

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax. 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web. www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 2 K 48/22



Auszug aus dem
Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** mit **Wohnhaus / Garage** in **93336 Altmannstein, Oberer Walischberg 11**

- Amtsgericht:	Ingolstadt
- Grundbuch:	Altmannstein
- Band / Blatt	25 / 1355
- Objekt:	Flurstück Nr. 195/2 zu 321 m ²
- Baujahr	ca. 1900 (vor) Gestehung ca. 1997 Kernsanierung Anbau ca. 2016 Erneuerung / Aufstockung Dach
- Wohnfläche	ca. 178 m ²
- Nutzfläche	ca. 15 m ²

Verkehrswert am 16.05.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	450.000,00 €
Zeitwert des Zubehörs	2.500,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Markt:	Altmannstein
Einwohner ca.:	7.064 (31. Dez. 2021)
Entfernung Zentrum:	ca. 0,3 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 3,6 km – B299
Entfernung Autobahn:	ca. 18 km - A9 Anschlussstelle Denkendorf
Entfernung Bahnhof:	ca. 31 km - Bahnhof Kinding
Entfernung Flughafen:	ca. 95 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,6 km - Bushaltepunkt Altmannstein, Taubental
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 18, km entfernt – Klinikum Kösching
Kindergarten:	ca. 0,3 km entfernt
Schulen:	ca. 1,0 km entfernt – Grundschule Altmannstein, weiterführende Schulen in Neustadt a. d. Donau
Bebauung im Umfeld:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser
Flurstück Nr.:	195/2
Grundstücksgröße:	421 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 25 m Oberer Walischberg
Mittlere Tiefe:	ca. 15 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 25 m West-/Ostachse
Topographie:	nördlich ansteigend, terrassiert
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück Osten unbebautes Nachbargrundstück Süden öffentlicher Raum, Oberer Walischberg Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden Stützmauer, Maschendrahtzaun Osten Grenzbebauung, offen Süden Stützmauer, Metallzaun, offen Westen Stützmauer, Metallzaun, Grenzbebauung
Erschließung:	von der Straße Oberer Walischberg
Bebauung:	Wohnhaus mit Garage
Freiflächen:	Betonstein, natürlicher Bewuchs, Schuppen, Pergola

Das Grundstück befindet sich in Altmannstein und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung des Gebäudes

Baujahr:	ca. 1900 (vor) Gesteuerung ca. 1997 Kernsanierung, Anbau ca. 2016 Erneuerung / Aufstockung Dach
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Straße Oberer Walischberg
Beheizung:	Öl-Zentralheizung

Treppenhaus

Zugang:	über Hauseingangstür, Kunststoff Glaseinlage
Treppenlauf:	Beton
Tritt-/Setzstufen:	Steinzeug
Geländer/Handlauf:	Metall
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Erdgeschoss rechts

Wohnen

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Erdgeschoss links

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Einbauküche

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Kunststoff, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen

Heizung

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Sonstiges:	Heizung

Gewölbe

kein Zugang

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Waschbecken, Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	Mauerwerk, verputzt

Decke: Holz

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Kunststoff
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster, Rollo
Beheizung: Radiator

Obergeschoss rechts

Zimmer 2

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Laminat
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster, Rollo
Beheizung: Radiator

Zimmer 1

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Laminat
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster, Rollo
Beheizung: Radiator

Bad/WC

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Steinzeug
Wände: Steinzeug
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster
Beheizung: Radiator
Sonstiges: WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche

Dachgeschoss links

Flur

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Estrich

Wände: Mauerwerk
Belichtung/Belüftung: Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas

Bad/WC

Tür: Zarge/Blatt -
Fußboden: Estrich
Wände: Mauerwerk
Decke: -
Belichtung/Belüftung: Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas

Kind 2

Tür: Zarge/Blatt -
Fußboden: Estrich
Wände: Mauerwerk
Belichtung/Belüftung: Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas

Kind 1

Tür: Zarge/Blatt -
Fußboden: Estrich
Wände: Mauerwerk
Belichtung/Belüftung: Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas

Spitzboden

Dachraum

Tür: Holzeinschubtreppe
Fußboden: Holz
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster

