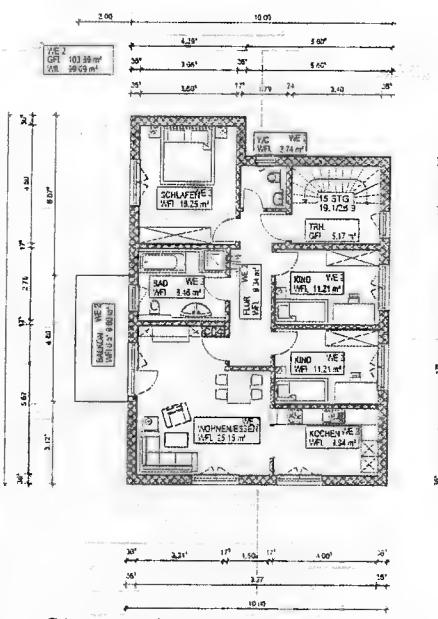
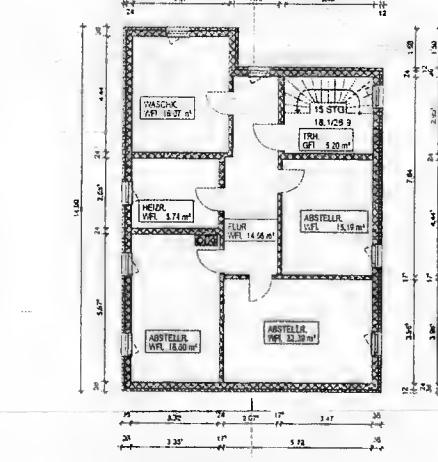


