

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - 2 K 34/24



Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude
Am Pulverl 31
85051 Ingolstadt

Verkehrswert des bebauten Grundstücks, **960.000 €**
unbelastet (ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Lasten)

Vermeintliches Zubehör **1.400 €**
(Einbauküchen, Einbaubadezimmermöbel)

Wertermittlungstichtag 12. Februar 2025

Ortstermin Das Zweifamilienwohnhaus, die Doppelgarage sowie das Nebengebäude konnten von innen besichtigt werden. Das Dachgeschoss des Zweifamilienhauses konnte nicht besichtigt werden.

Makrolage Das bebaute Grundstück befindet sich südlich der Stadtmitte von Ingolstadt, in 85051 Ingolstadt.

Mikrolage Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 5645/3 liegt ca. 2,3 km (Luftlinie) südlich der Stadtmitte, im Stadtbezirk 12, Unterbezirk 122, im Bahnhofsviertel.

Infrastruktur Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Ingolstadt, z.T. in der Nähe und fußläufig erreichbar.

Beeinträchtigungen Mit Lärmbeeinträchtigungen durch die stark befahrene Maximilianstraße im Norden, durch die stark befahrene Münchener Straße im Osten und den 800 m östlich gelegenen Hauptbahnhof im Osten ist zu rechnen.

Grundstück Das Grundstück mit der Flurstücknummer Fl.Nr. 5645/3 ist 903 m² groß und ist von drei Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im Süden befindet sich die Straße Am Pulverl. Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet, es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus.

Bebauung Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelgarage (Fertiggarage), einem Nebengebäude (alte Einzelgarage), einem Gartenhaus und einem Gartenpavillon bebaut.

Baujahre

Wohnhaus:	ca. 1960
Wintergarten an Wohnhaus:	ca. 2002
Nebengebäude:	ca. 1960
Doppelgarage:	ca. 2002

Nutzung Die Wohnung im Erdgeschoss ist eigengenutzt.
Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet.

Wohnflächen

Erdgeschoss:	ca. 113 m ²
Obergeschoss:	ca. 111 m ²

Bauart	Das Zweifamilienwohnhaus, das 1960 in massiver Bauweise errichtet wurde, ist unterkellert, hat eine Wohnung im Erdgeschoss, eine Wohnung im Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. 2002 wurde ein nicht unterkellertes Wintergarten aus pulverbeschichtetem Aluminium angebaut. Der Wintergarten erstreckt sich über das Erdgeschoss und über das Obergeschoss.
---------------	--

Raumprogramm, Wohnhaus	KG: Treppenhaus/Treppe, Flur, Öltankraum, Waschküche, Kellerraum, Heizungsraum, Büro EG: Treppenhaus/Treppe, Wohnung EG: Gang, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Wintergarten, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse OG: Treppenhaus/Treppe, Wohnung OG: Gang, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Wintergarten, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse DG: Speicherraum / nicht ausgebaut (konnte nicht besichtigt werden)
-------------------------------	--

Ausstattung, Wohnhaus	Heizung: zentrale Brauchwassererwärmungsanlage (Baujahr 1994), Energieträger Öl Wände: Putz und Anstrich, Tapete, Fliesen, u.a. Beton mit Anstrich (KG) Böden: Fliesen, Kunststeinbelag, Marmor, Laminat, Holz, beschichteter Estrich (KG) Decken: Putz und Anstrich, Tapete, Verkleidung mit kunststoffbeschichteten Paneelen, Beton mit Anstrich (KG) Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. mit außenliegendem Gitter, Holz/Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Gitter als Einbruchschutz)
------------------------------	---

Doppelgarage	Die Doppel-Fertigarage wurde 2002 errichtet und hat ein Flachdach. Die beiden Stellplätze sind voneinander nicht getrennt.
---------------------	--

Nebengebäude	Das Nebengebäude, eine ehemalige Garage, wurde in massiver Bauweise 1960 errichtet. Es beinhaltet 2 Räume (Garagenraum und Abstellraum).
---------------------	--

Sonstige bauliche Anlagen	Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus, das als wertlos eingestuft wurde. In etwa in der Mitte des Grundstücks befindet sich ein Pavillon.
----------------------------------	--

Bauzustand	- Wohnhaus ausreichend bis unbefriedigend - Doppelgarage leicht unterdurchschnittlich bis ausreichend - Nebengebäude ausreichend Die drei Gebäude befinden sich in einem schlechteren Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.
-------------------	---

Fazit	Die baulichen Anlagen weisen Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau auf.
--------------	--

