

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

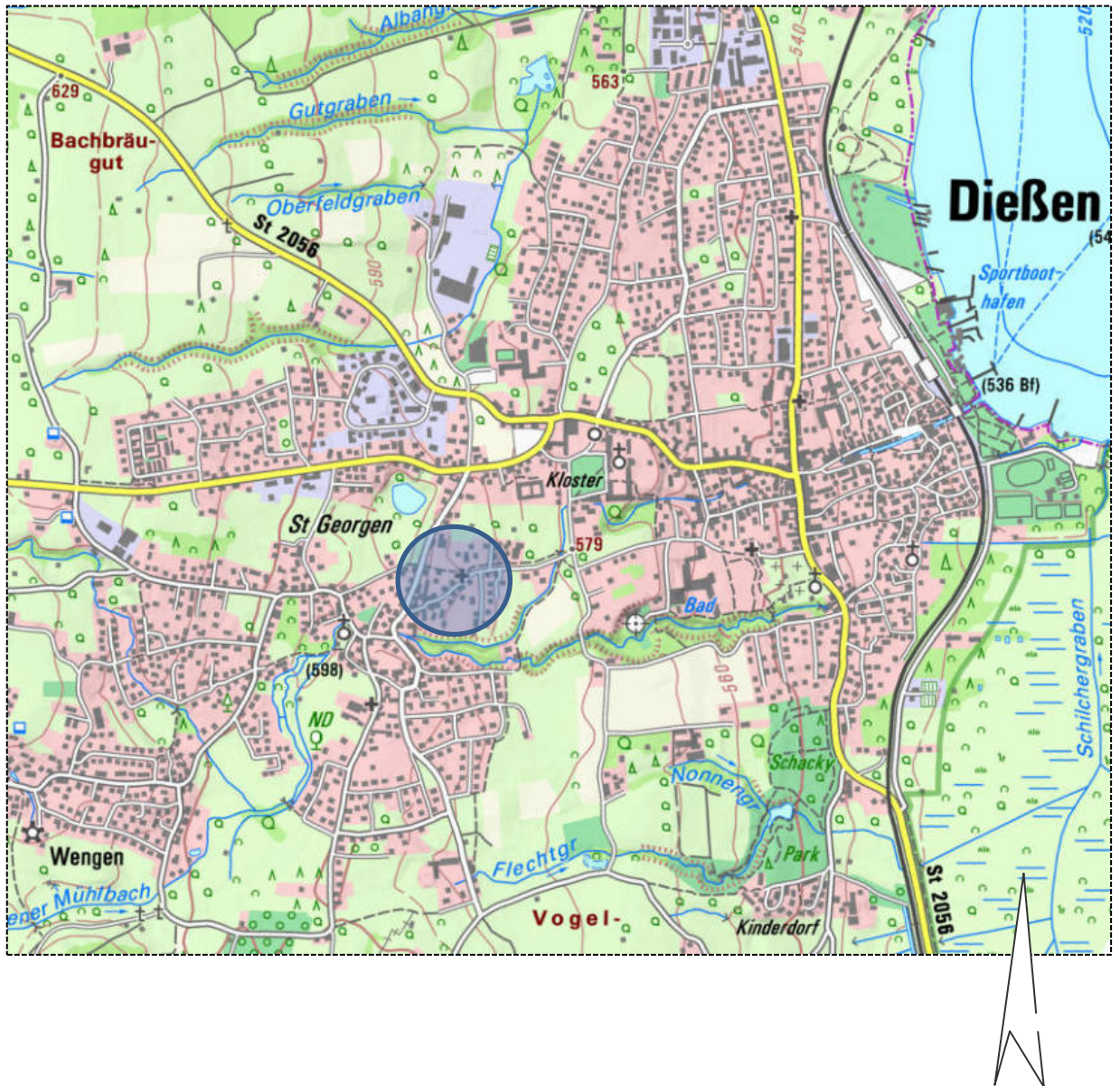
Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Objekt	- Mit einem Wohnhaus und Werkstattgebäuden bebautes Grundstück in 86911 Dießen a. Ammersee, Am Kirchsteig 19, Gemarkung St. Georgen, Flurstück 103
Makrolage	- Lage im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg (Regierungsbezirk Oberbayern) am landschaftlich attraktiven Südwestufer des Ammersees in der als landesplanerisches Unterzentrum geführten, mehrere Gemarkungen umfassenden Marktgemeinde Dießen
Mikrolage	- Am östlichen Ortsrand des westlichen Ortsteils St. Georgen gelegen - Ältere, mischgebietsartig-dörflich geprägte Umgebungsbebauung - Ruhige, nahezu idyllische Wohnlage, aber kaum Parkraum
Grundstück	- Mit 2.947 m² überaus großes Grundstück, unregelmäßiger Zuschnitt - Lage im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit, im Verhältnis zur Grundstücksgröße, sehr geringem Baurecht - Nahezu auf dem ganzen Grundstück sind Bodendenkmäler bekannt; Altlasten können nicht ausgeschlossen werden
Gebäude	- Einfamilienhaus (als Einzeldenkmal gelistet) Keine Garage Baujahr: im Kern 17. Jahrhundert Massivbauweise, EG, OG, ausgebauter DG und Dachspitz Ca. 340 m² WF Für heutige Wohnverhältnisse eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption mit z. T. niedrigen Raumhöhen und steilen Treppen Einfacher Ausstattungsstandard Unterdurchschnittlicher energetischer Standard Deutlicher Reparaturstau und Instandsetzungsbedarf Nicht vermietet Dem Gebäude kann kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden - Werkstatt 1 Nutzung als Verkaufsfläche, Lager und Museum Baujahr Anfang des 19. Jhds. (kein Einzeldenkmal) Mischbauweise; EG und OG Ca. 120 m² NUF Sehr einfacher Ausstattungsstandard Reparaturstau vorhanden Dem Gebäude kann ebenfalls kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden Nur Bestandsschutz - Werkstatt 2 Nutzung als Keramikwerkstatt und Tonlager Baujahr ca. 1901 (kein Einzeldenkmal) Massivbauweise, eingeschossig Ca. 115 m² NUF Sehr einfacher Ausstattungsstandard mit deutlichem Reparaturstau Dem Gebäude kann ebenfalls kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden Nur Bestandsschutz
Verkehrswert	- 785.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.09.2025)