Garage

kein Zugang

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Wohn-/Nutzfläche

Erdgeschoss rechts	
Wohnen	31,42 m ²
Bad/WC	9,10 m ²
	<u>40,52 m²</u>
abzgl. Putz	-1,22 m ²
Wohnfläche	<u>39,30 m²</u>
Wohnfläche gerundet	<u>39,00 m²</u>

Erdgeschoss links	
Flur	8,48 m ²
Küche	11,04 m ²
Bad/WC	8,17 m ²
Wohnen	15,05 m ²
	<u>42,74 m²</u>
Wohnfläche	-1,28 m ²
Wohnfläche	<u>41,46 m²</u>
Wohnfläche gerundet	<u>41,00 m²</u>

Erdgeschoss links	
Heizung	9,72 m ²
Gewölbe	5,66 m ²
	<u>15,38 m²</u>
abzgl. Putz	-0,46 m ²
Nutzfläche	<u>14,92 m²</u>
Nutzfläche gerundet	<u>15,00 m²</u>

Obergeschoss rechts	
Zimmer	21,06 m ²
Zimmer	19,98 m ²
Bad/WC	16,02 m ²
	<u>57,06 m²</u>
abzgl. Putz	-1,71 m ²
Wohnfläche	<u>55,35 m²</u>
abzgl. Putz	<u>55,00 m²</u>

Dachgeschoss links	
Flur	15,70 m ²
Bad/WC	5,77 m ²
Kind 2	11,90 m ²
Kind 1	12,42 m ²
	<u>45,79 m²</u>
abzgl. Putz	-1,37 m ²
Wohnfläche	<u>44,42 m²</u>
Wohnfläche gerundet	<u>44,00 m²</u>

Besondere Sachverhalte

Gestehung / bauliche Veränderungen

Von den Parteien wurden im Rahmen des Ortstermins zur Gestehung / bauliche Veränderungen folgende Informationen übermittelt.

Ca. 1900 (vor)	Gestehung Altgebäude
Ca. 1976	Gestehung Garage
Ca. 1997	Kernsanierung Altgebäude und Anbau einer behindertengerechten Wohnung
Ca. 2016	Erneuerung / Aufstockung Dach und behindertengerechte Erweiterung des bestehenden Bades im Erdgeschoss