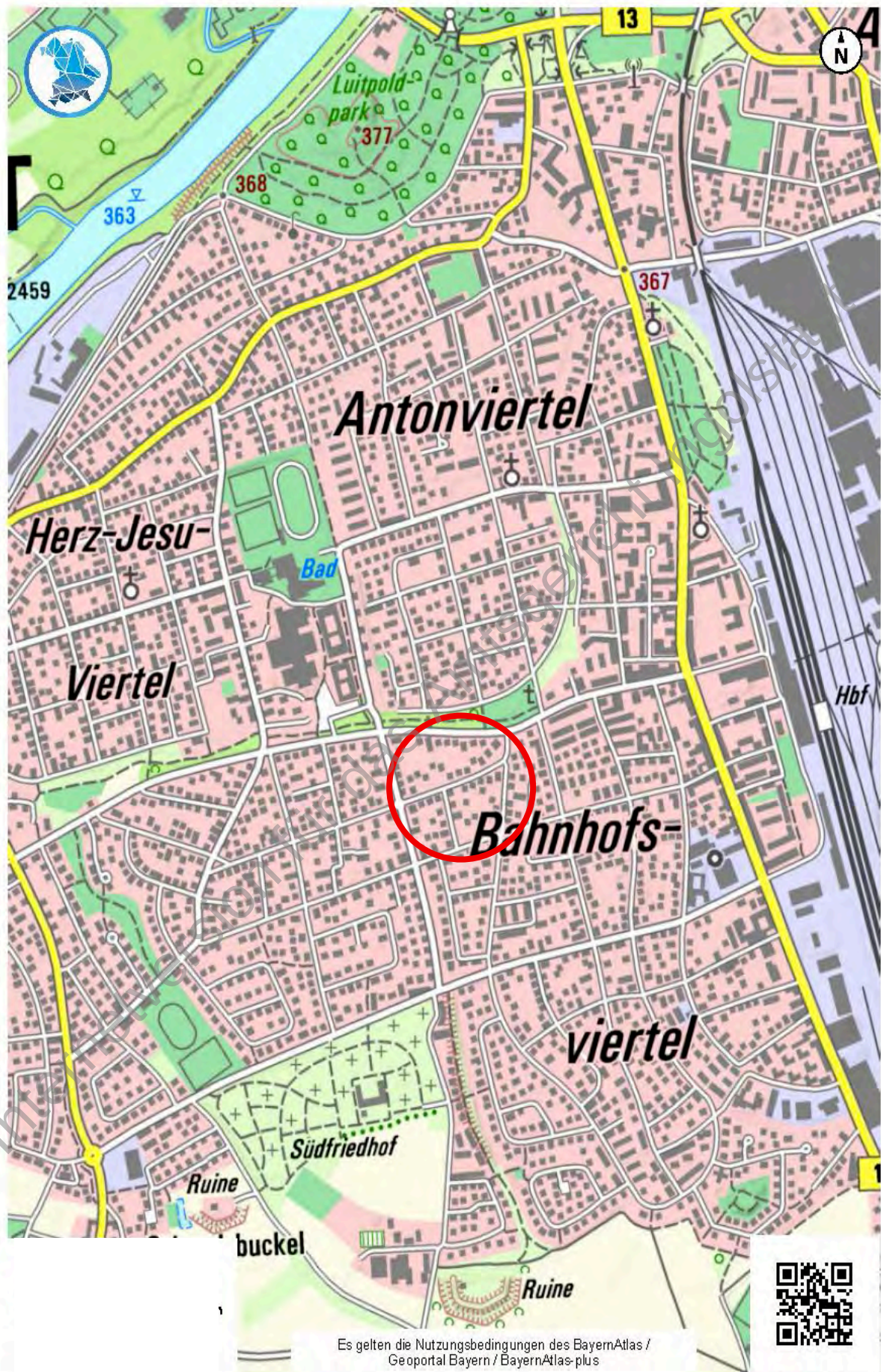
Anmerkung	Oben genannte Informationen stellen einen Auszug und nur eine Zusammenfassung dar. Detaillierte Informationen sind dem Gutachten, das dem Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vorliegt, zu entnehmen
------------------	--

