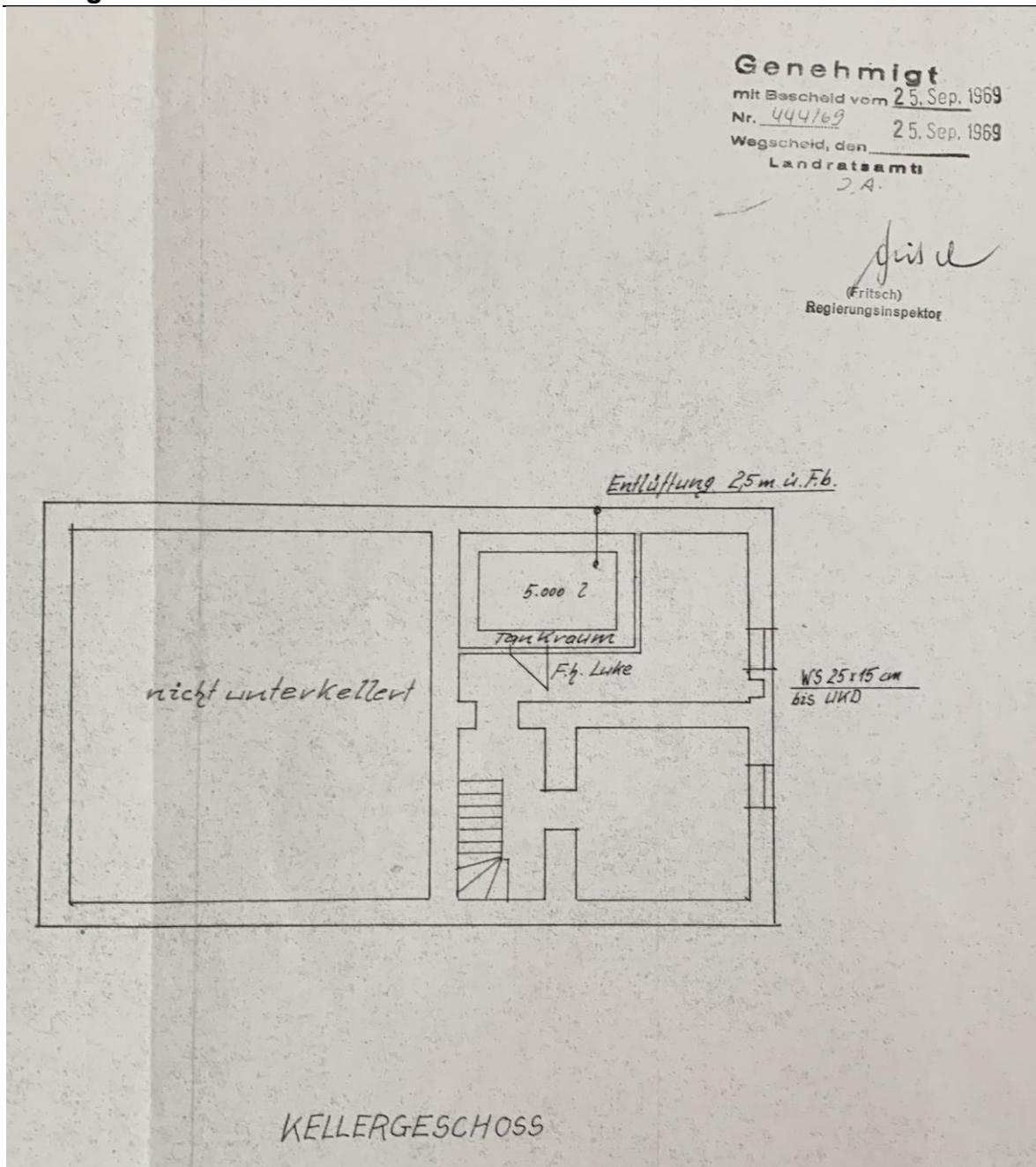


Luftbild - ohne Maßstab