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Lokaler Übersichtsplan¹

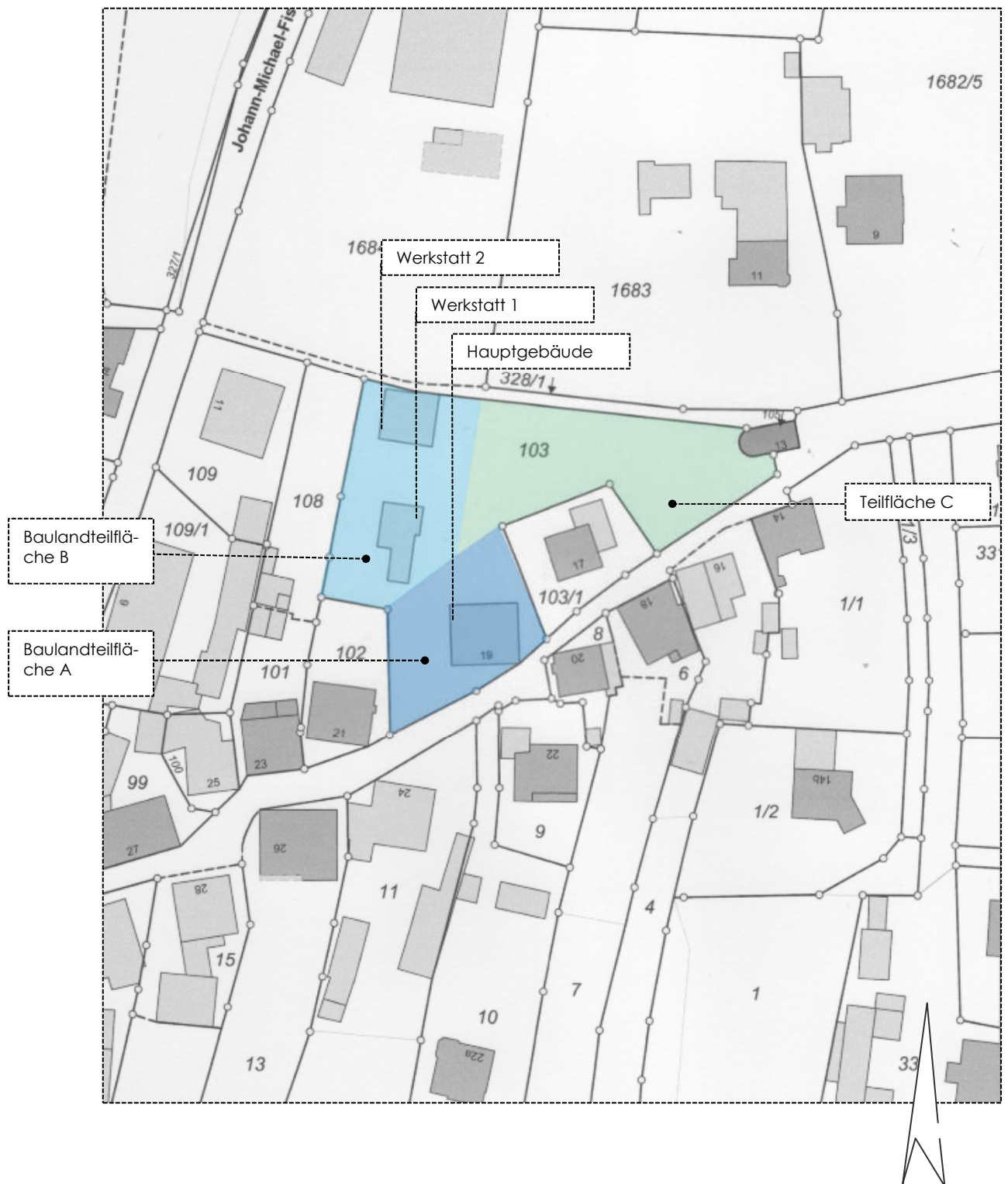