Ingolstadt, den 28. Juli 2025

Anlagen:
Übersichtskarte, Ortskarte, Lageplan, Plankopien, Fotos



Übersichtskarte





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

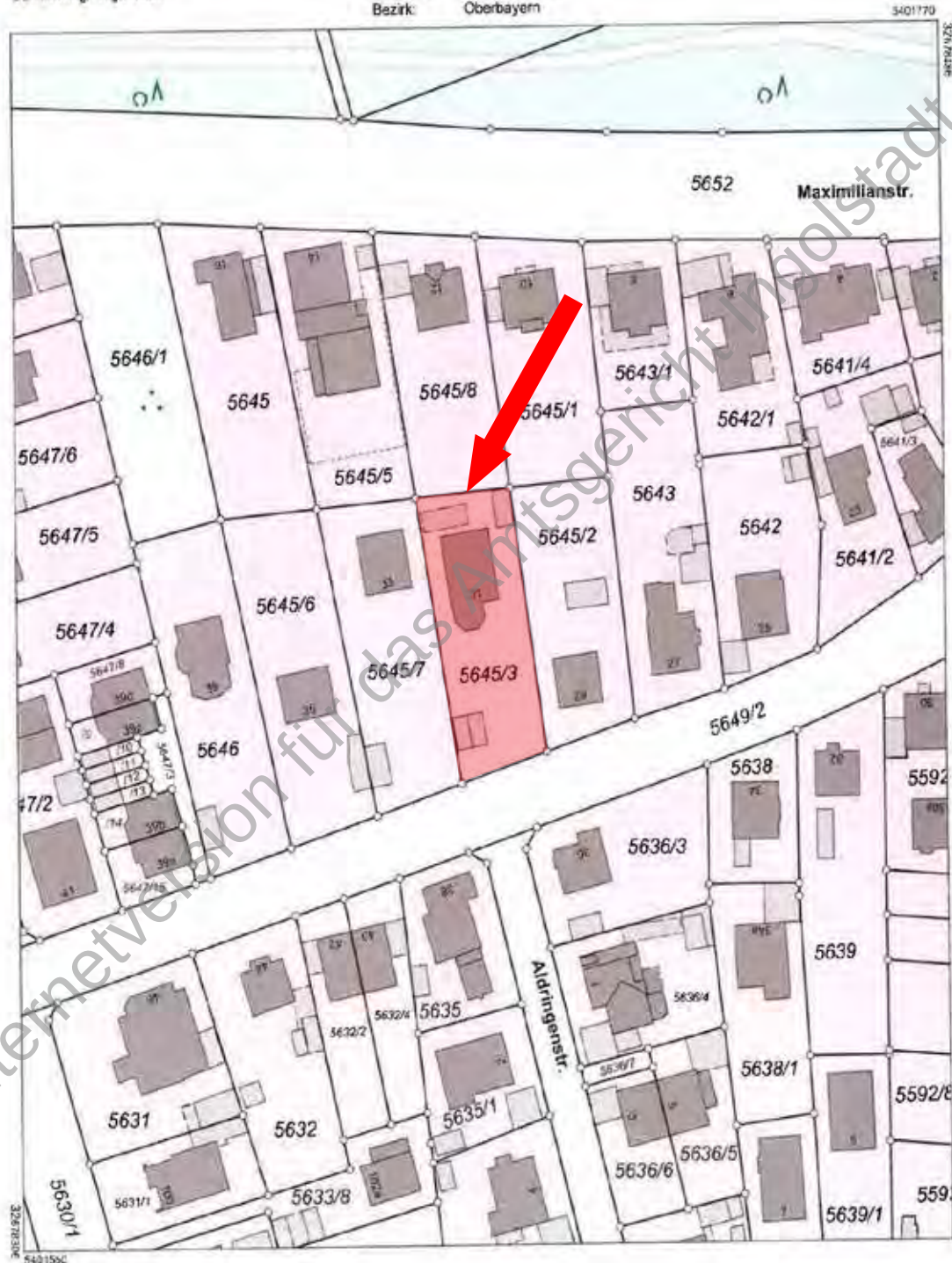
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