Nutzung

Anbau behindertengerechte Wohnung

Mängel/Schäden

Erdgeschoss

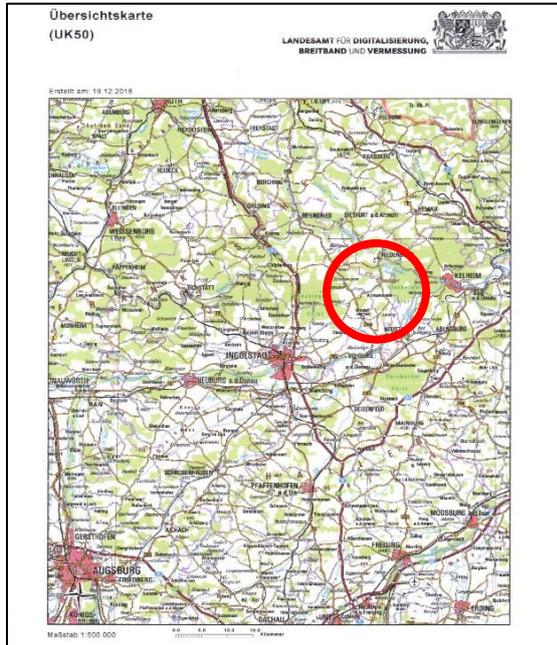
Abstell Gewerke im Status Rohbau

Dachgeschoss Gewerke im Status Rohbau

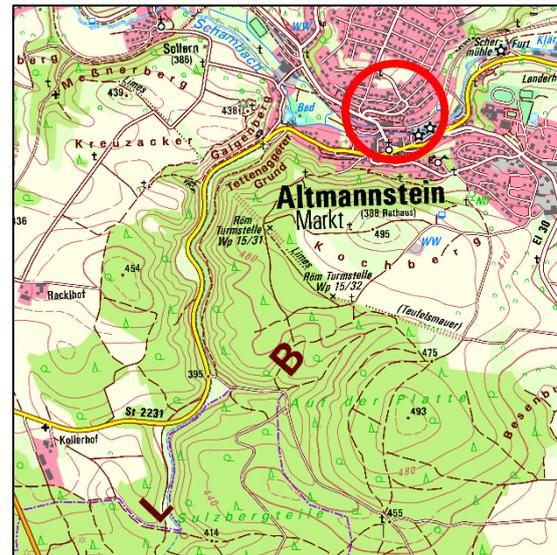
Zubehör

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich eine Einbauküche

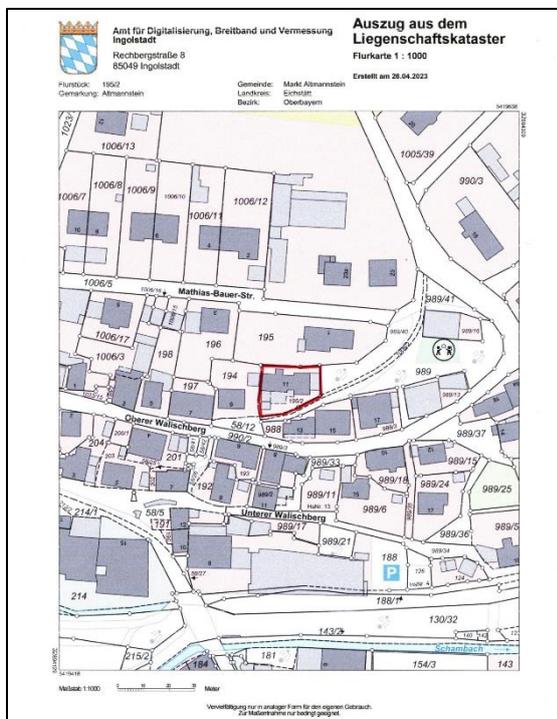
Makrolage



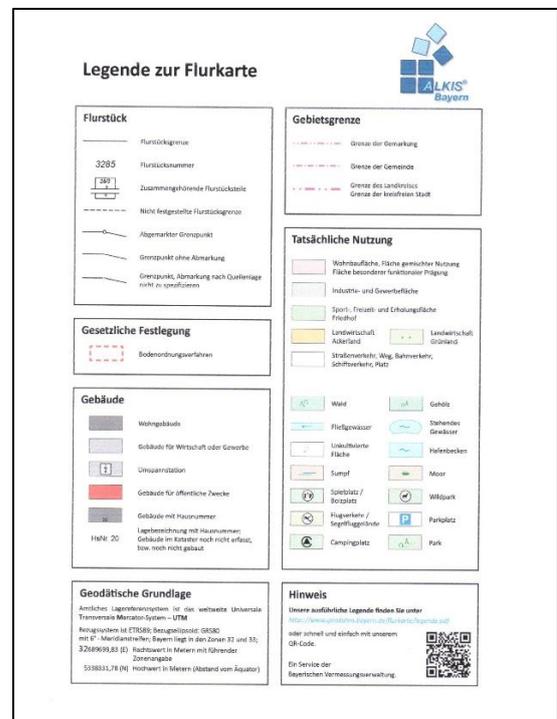
Mikrolage



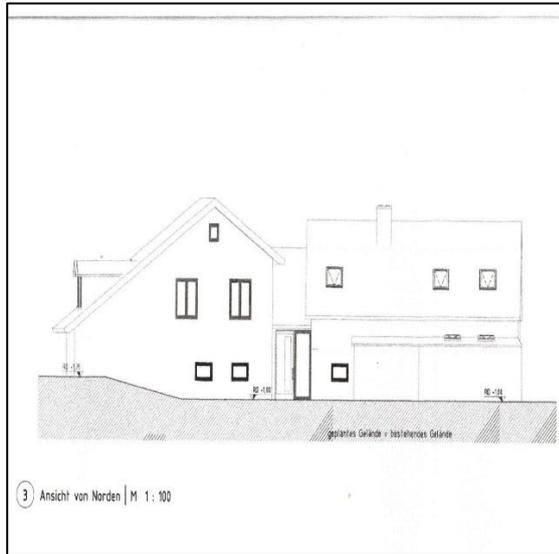