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

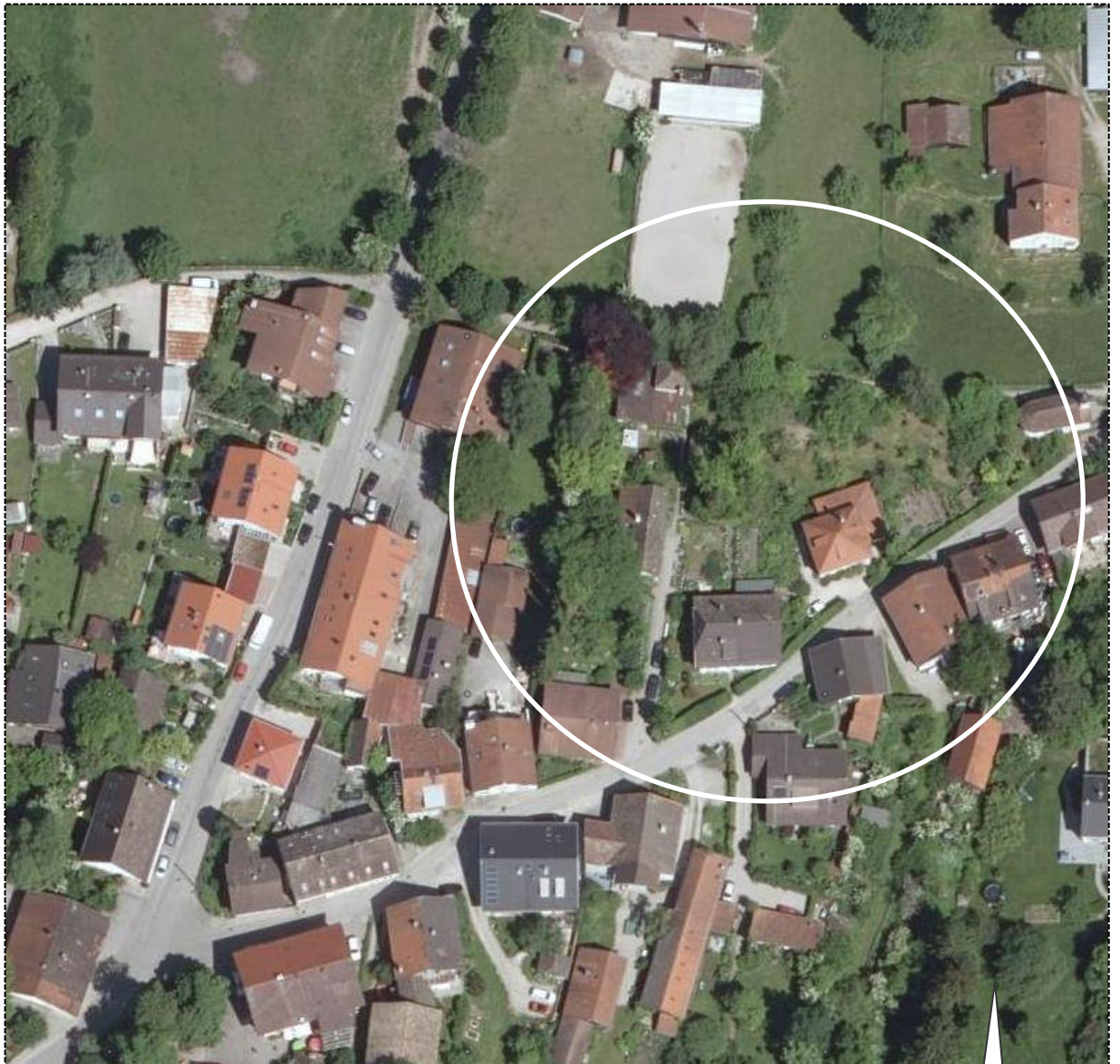
Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Luftbild¹