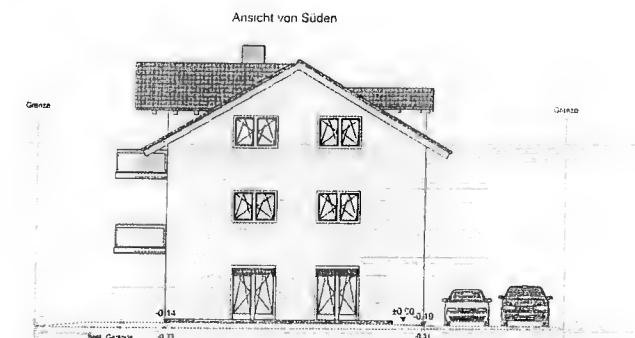
Dachgeschoß



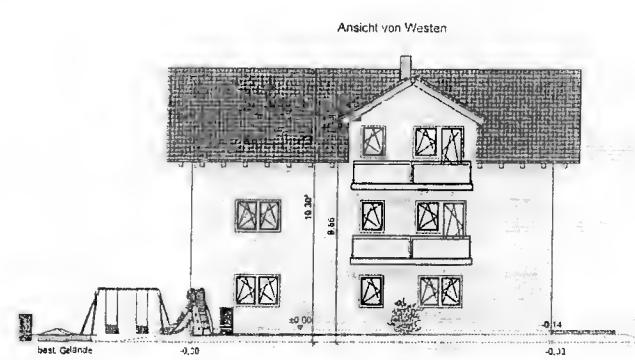
Obergeschoß



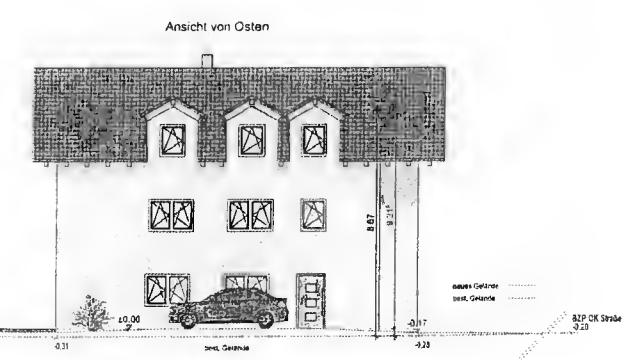
Untergeschoß



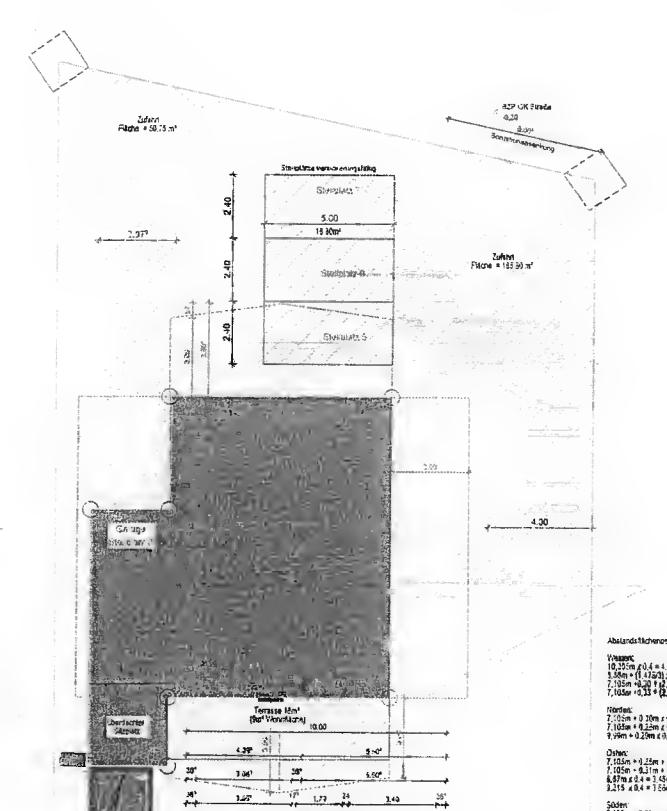
Ansicht von Süden



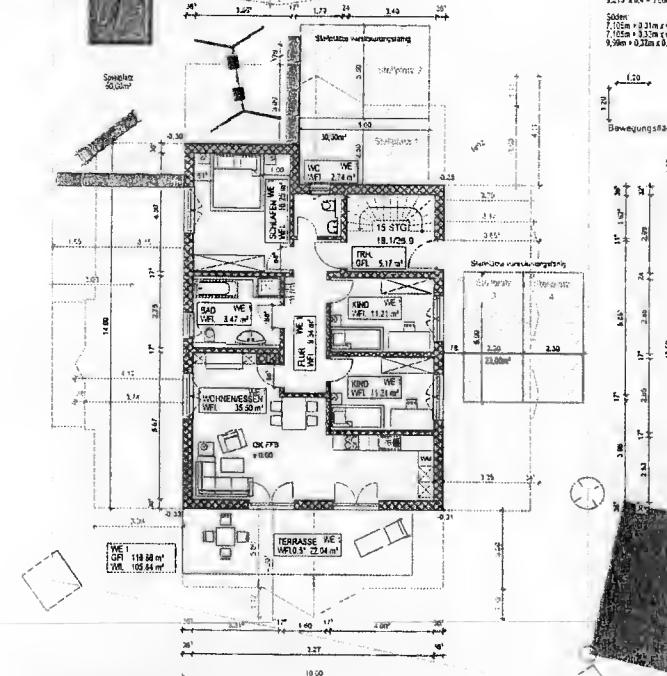
Ansicht von Westen



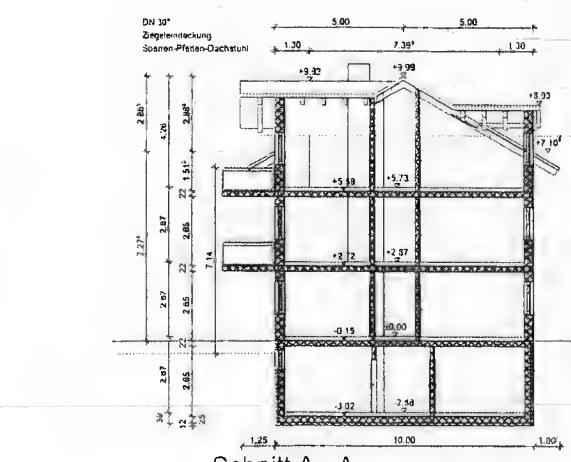
Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Erdgeschoß



Schnitt A - A



Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Möhlendorf/Alten

Stadtteil: Möhlendorf/Alten

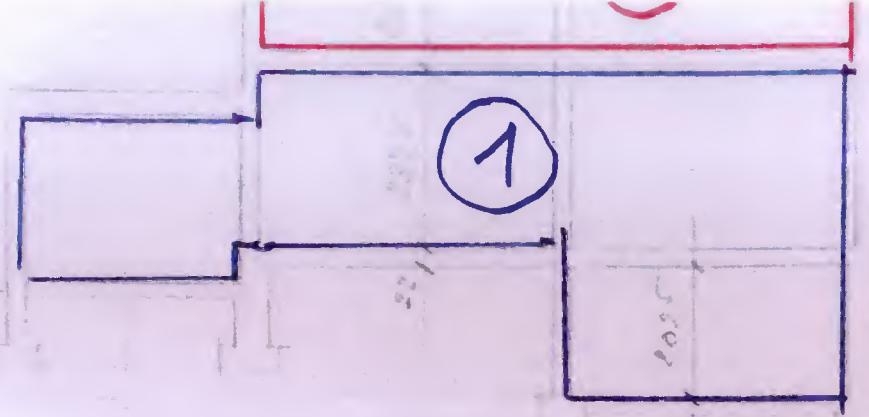
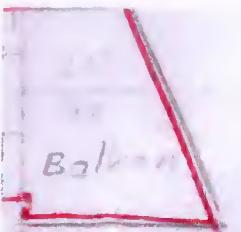
Flur-Nr.: 102

Block-Nr.: 102

Grundstücks-Nr.: 102

Erstellt am 22.02.2021

EINGABEPLAN	
Fertigung	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Planinhalt	Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Lageplan
Bauherr	Halice und Yahya Kalpasian Olmützer Weg 1 84478 Waldkirburg
Eigentümer	Halice und Yahya Kalpasian Olmützer Weg 1 84478 Waldkirburg
Bauort	Olmützerweg 1 84478 Waldkirburg Flur-Nr. 102 Gemarkung Waldkirburg
Nachbarn	Eigentümergemeinschaft gleiche Gebietsteilnehmende Liste Flur-Nr. 1807/8 Eigentümergemeinschaft gleiche Gebietsteilnehmende Liste Flur-Nr. 1801
Erstellungsdatum	gezeichnet
Haberland	PLANFERTIGER
Maßstab	1/100
ENTWURFSVERFASSER	



ÜSEICHSSE

22 m²

blau
rot

alt (bestehend)

Neubau (Hauer-Isolierpl.)

Holzkonstruktion

Beton

Aufteilungsplan Nr. 56184, Blatt 1

66-665, Sg. 34-klja, BY-Nr. 3512-11118

Mühldorf a. Inn, 20.11.84

Landratsamt, Sg. 34



Aufteilungsplan = abreihende Plan von Einzelobjekten
ENTREICHENDE ZUM AUFBAU DES DACHGEBOUFS

