

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in **86697 Oberhausen, Ortsteil Unterhausen,
Am Steinbruch 6**

Art **Wohngrundstück, Größe 741 m²**

Bebauung **Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 157 m²,
Doppelgarage**

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag **13.07.2023**

Verkehrswert 445.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

Die Gemeinde Oberhausen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, und hat mit ihren Gemeindeteilen Kreut, Oberhausen, Unterhausen und Sinning aktuell rund 3.300 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 32 km².

Die Entfernung nach Neuburg a.d. Donau beträgt ca. 8 km, nach Ingolstadt ca. 30 km.

Die Gemeinde verfügt über drei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Neuburg a.d. Donau.

Weiterhin befinden sich in der Gemeinde ein praktischer Arzt, ein Zahnarzt, eine Bäckerei, eine Metzgerei und zwei Bankfilialen.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Bundesstraße B16 sowie die Autobahn A9, Anschlussstelle Manching in ca. 30 km Entfernung, an das überregionale Straßennetz angebunden. Im Ortsteil Unterhausen befindet sich ein Haltepunkt der Donaubahn, einer Bahnstrecke im Donautal zwischen Ingolstadt und Neuoffingen.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Unterhausen, ca. 1,7 km nordwestlich des Hauptorts (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Straße Am Steinbruch, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung und einseitigem Parkstreifen ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

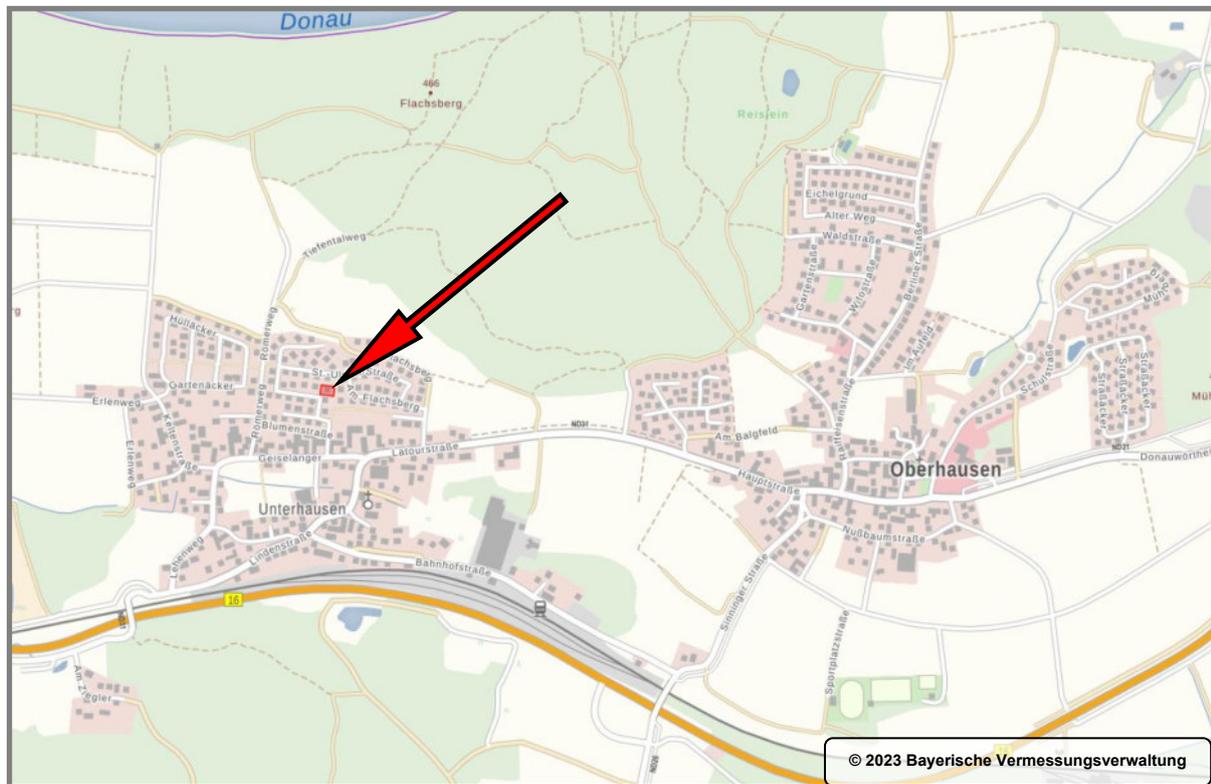
Das Areal ist insgesamt hanglagig und steigt von Süden nach Norden hin an.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich mit Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern, dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinie 9114 erreicht werden, die Haltestelle „Unterhausen, Kirche“ befindet sich ca. 300 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Der Bahnhof Unterhausen ist ca. 1 km südöstlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 133/23**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **741 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, mit einer Ausbuchtung im Nordosten, siehe Lageplan. Die Breite in West-/Ost-richtung beträgt ca. 32,5 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Süd-richtung ca. 23 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestecke – auf einer Breite von ca. 4 m – an die Straße Am Steinbruch, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Ostseite grenzt es an einen Flurweg und eine Trafostation. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und, in westlicher Grenzbebauung und angebaut an die Garage auf dem westlichen Nachbargrundstück, eine Doppelgarage errichtet.