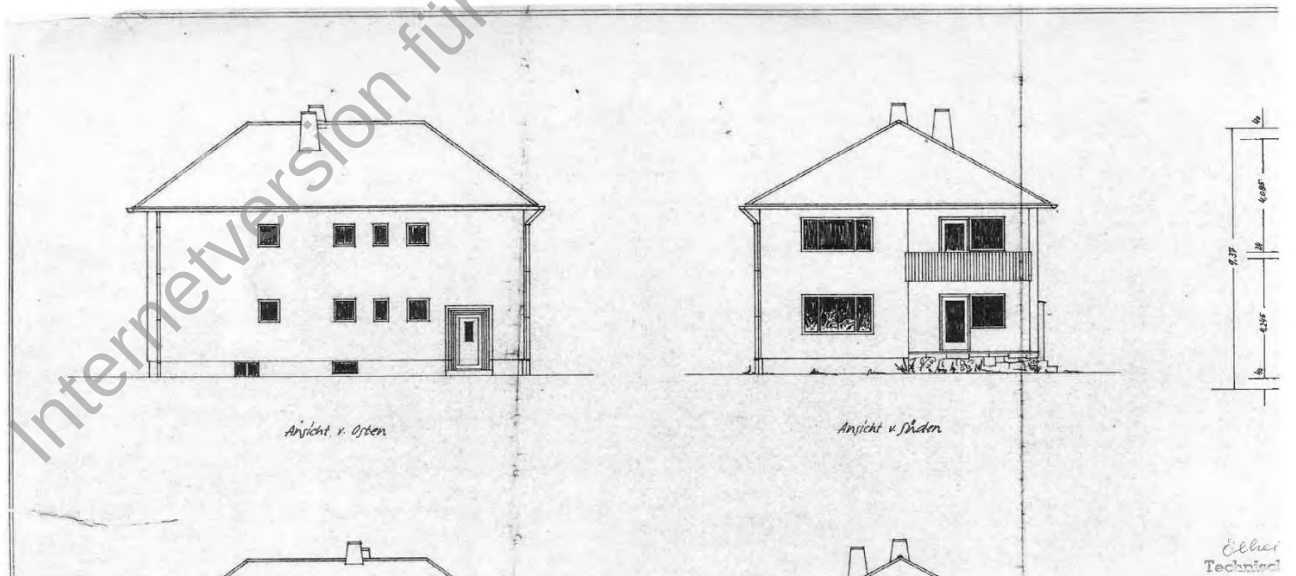
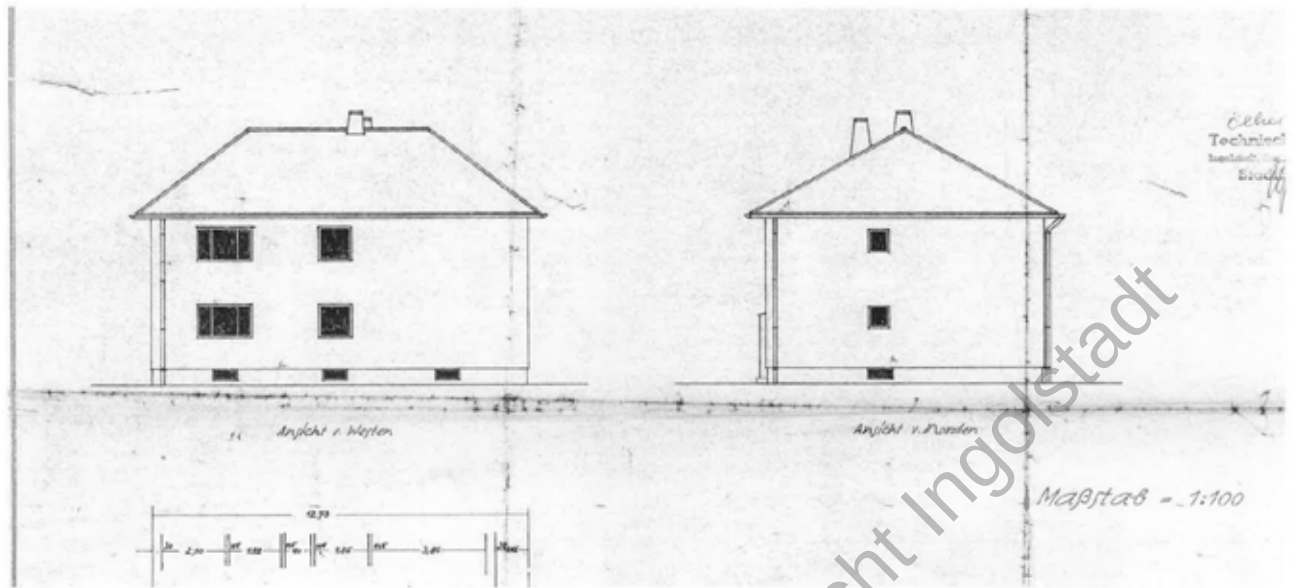
Erstellt am 06.09.2024