FÜR

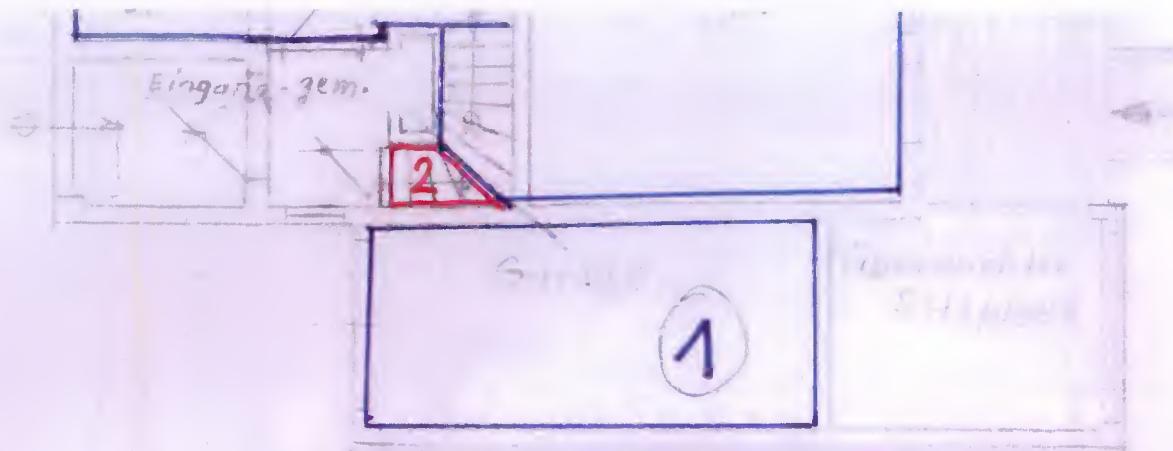
NACHBAU

IN WALDKRAIBURG, DURCHZUG WEG 3

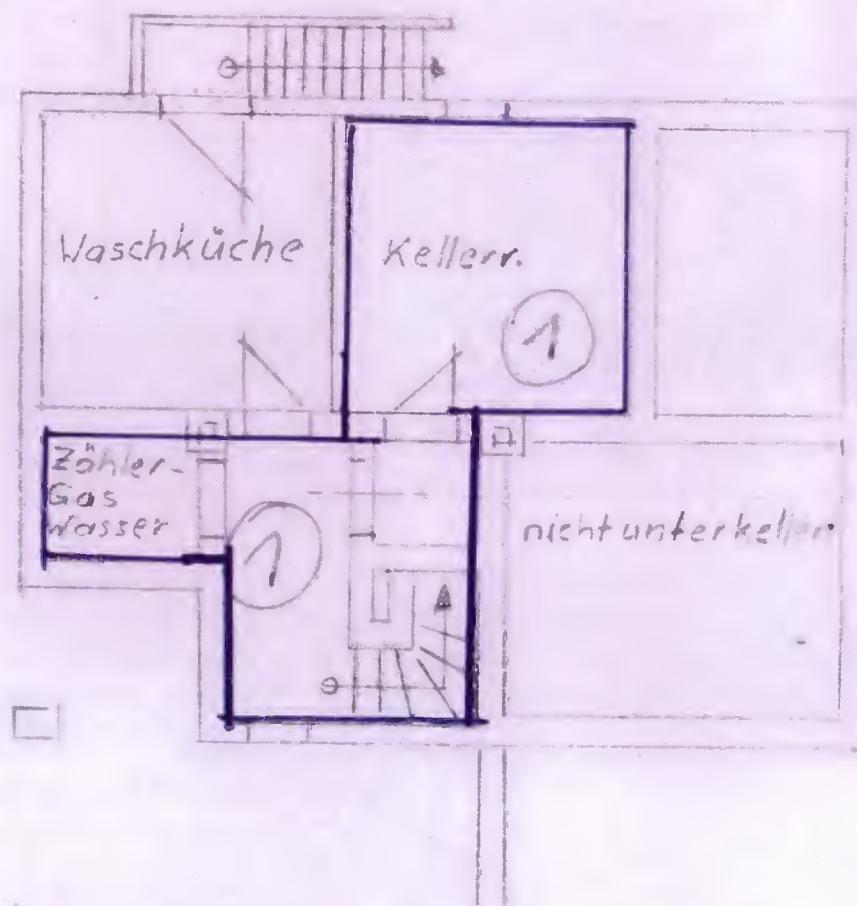
ENTWURF, PLANUNG & BAUAUFSICHT

BAUPLR.