Aufgrund der Hanglage steht das Kellergeschoss des Wohnhauses nach Süden bzw. Südwesten hin teilweise frei.

Das Grundstück wird an seiner Südwestecke offen über eine Zufahrt begangen bzw. befahren. Die Zufahrt ist mit Betonsteinen gepflastert, teilweise überwachsen. Hier sind offen die Mülltonnen abgestellt. Von hier aus wird über eine Treppe nach oben, mit Betonsteinen gepflastert, die Kelleraußentreppe sowie der Hauseingang des Wohnhauses erreicht.

Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Wiesen im freien Bewuchs dar. Der südliche Grundstücksbereich ist aufgrund der Hanglage teilweise terrassiert ausgeführt, mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt und stellt sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand dar. Nach Westen ist mit Bruchsteinen eine Böschung aufgeschüttet.

Das Grundstück ist nach Norden über einen Maschendrahtzaun eingefriedet, nach Nordwesten sind Gabionen vorhanden. Nach Süden erfolgt die Einfriedung über Gebäude in Grenzbebauung und eine niedrige Mauer mit Kupferauflage, auf dem Nachbargrundstück. Nach Osten ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden.

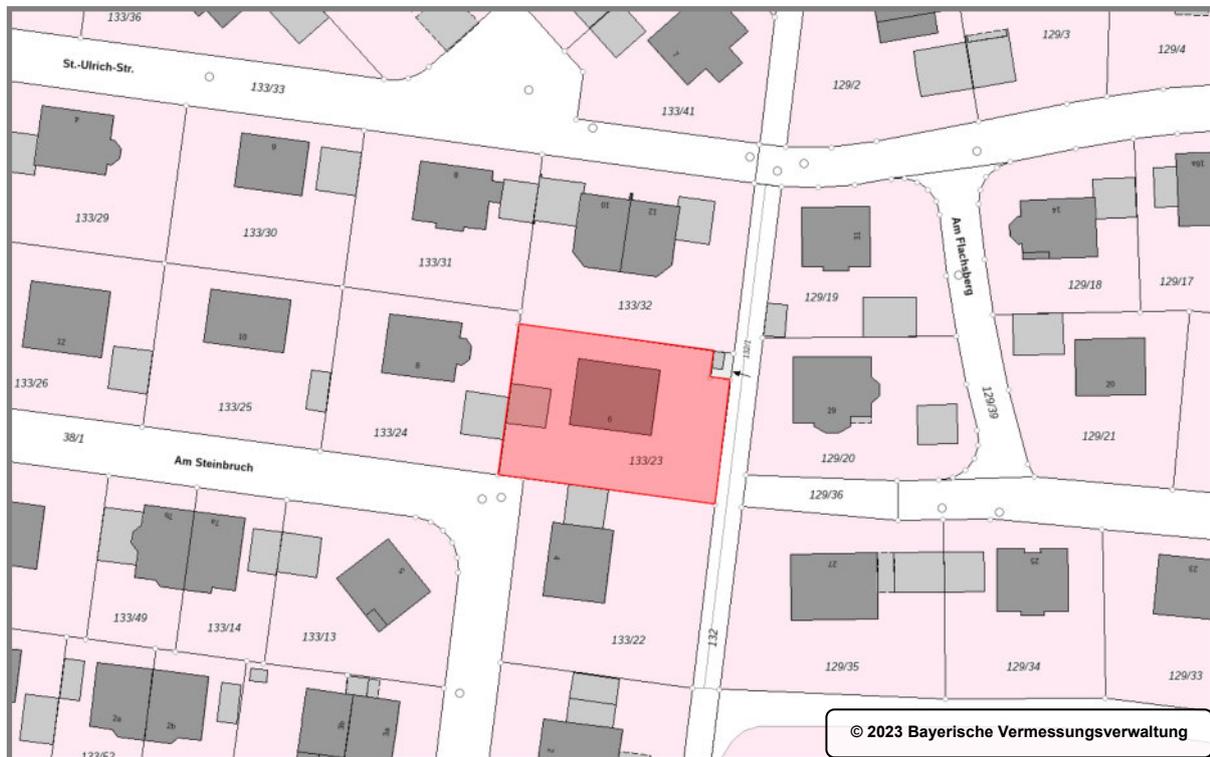
An der westlichen Giebelseite des Wohnhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Stützmauer verputzt und gestrichen und mit einer Natursteinauflage versehen.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Die Infrastruktur am Ort ist mit überwiegend einfach, die Wohnlage mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Freiflächen stellen sich in einem umfänglich instandsetzungsbedürftigen Zustand dar.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2000/2001 als freistehendes Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Westseite über zwei Stufen und ein Podest, mit Naturstein belegt, Handlauf in Metall, und eine nachfolgende Haustür, Kunststoff mit Glaseinlage, begangen. Der Hauseingang ist mittels einer Metallkonstruktion mit Glasauflage überdeckt. Zur Kelleraußentreppe ist ein Geländer in Metall vorhanden.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Edelstahl. Die Wände im Treppenhaus sowie die Schrägen am Treppenhauskopf sind verputzt und gestrichen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Die westliche Giebelseite stellt sich stark verdreckt dar. Nach Süden sind die Fassade und das Dach teilweise als Fensterfront ausgeführt. Die Außenfensterbänke stellen sich in Naturstein dar.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Formziegel. Im Bereich des südlichen Dachüberstandes sind mehrere Schwalbennester vorhanden. Über Dach ist ein Kaminkopf erkennbar, seitlich mit verzinktem Stahlblech eingelech. An der Fensterfront ist eine Markise mit elektrischem Antrieb und Wind-/Regensensor montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Hierüber wird eine Kunststoffregenwassertonne an der südlichen Traufseite des Gebäudes gespeist.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Kellergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Gang, drei Kellerräumen, Waschküche und Heizungsraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Gang, beträgt ca. 2,22 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, schadhaft, im Keller 3, im Bereich der Dusche, raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, furniert.