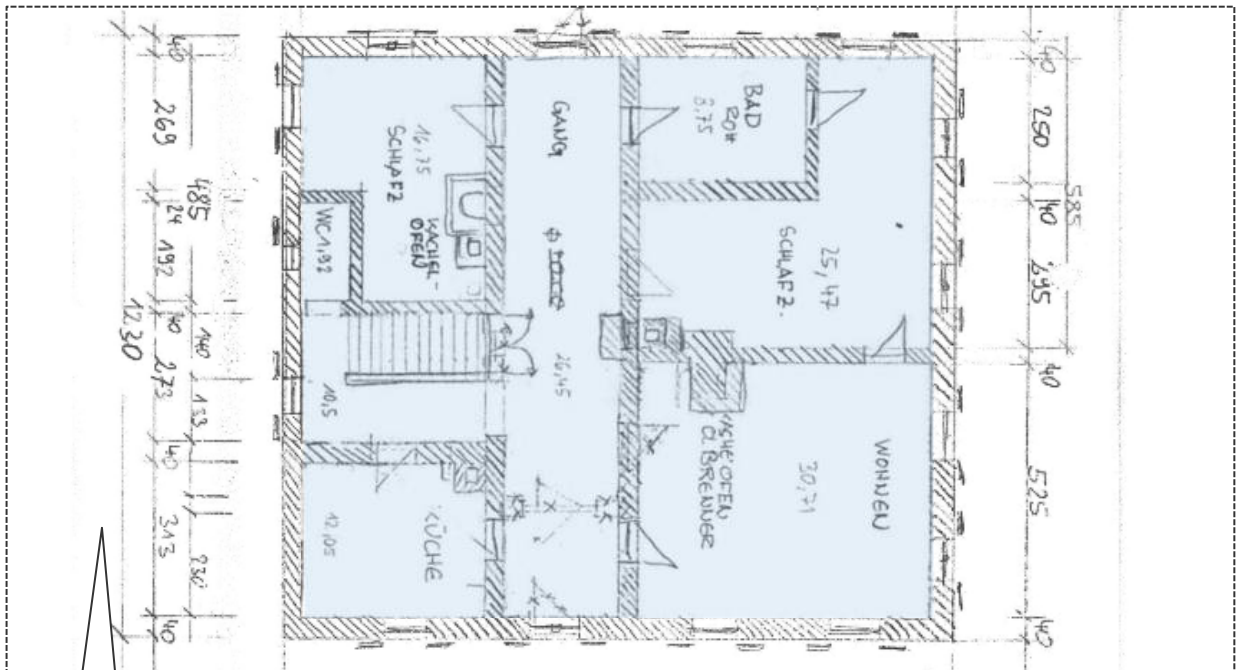
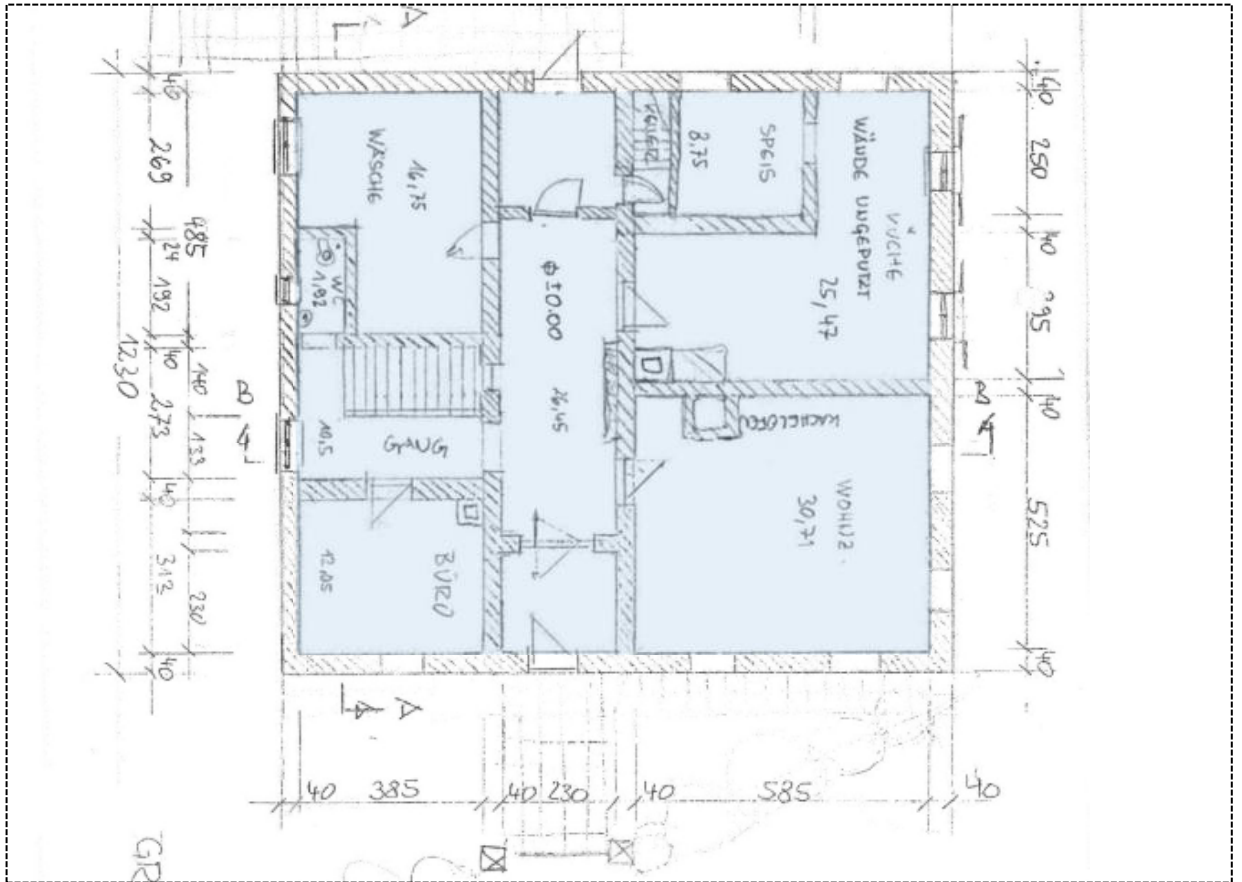