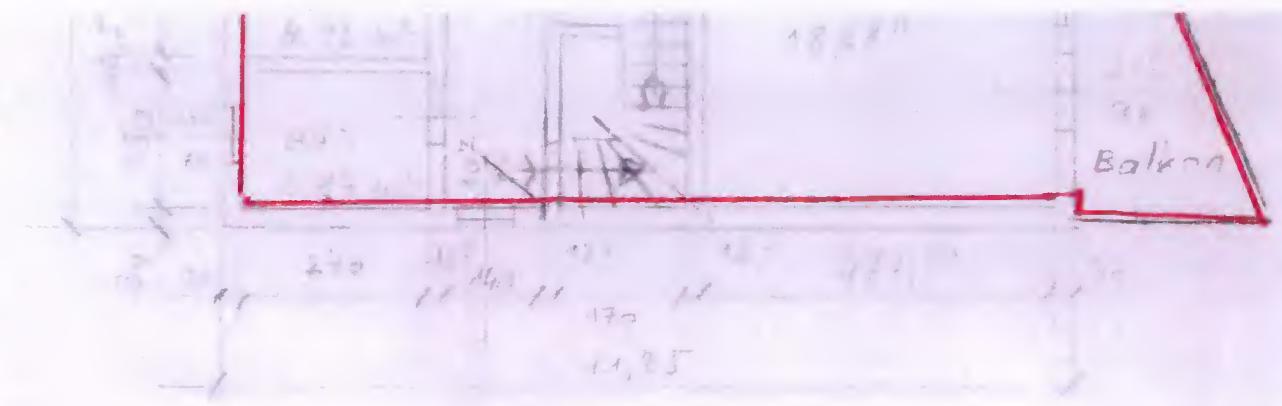
Wertstellung 10.22.2.88



1 = Erdgeschoss



Kellergesch. - bestehend



2 = Obergeschoss - bestehend I. Eigentumswohnung

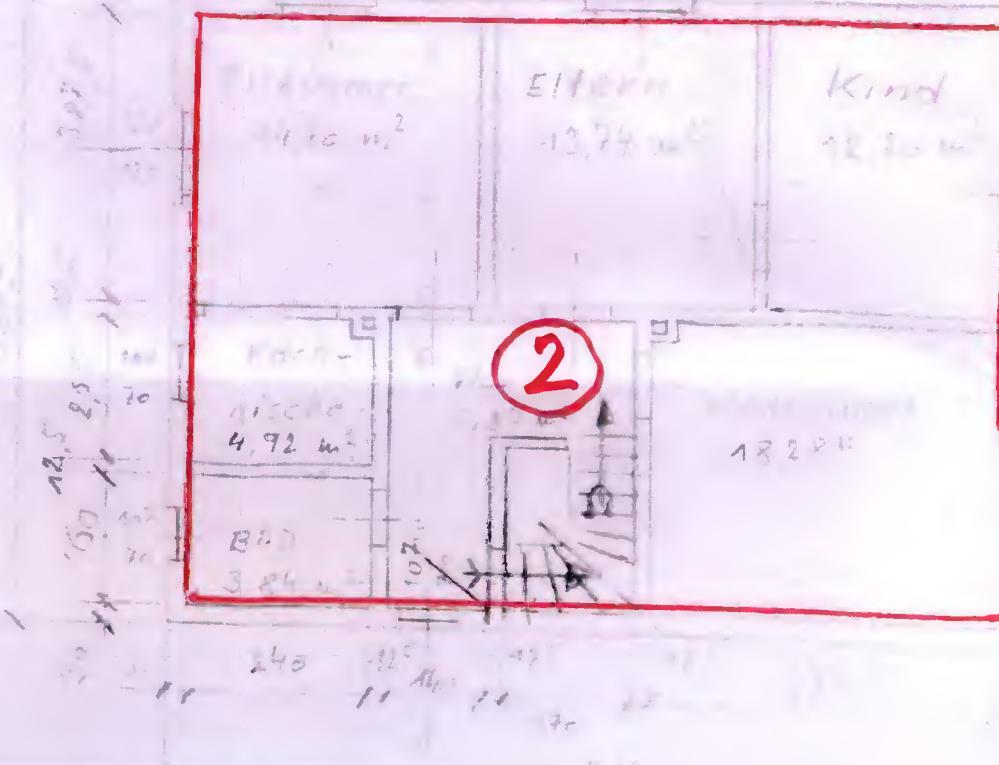
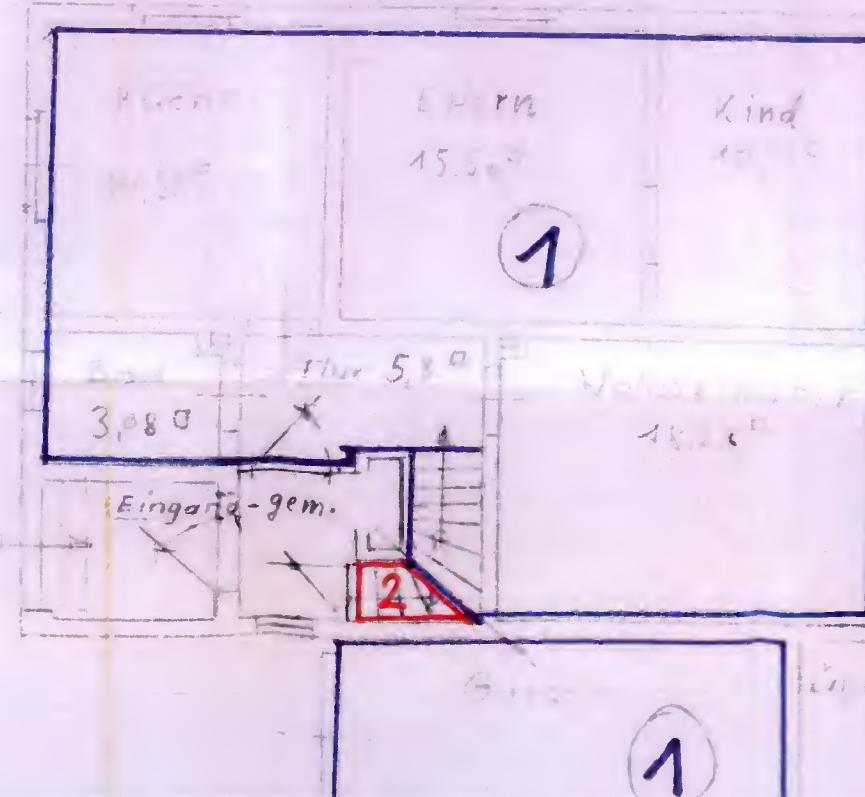
$$\text{Wohnfläche: } 76,52 - 3\% = \underline{\underline{74,22 \text{ m}^2}}$$

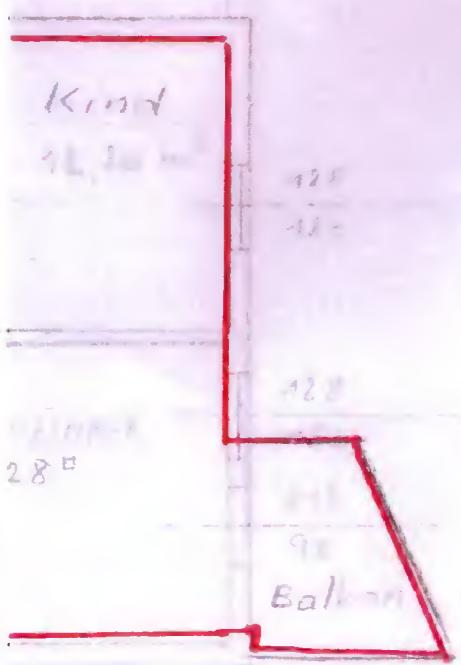
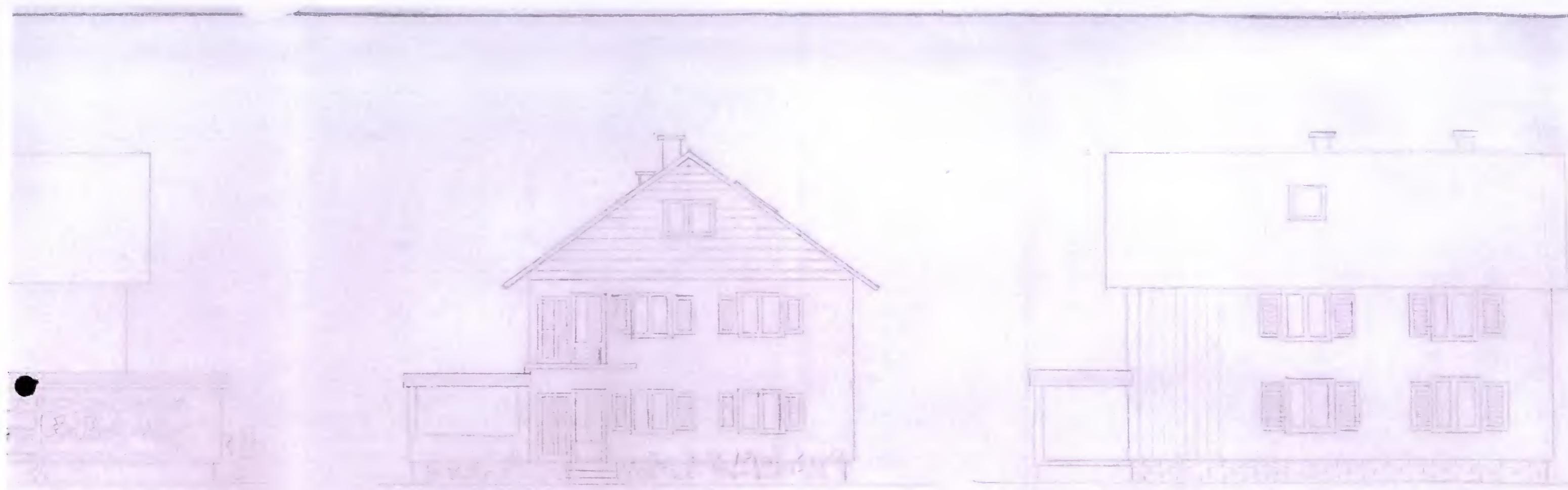
$$\text{Umbaufläche: } 293,47 \text{ m}^3$$