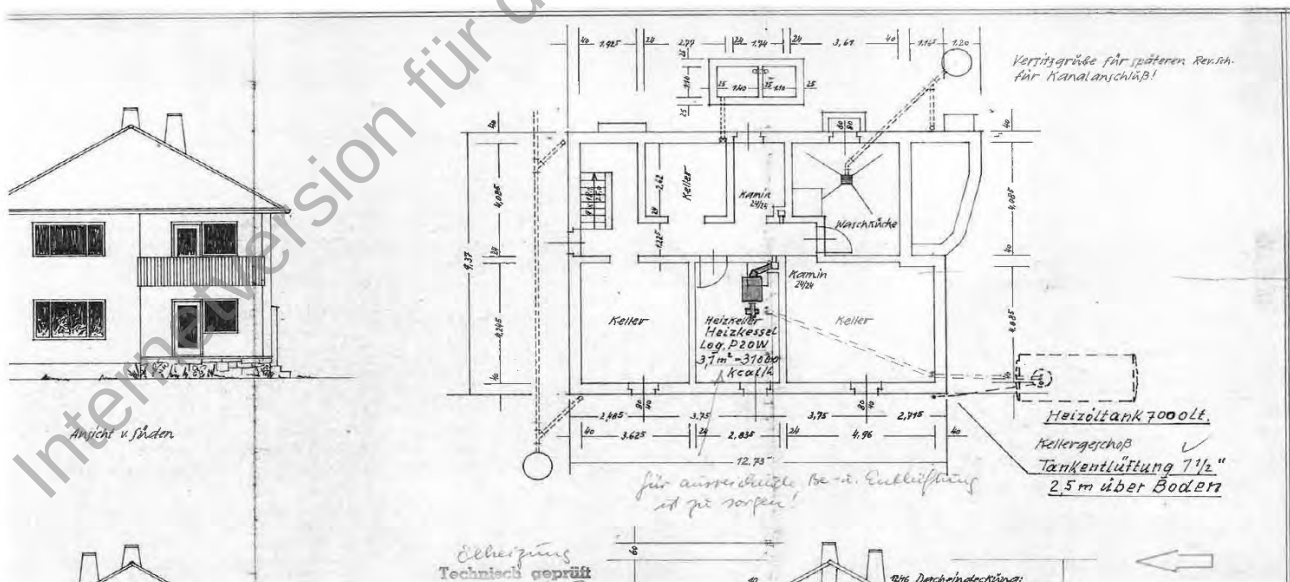
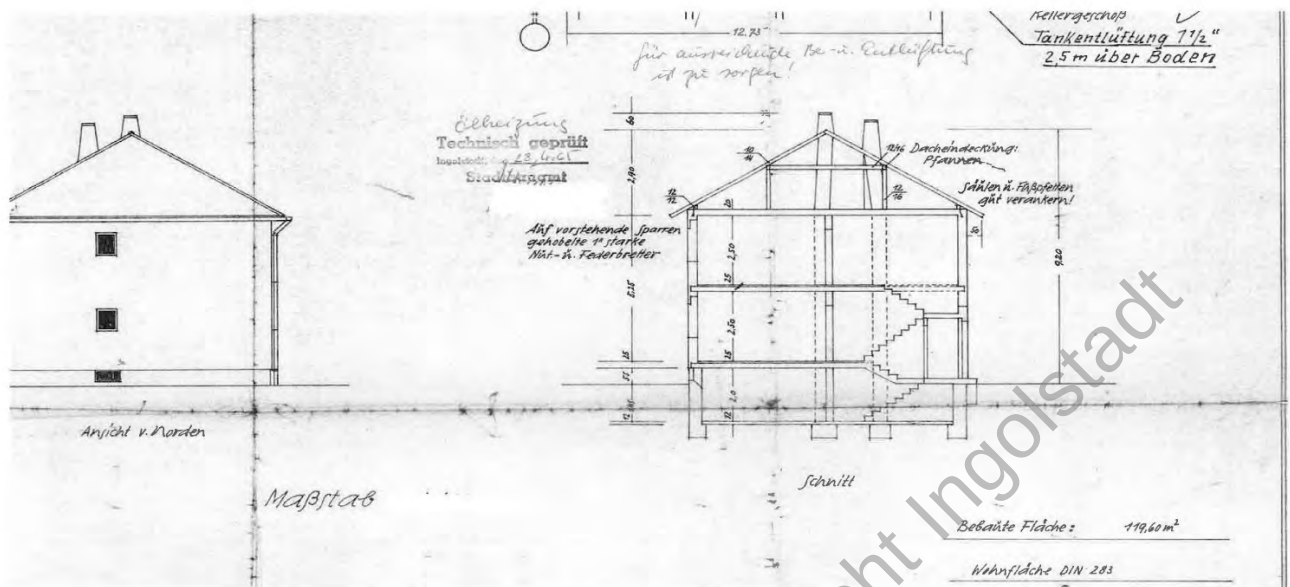
Flurstück: 5645/3
Gemarkung: Ingolstadt