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Grundriss Erdgeschoss (Hauptgebäude)

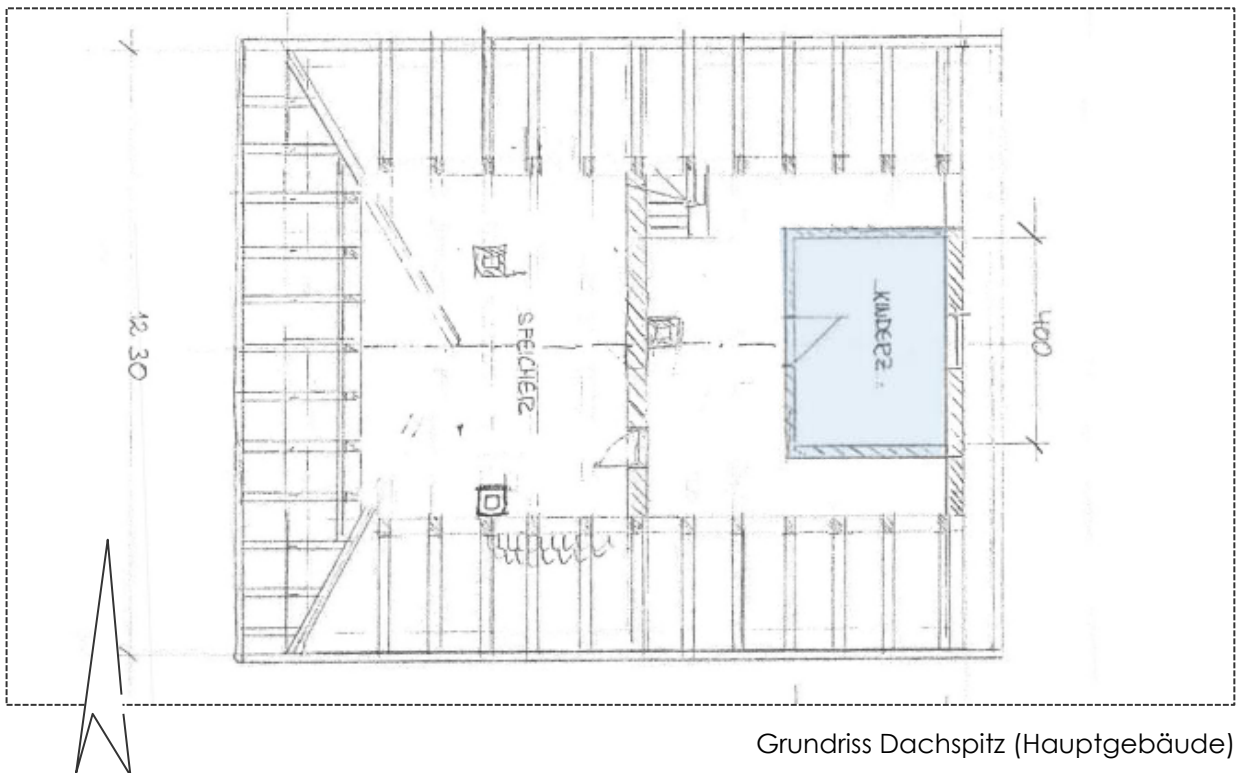
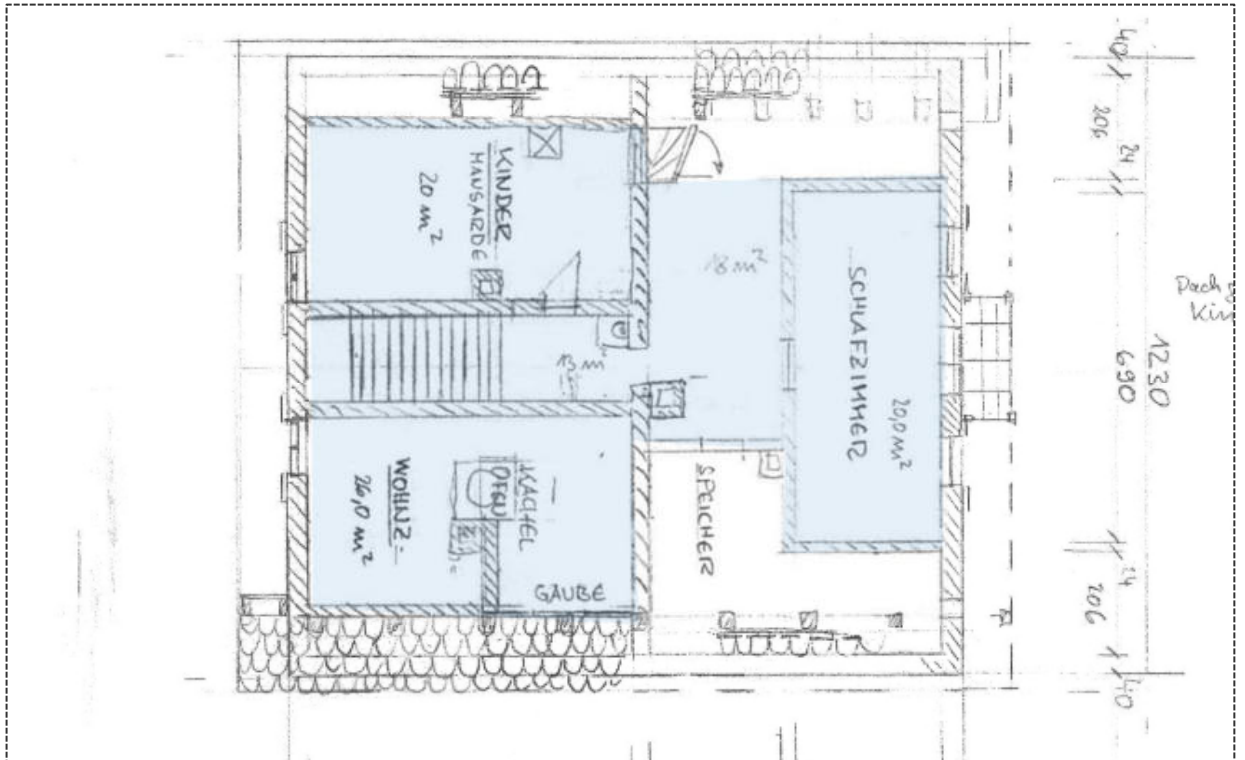