Fenster:	Kunststoffisoliertglaskellerfenster, überwiegend in Lichtschächten.
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, mit Standspeicher, Fabrikat Viessmann, laut Auskunft vor ca. 2 Jahren neu eingebaut.

- Beheizung:** Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Keller 3.
- Sonstiges:** Im Kellergeschoss sind im unteren Außen- und Innenwandbereich nahezu umfänglich starke Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Laut Auskunft des Eigentümers soll dies auf einen Riss in der Bodenplatte zurückzuführen sein.
- In der Waschküche ist wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Druckminderer und Verteilung für das Gartenwasser vorhanden. Weiterhin ist wandseitig ein Arbeitswaschbecken montiert und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Im Bereich des Fensters sind starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Von der Waschküche aus kann über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, die Kelleraußentreppe erreicht werden.
- Im Keller 2 befinden sich wandseitig der Gashauptanschluss mit Gaszähler sowie der Stromhauptanschluss.
- Im Keller 3 sind eine bodentiefe Dusche mit kleiner Abmauerung und ein Starkstromanschluss vorhanden.
- Im Keller 1 ist wandseitig der Zähler-/Sicherungskasten mit einem Stromzähler sowie Kippsicherungen, Eltako-Schaltern und FI-Schutzschaltern vorhanden.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Flur, Bad/WC, Speisekammer, Küche, Wohnzimmer und Arbeitszimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,57 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Überwiegend mit Steinzeug, im Arbeitszimmer mit Laminat belegt.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
- Decken:** Verputzt und gestrichen.
- Türen:** Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, furniert, teilweise überbreit ausgeführt. Zweiflügelige, innenlaufende Holzschiebetüren mit Glaseinlagen zwischen Küche und Flur sowie zwischen Flur und Wohnzimmer.
- Fenster und Terrassentüren:** Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollos. Im Flur verglaste Fensterfront mit Holzisoliertglasfestelementen und -balkontür, von außen mit Aluminium verkleidet, im Bereich der Schräge mit elektrisch zu öffnenden Holzisoliertglasdachflächenfenstern samt Außenjalousie mit Wind- und Regensensor ausgeführt. Kunststoffisoliertglasbalkontür mit Kunststoffaußenrollo im Wohnzimmer. Die Innenfensterbänke stellen sich in Naturstein dar.