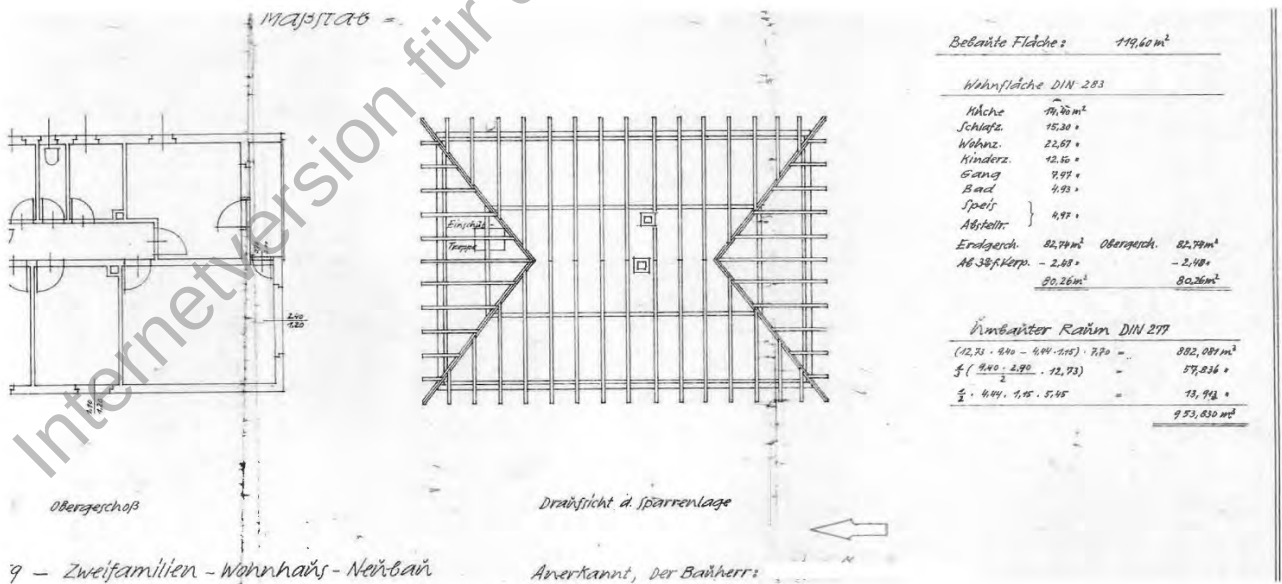
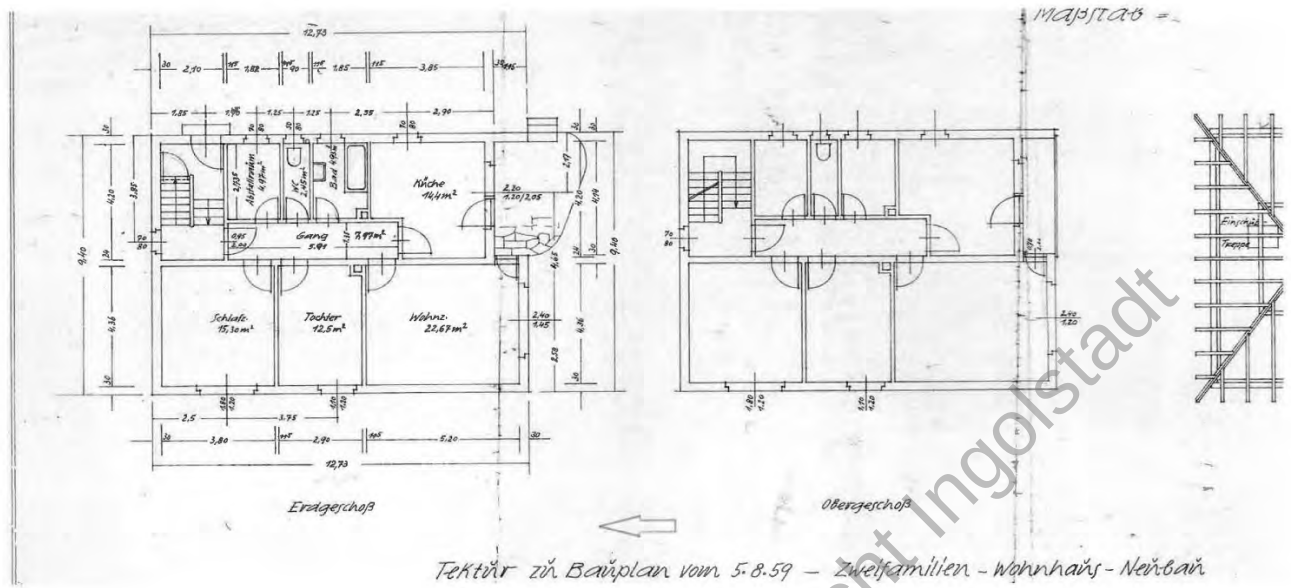
Gemeinde: Stadt Ingolstadt
Landkreis: Kreistfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