abzüglich zulässig zugeschlagen bei gleicher

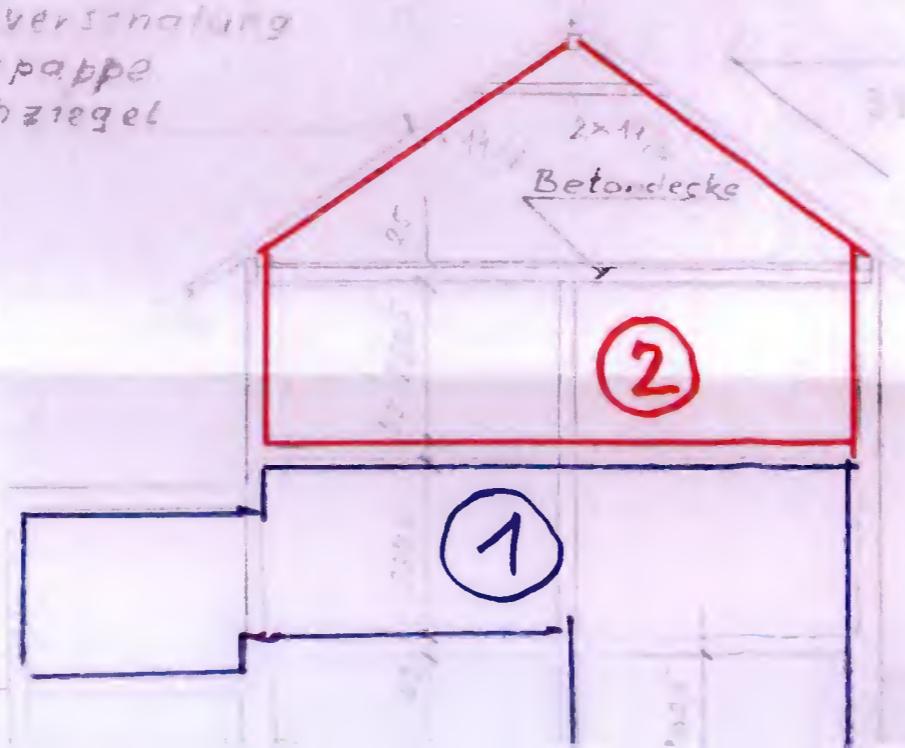
1 = bestehende Wohnung

2 = neu gebaute Eigentumswohnung
Gesamtflächenmaßnahmen





Holzverstrahlung
Teerpappe
Dachziegel



Einfahrt

Anlage- Bilder zum GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes für einen Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum, sowie Sondernutzungsrechte, Wohnung im Obergeschoss nebst Dachgeschoss, an Grundstück Fl.-Nr. 1602, Olmützer Weg 1, an Grundstück Fl.Nr. 1602/1, Nähe Olmützer Weg, sowie an Grundstück 1602/2, Nähe Olmützer Weg, je Gem. Waldkraiburg, Olmützer Weg 1, 84478 Waldkraiburg.

Ansichten Wohngebäude



Abbildung (1)

Blick auf die südwestliche Giebelfassade des Wohngebäudes, mit vorgebauter Terrasse, gesehen vom Grundstück Fl.-Nr. 1602/2. Hier zugehörig die Teilüberdachung der Terrasse, sowie die Zugangsstufen. Links im Bild die südöstliche Fassade des Garagengebäudes. Über dem Garagengebäude die Balkonterrasse, zugehörig zur Wohnung im OG.



Abbildung (2)

Blickrichtung nach Nordwesten. Bildmittig die südwestliche Giebelfassade des Wohngebäudes. Davor die Terrasse, im Hintergrund der zum Garagengebäude zugehörige, Terrassenraum, von der Terrasse offen zugänglich. Im Vordergrund der überdachte Terrassenteil. Rechts im Bild die südöstliche Trauffassade des Wohngebäudes.



Abbildung (3)

Blick auf den zum Garagengebäude zugehörigen südwestlichsten Raum (offener Terrassenraum), welcher offen von der Terrasse aus zu begehen ist. Rechts im Bild die Tür zum im Garagengebäude mittig gelegenen Abstellraum. Die Terrasse, sowie der offene ist zugeordnet der Wohneinheit 1 im Erdgeschoss.



Abbildung (4)

Blick vom Terrassenraum, durch die Tür zum Abstellraum, zugehörig zum Garagengebäude. Das Garagengebäude ist zugeordnet der Wohneinheit 1 im Erdgeschoss.



Abbildung (5)

Blick nach Nordwesten über die Terrasse (zugehörig Wohneinheit 1) Richtung Garagengebäude entlang der südwestseitigen Giebelfassade des Wohngebäudes. Im Bild oben die aufgeständerte Teilüberdachung der Terrasse.



Abbildung (6)

Blick vom offenen Terrassenraum Richtung Südosten entlang der südwestseitigen Giebelfassades des Wohngebäudes.



Abbildung (7)

Blick auf die schadhafte Terrassenüberdachung (deformierte Stegplatten) vom DG Wohngebäude aus gesehen.