Lageplan



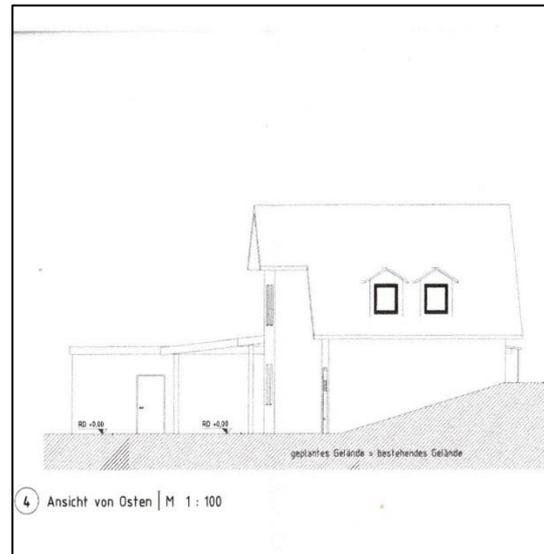
Legende



Ansicht – Norden



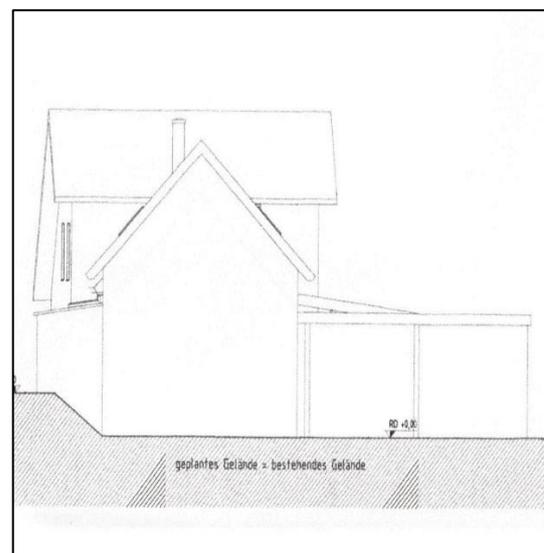
Ansicht - Osten



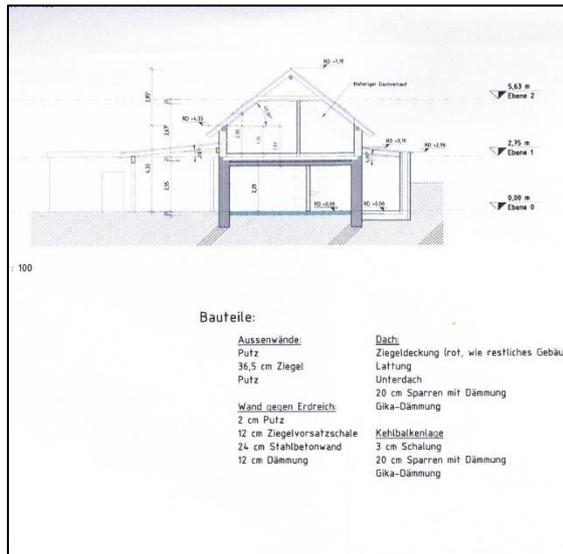
Ansicht – Süden



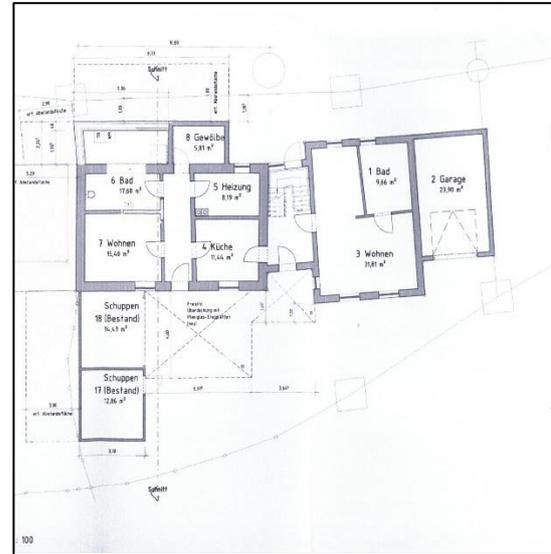
Ansicht - Westen



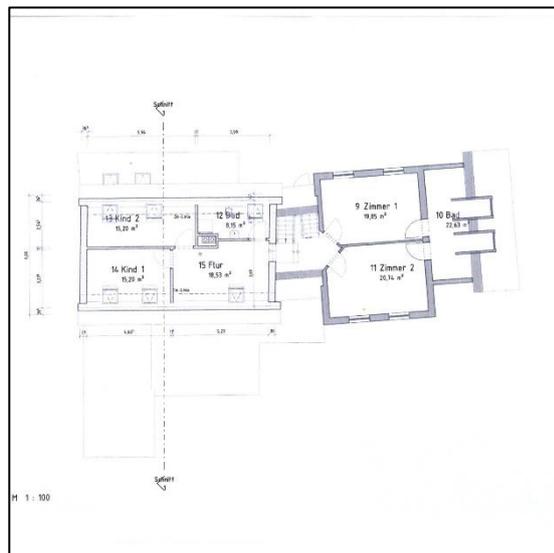
Schnitt



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss – Ober- / Dachgeschoss





Oberer Walischberg



Ansicht - Norden



Ansicht -Osten