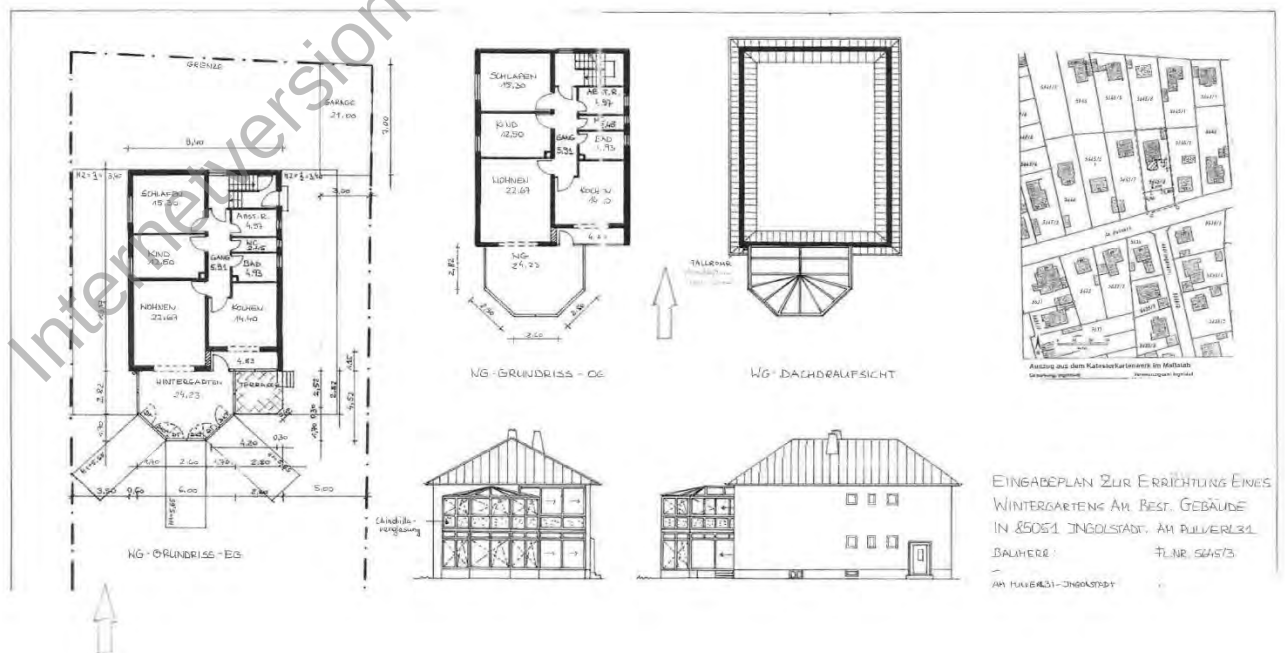
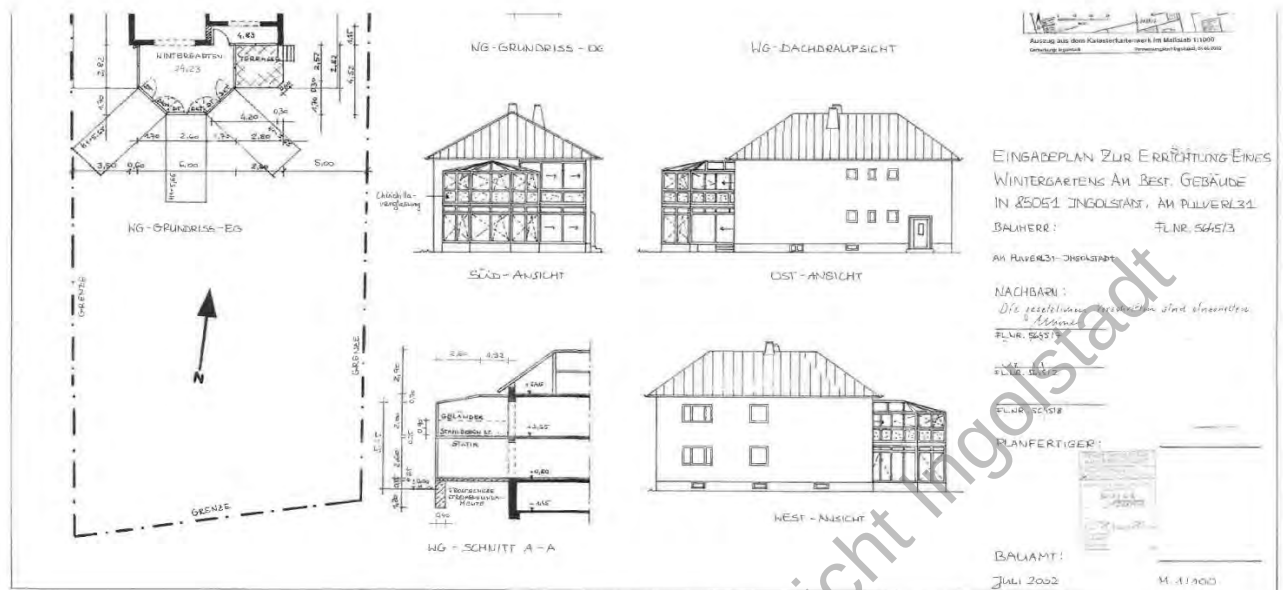