Beheizung:	Überwiegend Fußbodenheizung, in der Speisekammer ohne Beheizung.
Sanitärgegenstände:	Viertelkreisduche mit Abtrennung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC. Der Raum stellt sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand dar.
Sonstiges:	Über dem Flur ist im Bereich der Fensterfront ein Luftraum vorhanden und der Bereich bis zur Dachschräge hin offen ausgeführt. Die Holzrahmen der Balkontür im Flur stellen sich, laut Auskunft aufgrund von Katzeinwirkung, im Innenbereich schadhaft dar. Im Wohnraum ist ein Schwedenofen aufgestellt, älteren Datums und ohne Wertrelevanz. Im Bad/WC befindet sich ein Wäscheabwurfschacht, der Einbauspülkasten im Bad/WC ist laut Auskunft defekt. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur und im Bad/WC mit Steinzeug, im Schlafzimmer und in den Kinderzimmern mit Laminat belegt.
Wände und Drempe:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Badezimmer überwiegend raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decke:	Verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, furniert.
Fenster:	Zweiflügelige Kunststoffisolierglasbalkontüren mit Kunststoffaußenrollos und französischen Balkonen, an den Giebelseiten.
Beheizung:	Überwiegend Fußbodenheizung; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Viertelkreisduche mit Abtrennung, breites Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.
Sonstiges:	Im Flur befindet sich wandseitig der Verteiler der Fußbodenheizung. Zur Fensterfront hin ist eine Galerie vorhanden, das Geländer ist in Metall, mit einem Handlauf in Edelstahl, ausgeführt. Links- und rechtsseitig des Geländers ist wandseitig horizontale Rissbildung erkennbar, weiterhin Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen im Übergangsbereich zwischen der Fensterfront und der Dacheindeckung.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Bad/WC befindet sich wandseitig ein Wäscheabwurfschacht. Die Dusche ist laut Auskunft defekt, ebenso die Armaturen der Einbaubadewanne.

Im Schlafzimmer ist im Innenwandbereich zum Flur Rissbildung erkennbar, ebenso im Kinderzimmer nach Südwesten. Im Kinderzimmer nach Nordosten ist im Übergangsbereich zwischen Schräge und Außenwand Rissbildung vorhanden. Im Kinderzimmer nach Südwesten sind im unteren Wandbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen, vermutlich durch Undichtigkeiten im Dachbereich, erkennbar.

Spitzboden

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe erreicht und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar.

Der Fußboden ist mit OSB-Platten belegt, hier sind Exkremente, wahrscheinlich von Mäusen o.ä., sichtbar. Das Dach ist zimmermannsmäßig als Pfettendachstuhl ausgeführt, Dachaufbau: Sparren, Schalung, Bitumenbahn o.ä., Formziegel. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Die Dachschrägen sind ungedämmt, der Spitzboden stellt sich als Kaltdach dar.

Doppelgarage

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2000/2001 errichtet und stellt sich mit zwei verbundenen Betonfertiggaragen und Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, dar.

Die Garage wird von Süden aus über zwei Metallschwingtore befahren. Im Inneren ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände und die Decke sind in Beton ausgeführt. Die Garage ist elektrisch erschlossen, weiterhin ist ein Starkstromanschluss vorhanden.

Der Dachbereich wird von außen, von der östlichen Giebelseite des Gebäudes aus, über eine Tür, nicht ebenerdig, erreicht und stellt sich als Lagerraum dar.

Beurteilung:

Das Wohnhaus und die Doppelgarage wurden ca. im Jahre 2000/2001 errichtet.

Bis auf den Austausch der Heizungsanlage ca. im Jahre 2021 wurden in der Vergangenheit keine Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt.

Die Gebäude stellen sich überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit dar.

Der energetische Zustand ist baujahresbedingt durchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Der Pflegezustand ist mit stark unterdurchschnittlich einzustufen, zudem ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Erdgeschoss ca.	96,12 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss ca.	61,21 m ²
Wohnfläche gesamt	157,33 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	157,00 m²

