

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - 2 K 56/23



Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage
Am Gellert 10
85084 Reichertshofen / Winden a. Aign

Verkehrswert des bebauten Grundstücks

564.000 €

Verkehrswert unbelastet
(ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Rechte und Lasten)

Vermeintliches Zubehör (Einbauküche, Waschbeckenunterschrank) **3.900 €**

Wertermittlungsstichtag 22. November 2023

Ortstermin Das Wohnhaus und die Garage konnten von innen und außen besichtigt werden.

Makrolage Das bebaute Grundstück befindet sich im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, im Markt Reichertshofen, Ortsteil Winden a. Aign.

Mikrolage Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 360/32 liegt ca. 3 km (Luftlinie) östlich vom Rathaus in Reichertshofen.

Infrastruktur Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Reichertshofen, Langenbruck, Ingolstadt, Pfaffenhofen a.d. Ilm, z.T. in näherer Umgebung vorhanden.

Beeinträchtigungen Lärmbeeinträchtigungen durch die Nähe zur stark befahrenen B300 (500 m), die Nähe zur A9 (550 m) und die Nähe zu den Bahngleisen sind vorhanden.

Lagebeurteilung Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Grundstück Das annähernd rechteckige Grundstück mit der Flurstücknummer Fl.Nr. 360/32 ist insgesamt 738 m² groß, im Nordwesten verläuft die Straße Am Gellert. Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet, es ist in sich uneben und liegt im Einfahrtsbereich auf Höhe des Straßenniveaus. Das im Südosten anschließende Grundstück liegt ca. 1,50 m - 2,00 m höher als das Bewertungsobjekt.

Bebauung Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage bebaut.

Baujahr 1979 (Annahme)

Nutzung Gemäß Auskunft des Schuldners steht das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 seit ca. 1 ¼ Jahren leer und ist nicht bewohnt.

Wohnflächen	Wohnfläche Wohnhaus:	ca. 136 m ²
	Nutzungsfläche Garage:	ca. 33 m ²

Bauart Das in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.
Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Im Nordosten ist eine nicht unterkellerte, erdgeschossige Garage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss integriert.
Das Wohnhaus und die Garage haben ein gemeinsames Satteldach. Das Garagengebäude hat ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Raumprogramm, Wohnhaus:	KG:	Treppenhaus mit Treppe, Flur mit außenliegendem Kellerabgang, Keller 1, Heizungsraum, Öltankraum, Keller 2 (lt. Plan Flur), Keller 3, Keller 4
	EG:	Windfang, Raumpartreppe ins DG, Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Garderobe, Bad, Terrasse 1 (im Bereich der Garage), Terrasse 2 (im Bereich Wohnhaus)
	DG:	nicht ausgebaute Speicherräume über Raumpartreppe erreichbar
Garage	EG:	eine Stellplatzfläche
	DG:	Das Dachgeschoss der Garage ist nur über das DG Wohnhaus erreichbar

Ausstattung

Heizung: zentrale Brauchwassererwärmungsanlage (Baujahr 2018), Energieträger Öl, Standspeicher, Heizkörper, im Wohnzimmer Anschluss für Kaminofen vorhanden

Wände: Putz und Anstrich, Fliesen, Tapete, Steinwandverkleidung; im Dachgeschoss z.T. nicht fertiggestellte Zwischenwände, Mauerwerk unbehandelt, Gipskartonwände unbehandelt

Böden: Fliesen, Laminat, Beton im DG

Decken: Beton z.T. mit Anstrich, Verkleidung aus Holz, Verkleidung mit Gipskartonplatten und z.T. integrierten Downlights, Dachdämmung mit Folie und z.T. Verkleidung mit Gipskartonplatten im DG

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Die Ausstattung wird als mittel eingestuft.