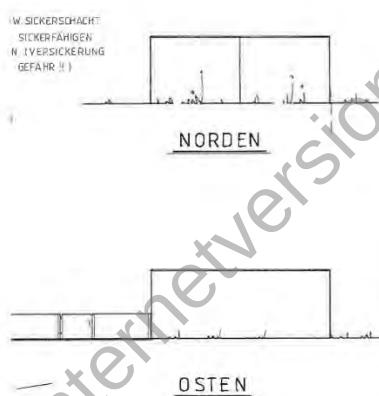
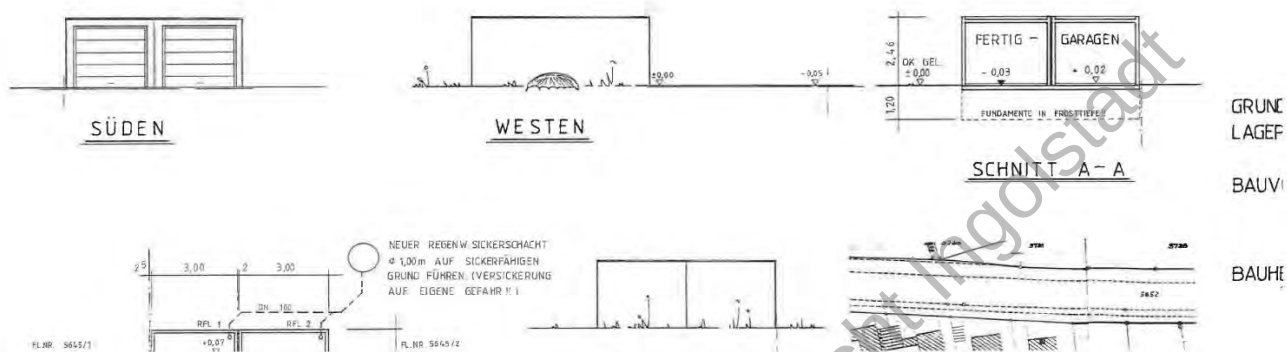
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Nebentraktion nur bedingt geeignet.











IN 85051 INGOLSTADT, AM PULVERL 31,
FLUR-NR. 5645/3

BAUHERRSCHAFT:

AM PULVERL 31
85051 INGOLSTADT
TEL. 0841 / 7 10 77

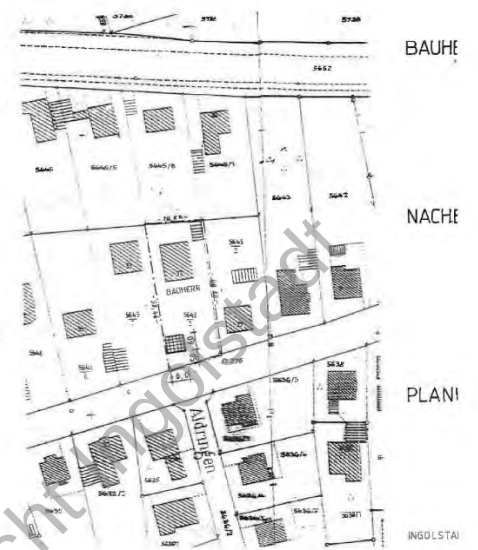
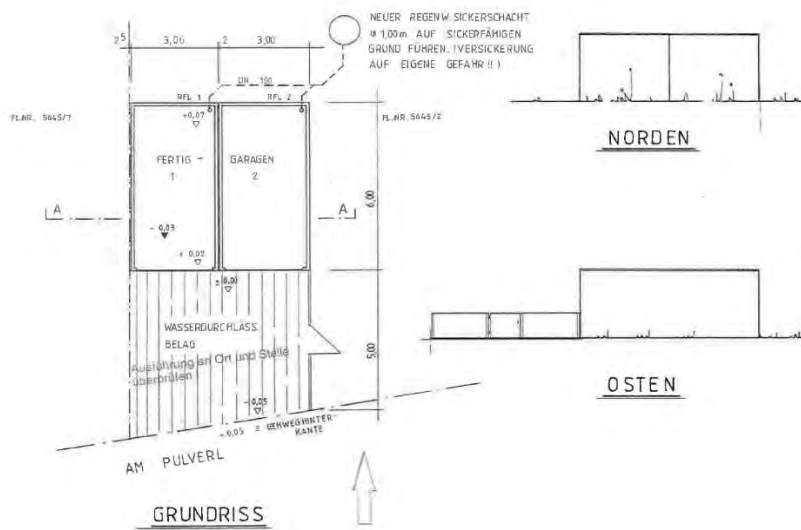
Entwässerungsplan wurde
bereits gesamt und
in Komplex abgelegt

NACHBARN:

FLUR-NR.	Eingeschränkter Prüfungsumfang
5645/7	Die Entwässerungspläne sind nur gültig in Verbindung mit dem Entwässerungsgenehmigung bescheid. Die im Be- scheid aufgeführten Hinweise und Auflagen sind zu beachten und anzuhalten.
5645/8	
5645/2	
	Technisch geprüft
	geprüft am 14.07.02
	Amr. für Stadtentwässerung J.A.

PLANUNG:

ARCHITEKT DIPL. ING.



Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Straßenansicht von Süd



Straßenansicht von Süd



Ansicht von Süd



Terrasse EG, Ansicht von Süd



Weg zum Hauseingang, Ansicht von Süd, rechts: Nebengebäude



Hauseingang