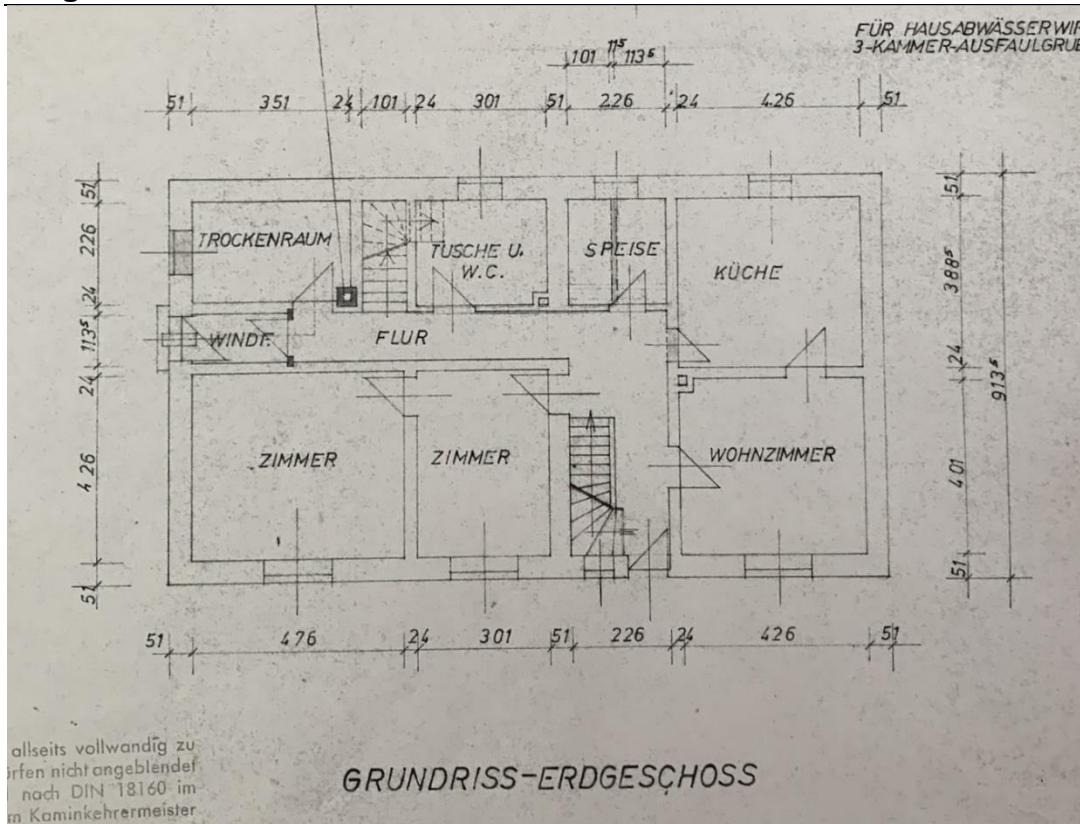
Wohnhaus

Kellergeschoss

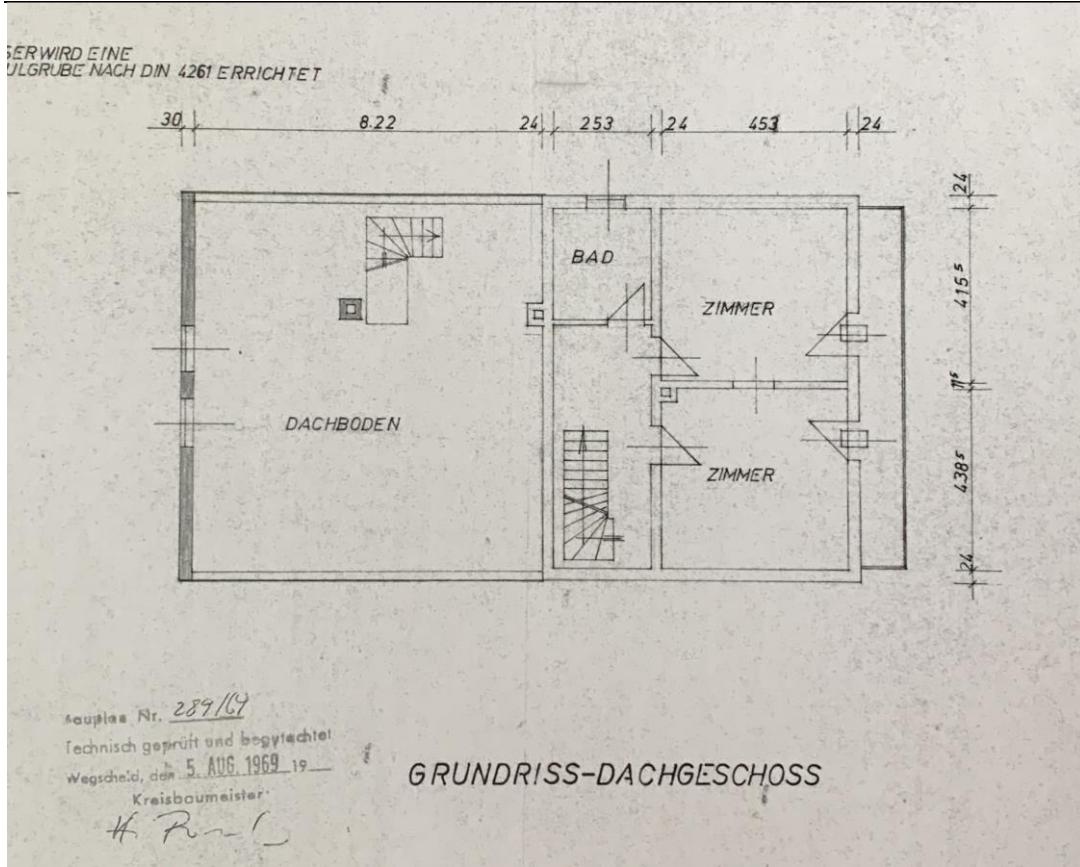