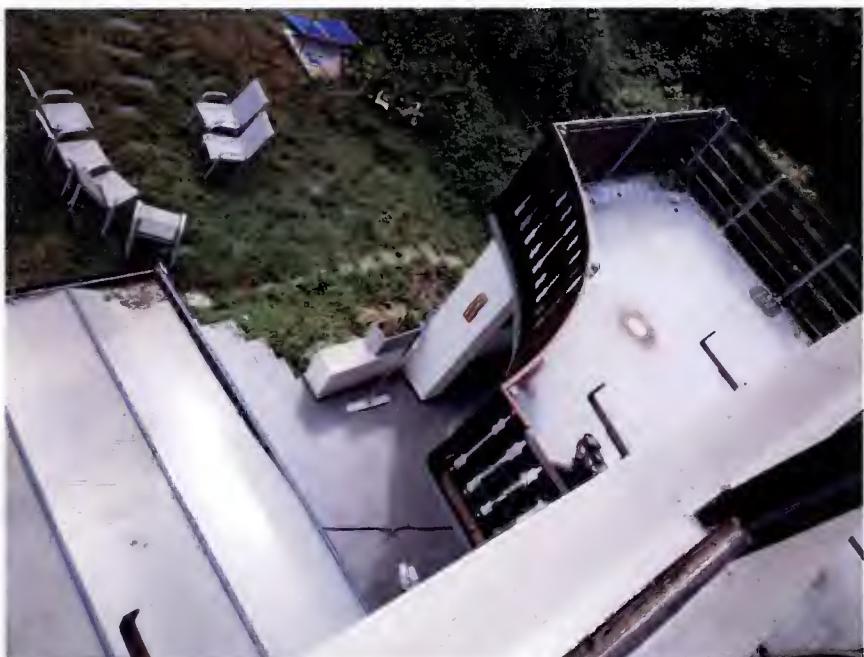


Abbildung (8)

Blick vom Gebäude DG aus auf (links) die schadhafte Terrassenüberdachung, sowie auf die Dachterrasse vor der südwestlichen Giebelfassade, sowie über dem Garagengebäude. Die Dachterrasse ist zugehörig zur Wohneinheit 2 im Obergeschoss.



Abbildung (9)

Blick auf die südöstliche Trauffassade. Links im Bild die südliche Gebäudeecke, rechts im Bild der Kellerabgang.



Abbildung (10)

Im rechten Bildteil die südöstliche Trauffassade des Wohngebäudes, mit Kellerabgang. Blickrichtung nach Südwesten. Links im Bild der etwa vier Meter breite Grundstücksstreifen v. Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, welcher sich hier entlang der Grundstücksgrenze erstreckt. Wohn- u. Garagengebäude sind voll umfänglich aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 1602.



Abbildung (11)

Blick auf den Kellerabgang, mit Zugang zum Heiz- / Waschkeller, gelegen an der südöstlichen Trauffassade. Das Absturzgeländer rechts im Bild ist unvollständig.



Abbildung (12)

Blick auf die südöstliche Längsfassade, sowie auf die nordöstliche Giebelfassade, vom Nachbargrundstück über die Hecke hinweg. Blickrichtung nach Südwesten.



Abbildung (13)

Blick auf die nordöstliche Giebelfassade des Wohngebäudes, gesehen vom anliegenden Olmützer Weg aus. Im Erdgeschoss rechts der offene Windfangbereich zum Wohngebäude. Rechts im Bild, im Hintergrund die Zufahrtsseite des Garagengebäudes. Im Vordergrund Teile der Einfriedung entlang des Olmützer Wegs.



Abbildung (14)

Blick auf den Windfang, sowie auf die Haustür. Der Windfang ist zu betreten über Zugangsstufen, sowie von Nordosten her. Er ist an der nördlichen Gebäudeecke situiert. Rechts im Bild (im Anschnitt) die nordöstliche Fassade der Garage, mit Zufahrtstor.



Abbildung (15)

Blick auf die nordwestlichen Fassaden Wohn- u. Garagengebäude, sowie auf die nordöstliche Garagenfassade (Zufahrtsfassade), vom Nachbargrundstück aus gesehen. Fehlendes Geländer auf der Dachterrasse über dem Garagengebäude, zudem ist die Längsfassade des Garagengebäudes mit asbesthaltigen, teils schadhaften Eternitplatten verkleidet.



Abbildung (16)

Blick auf die westliche Gebäudeecke des Garagenanbaus. Blickrichtung nach Nordosten. In der linken Bildhälfte die Einfriedung (Maschendrahtzaun), wohl aufstehend entlang der Grundstücksgrenze. Im geringen Abstand hierzu u. parallel dazu verlaufend die nordwestliche Fassade (mit Eternit verkleidet – Asbesthaltig) des Garagengebäudes. Rechts im Bild der vorgebaute Teil des Garagengebäudes, offen zu begehen von der Terrasse aus. Hier im Hintergrund die Tür zum Abstellraum, gelegen im Anschluss an dem von Nordosten her zu befahrenen Garagenraum. Das Garagengebäude ist zugeordnet der Wohneinheit 1 im Erdgeschoss.



Abbildung (17)

Blick auf das Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, welches als zugehöriger Garten genutzt wird. In der rechten Bildhälfte im Hintergrund die hier aufstehende Holzhütte mit Pultdach. Hinter der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Grüngürtel.



Abbildung (18)

Blick auf die Holzhütte, aufstehend auf Grundstück Fl.-Nr. 1602/2. Im Bild die nordöstliche Längsfassade mit Zugangstüren zum Innenraum.



Abbildung (19)
Blick durch die Zugangstür in den Innenraum der Holzhütte.



Abbildung (20)
Blick vom Wohngebäude aus auf Grundstück Fl.-Nr. 1602/2, welches zum Besichtigungstag als zum Wohngebäude zugehöriger Garten genutzt wird. Im Hintergrund die aufstehende Holzhütte, sowie der am Grundstück direkt anliegende Grünstreifen.



Abbildung (21)

Blick vom Wohngebäude aus auf die Zu- u. Abfahrt im Bereich des nordöstlichen Teils vom Grundstück Fl.-Nr. 1602. Neben der Zufahrt der Stellplatz (nicht befestigt), zugehörig zur Wohneinheit 2. Im Bild oben die zum Bewertungsgrundstück zugehörige Einfriedung – das Zufahrtstor fehlt.