Grundriss Obergeschoss (Hauptgebäude)

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Grundriss Dachgeschoss (Hauptgebäude)



Grundriss Dachspitz (Hauptgebäude)

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Nordfassade des Wohnhauses



Südfassade des Wohnhauses von der Straße aus gesehen



Ostseitige Giebfassade



Beispiel Zustand der Fassade



Beispiel Zustand der Fenster



Ausstattungsstandard Flurbereich im EG



Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Türen, Wände) im EG



Putzschäden im Innenbereich



Beispiel Feststoffofen im EG¹



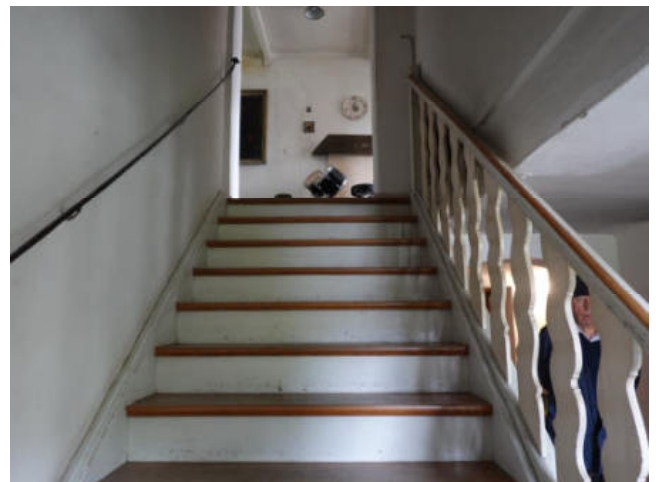
Beispiel Öleinzeloofen im EG



Blick in das WC im EG



Treppenaufgang vom EG ins OG



¹ Nachrichtlich: nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten würde der Ofen im Falle einer Versteigerung vorher abgebaut werden.

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Blick auf die Werkstatt 1



Westfassade der Werkstatt 1



Beispiel Fenster in der Werkstatt 1



Wasseranschluss in der Werkstatt 1



Brennöfen in der Werkstatt 1



Beispiel Elektrosicherungen in der Werkstatt 1



Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 44/25

Blick auf die Werkstatt 2



Üblicher Ausstattungsstandard in der Werkstatt 2



Westfassade der Werkstatt 2



Turmbau der Werkstatt 2



Keramikofen im Gartenbereich



Blick in den östlichen Gartenbereich