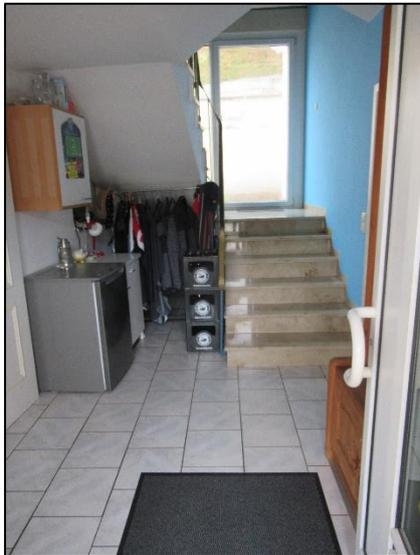
Ansicht - Süden



Nördlicher Grundstücksbereich



Hauseingangstür



Treppenlauf



Erdgeschoss - Wohnen



Bad/WC



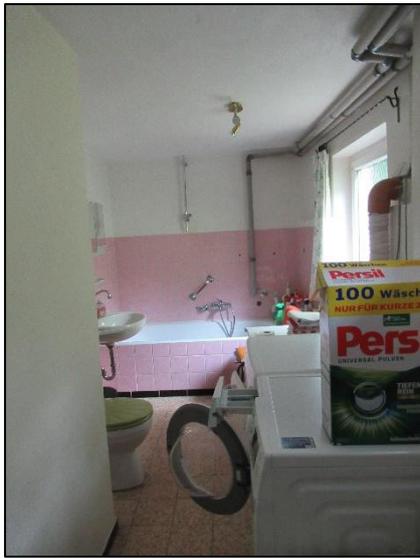
Küche



Flur



Heizung



Bad/WC



Abstell



Zimmer



OG / DG - Treppenpodest



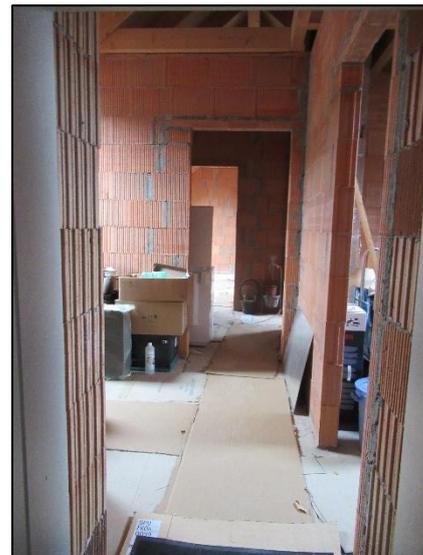
Zimmer



Bad/WC



Zimmer



Dachgeschoss - Flur



Bad/WC



Zimmer



Zimmer



Spitzboden - Zugang



Spitzboden



Garage



Schuppen / Pergola