Bauzustand Der Bauzustand vom Wohnhaus und der Garage wird als mittel bis ausreichend eingestuft. Es liegen Mängel, Schäden und Instandhaltungstau vor. Dies wurde bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

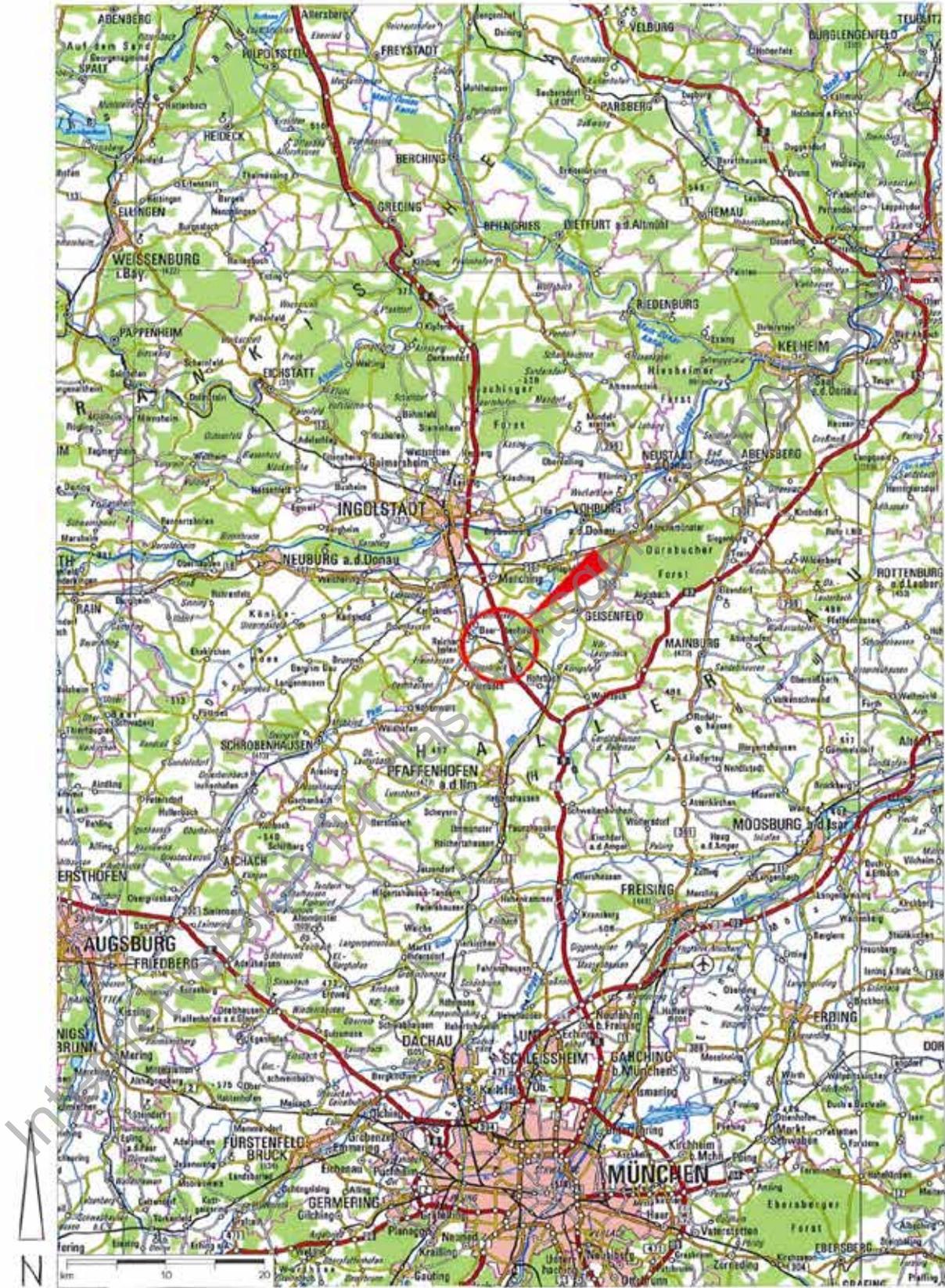
Sonstiges Es sind noch ausstehende Herstellungsbeiträge für die Entwässerung und für die Wasserversorgung vorhanden. Dies wurde bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

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 21. März 2024

Anlagen:
Übersichtskarte, Ortskarte, Lageplan, Plankopien, Fotos





Übersichtskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Seite 1 von 1

Übersichtskarte



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Digitale Ortskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Seite 1 von 1