ohne Maßstab

Erdgeschoss

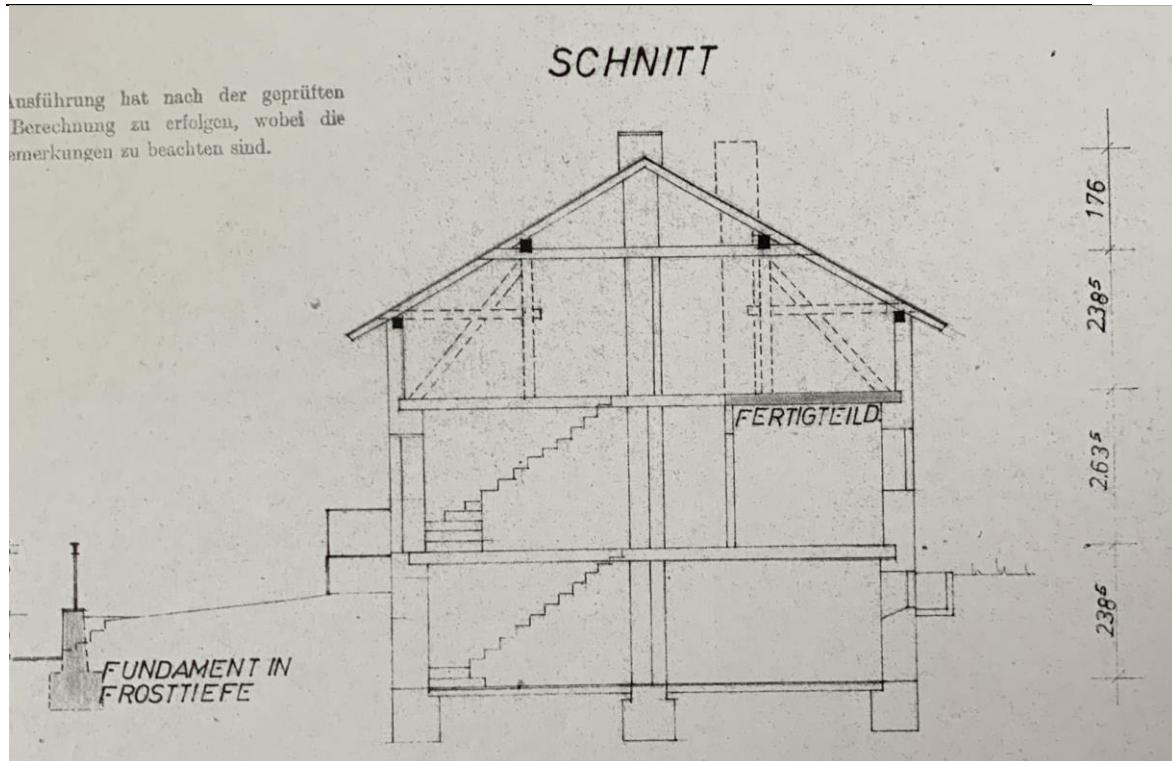


Dachgeschoss