Abbildung (22)

Blick vom Gebäude aus auf den nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1602. Hier beinhaltet ist das quadratische Grundstück Fl.-Nr. 1602/1. Im Bild oben zugehörig die Einfriedung entlang des Olmützer Wegs.



Abbildung (23)

Blick vom DG Wohngebäude aus, auf Grundstück Fl.-Nr. 1602. Links im Bild, wohl im Anschnitt und innerhalb von Grundstück Fl.-Nr. 1602 integriert, das quadratische Grundstück Fl.-Nr. 1602/1. Im Bild oben, sowie in der rechten Bildhälfte, Einfriedungen, der anliegende Olmützer Weg, sowie das anliegende Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1607/6 (Privatzuwegung).

Kellergeschoss Wohngebäude



Abbildung (24)

Blick vom Wohnungsflur (Wohneinheit 1) durch die Tür auf die Treppe KG – EG. Rechts eine kleine Abstellnische. Tritt- u. Setzstufen sind in sehr einfacher, provisorischer Art mit Laminat od. dgl. belegt.



Abbildung (25)

Treppenflur KG (Wohneinheit 1), mit Blick Richtung Nordwesten. Links die Antrittsstufe Treppenlauf KG – EG.



Abbildung (26)

Treppenflur KG, zugeordnet Wohneinheit 1, mit Blick Richtung Nordwesten, auf die außenseitig Kellerwand. In der rechten Bildhälfte die Hauptverteilung (Elektro). Hinter der Vorsatzschale vermutlich die Stromeinführung.



Abbildung (27)

Blick vom Treppenflür in den Anschlussraum, zugehörig zu Wohneinheit 1. Rechts die Tür zum Heiz- u. Waschkeller.



Abbildung (28)

Treppenhausdiele KG, Blickrichtung nach Südwesten. Links im Bild die Tür zum Abstellraum (zugehörig Wohneinheit 1), dahinter der Kamin.



Abbildung (29)

Kellerflur, Blick unter die Geschosstreppe KG – EG mit Untersicht Treppenlauf.



Abbildung (30)

Treppenhausflur Kellergeschoß, mit Blick in den Heiz- / Waschraum (Gemeinschaftsraum).
Links die Tür zum Anschlussraum.



Abbildung (31)

Bereich Anschlussraum (zugeordnet Wohneinheit 1), mit Blick auf den Gasanschluss.



Abbildung (32)

Bereich Anschlussraum. Kellerdurchführung Kanalleitung Richtung Nordosten.



Abbildung (33)

Anschlussraum KG – zugehörig Wohneinheit 1. In der linken Bildhälfte der Wasseranschluss, gelegen an der nordostseitigen Kelleraußenwand. In der rechten Bildhälfte der Gasanschluss.



Abbildung (34)

Bereich Heiz- / Waschkeller (Gemeinschaftsraum). Blick auf den Heizkessel (Typ Buderus), sowie den Gas-Warmwasserspeicher (Typ Junkers). Links im Bild die Tür zum Kellerflur.



Abbildung (35)

Blick auf vorhandene Installationsleitungen im Bereich Heiz- / Waschkeller. Rechts im Bild der Gas-Warmwasserspeicher. Teils sind noch Leitungen aus dem ursprünglichen Baujahr vorhanden.



Abbildung (36)

Bereich Heiz- u. Waschkeller, Gemeinschaftseigentum, Blickrichtung nach Nordosten. Rechts im Bild die Tür zur außenseitigen Kellerabgangstreppe. Zu sehen ist die hinter der Trockenwandvorsatzschale „verbleibende“ Installation.



Abbildung (37)

Bereich Heiz- u. Waschkeller. Links im Bild die Tür zum Kellerflur, daneben Kamin mit Heizrohreinführung. Elektroinstallation „auf Putz“, wohl aus dem ursprünglichen Baujahr stammend.



Abbildung (38)

Blick in den an der südwestlichen Trauffassade gelegenen Kellerraum.

Erdgeschoss Wohngebäude - Zugangsflur



Abbildung (39)

Eingangsflur mit Zugangstür zur Wohnung im Erdgeschoss -- Wohneinheit 1. Rechts im Bild die Treppe hoch zum Obergeschoss, zur Wohneinheit 2. Links im Bild provisorische Elektroinstallation.



Abbildung (40)

Eingangsflur, mit Blick zurück auf die Haustüre. Rechts im Anschnitt die Tür zur Wohnung im Erdgeschoss (Wohneinheit 1).

Erdgeschoss Wohngebäude – Wohneinheit 1



Abbildung (41)

Bereich Wohnzimmer Erdgeschoss (Wohneinheit 1). Links im Bild die Zugangstür vom Flur aus.



Abbildung (42)

Wohnzimmer Erdgeschoss, Blickrichtung nach Südwesten, auf die Fassadenelemente vor der hier außenliegenden Terrasse. Links im Bild der offene Durchgang zur Küche.



Abbildung (43)

Blick auf die Sitzgarnitur im Bereich Wohnzimmer EG. Das Wohnzimmer ist an der westlichen Gebäudeecke situiert.



Abbildung (44)

Blick vom Wohnzimmer auf die Küche mit Esstisch. Die Küche ist an der südlichen Gebäudeecke situiert.



Abbildung (45)

Bereich Küche, Blick auf das Fenster, gelegen vor der außenseitigen Terrasse.



Abbildung (46)

Blick ins Kinderzimmer (Wohneinheit 1), gelegen etwa mittig an der südwestlichen Trauffassade.



Abbildung (47)

Bereich Kinderzimmer.



Abbildung (48)

Blick ins Schlafzimmer (Wohneinheit 1). Links im Bild die östliche Gebäudecke.



Abbildung (49)

Bereich Schlafzimmer.



Abbildung (50)

Bereich Schlafzimmer, rechts im Bild die östliche Gebäudeecke.



Abbildung (51)

Bereich Schlafzimmer; links im Anschnitt die Tür zum Wohnungsflur.



Abbildung (52)

Bad / Wc, Erdgeschoss, zugehörig Wohneinheit 1. Blick auf den Spiegelschrank, darunter das Waschbecken , sock von der Eingangsdiele Erdgeschoss, in das nordwestlich gelegene Arbeitszimmer.