Ortskarte



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken



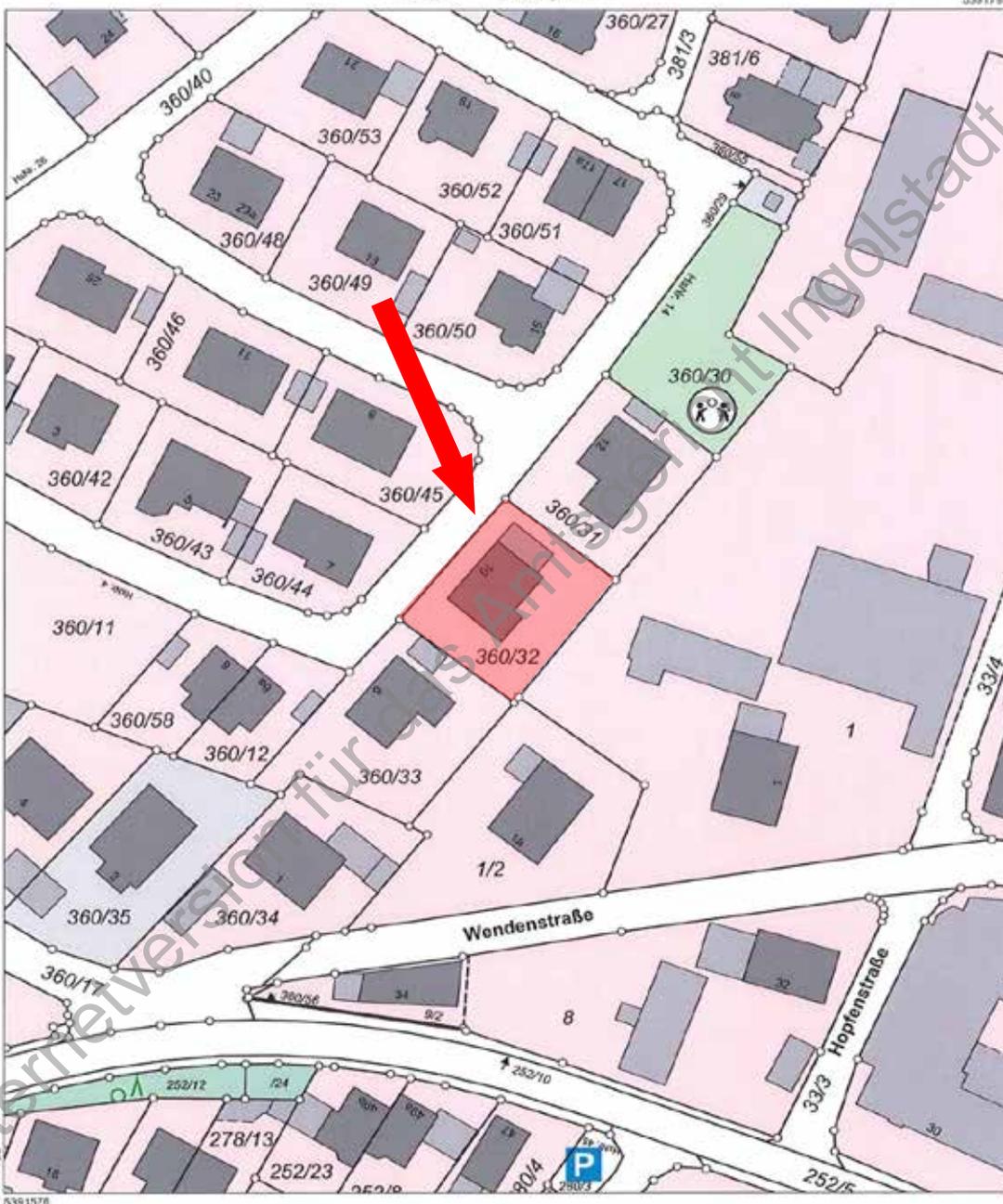
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfaffenhofen a.d. Ilm
Kellerstraße 6
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.07.2023