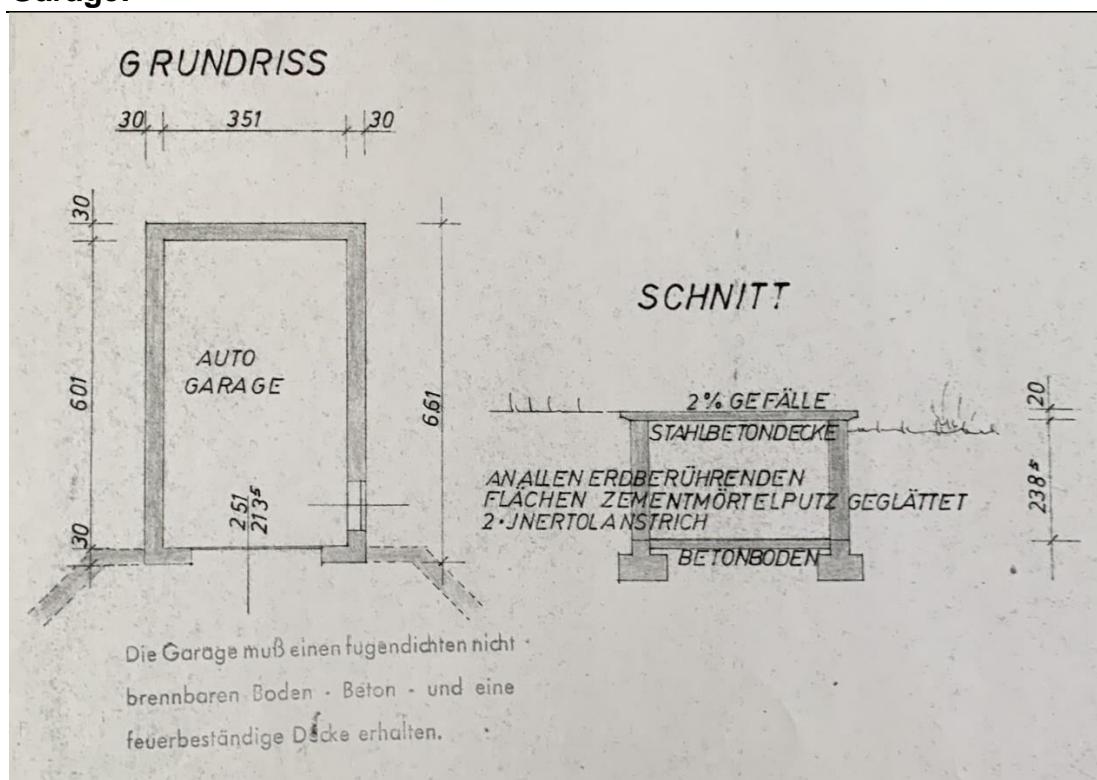


ohne Maßstab

Schnitt



Garage:



ohne Maßstab