Abbildung (53)

Bereich Bad / Wc, Blick auf die Badewanne mit Duschwand.



Abbildung (54)

Bereich Bad / Wc, Blick auf die beschädigte Zugangstür.

Obergeschoß Wohngebäude – Wohneinheit 2



Abbildung (55)

Wohnungsflur (zugehörig Wohneinheit 2), Blickrichtung Nordwesten. Rechts im Bild die Tür zur Dusche / Wc, anschließend das Fensterelement an der nordwestlichen Trauffassade, anschließend die Tür zum Treppenaufgang hoch zum Dachgeschoß. Links im Bild die Wohnungseingangstür.



Abbildung (56)

Bereich Wohnungsflur, Wohneinheit 2. Rechts im Anschnitt zu sehen die Tür zum Wohnzimmer. Mittig die Tür zur Ankleide, sowie links die Tür zum großen Esszimmer.



Abbildung (57)

Blick vom Wohnzimmer Richtung Dachterrasse an der südwestlichen Giebelfassade. Die Dachterrasse erstreckt sich teilweise vor der Giebelfassade, primär jedoch entlang der nordwestlichen Trauffassade des Wohngebäudes über dem Garagengebäude. Die Dachterrasse ist zugehörig zur Wohneinheit 2.



Abbildung (58)

Blick von Wohnzimmer über die Zugangstür in den Wohnungsflur.



Abbildung (59)

Blick entlang der südwestlichen Giebelfassade, Obergeschoss. Zugang vom Wohnzimmer auf die Dachterrasse, zugehörig zur Wohneinheit 2.



Abbildung (60)

Blick entlang der nordwestlichen Trauffassade des Wohngebäudes, Richtung Südwesten., Bereich Dachterrasse.



Abbildung (61)

Blick entlang der nordwestlichen Trauffassade des Wohngebäudes, Blickrichtung nach Nordosten hin. Die Terrasse ist nicht fertiggestellt, auch fehlt hier das Geländer. Links im Bild, die Nachbarbebauung.

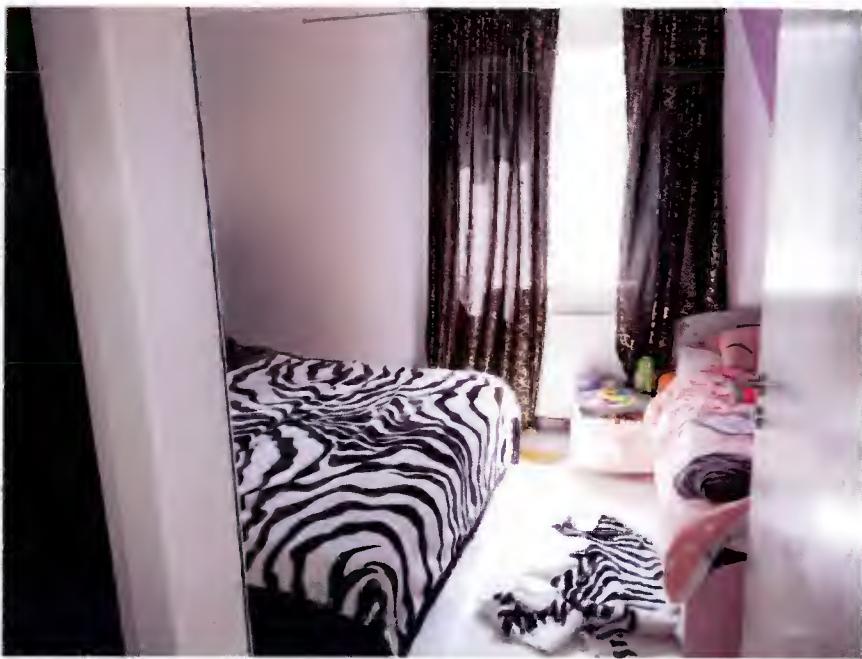


Abbildung (62)

Blick vom Ankleidezimmer in das Schlafzimmer. Das Schlafzimmer kann nur vom Ankleidezimmer aus begangen werden. Blickrichtung nach Südwesten, zur südwestlichen Giebelfassade hin.

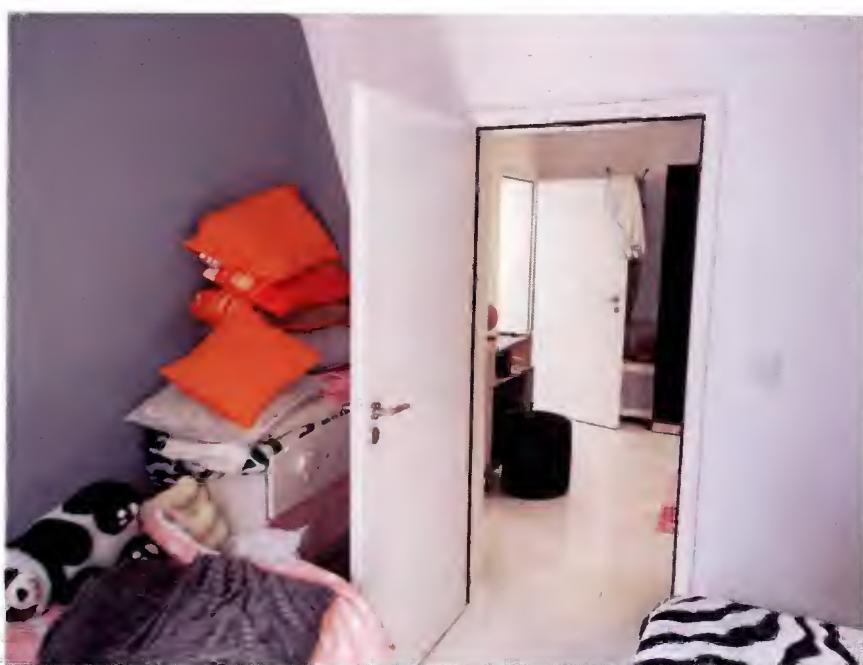


Abbildung (63)

Blick vom Schlafzimmer ins Ankleidezimmer. Im Hintergrund die Tür vom Flur aus ins Ankleidezimmer.