Flurstück: 360/32
Gemarkung: Winden a. Aign

Gemeinde: Markt Reichertshofen
Landkreis: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bezirk: Oberbayern



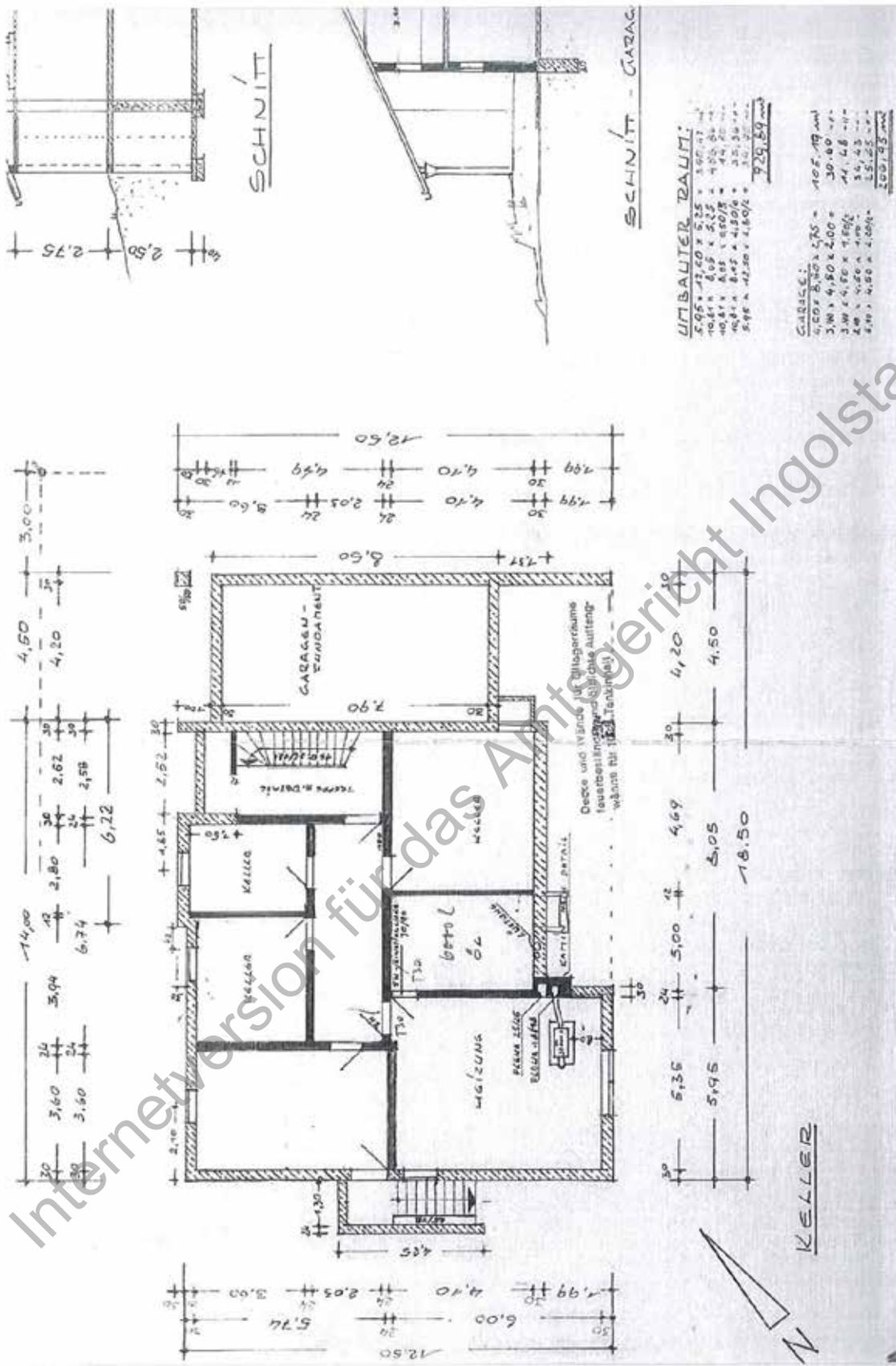
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Matrikularnahme nur bedingt geeignet.

Lageplan



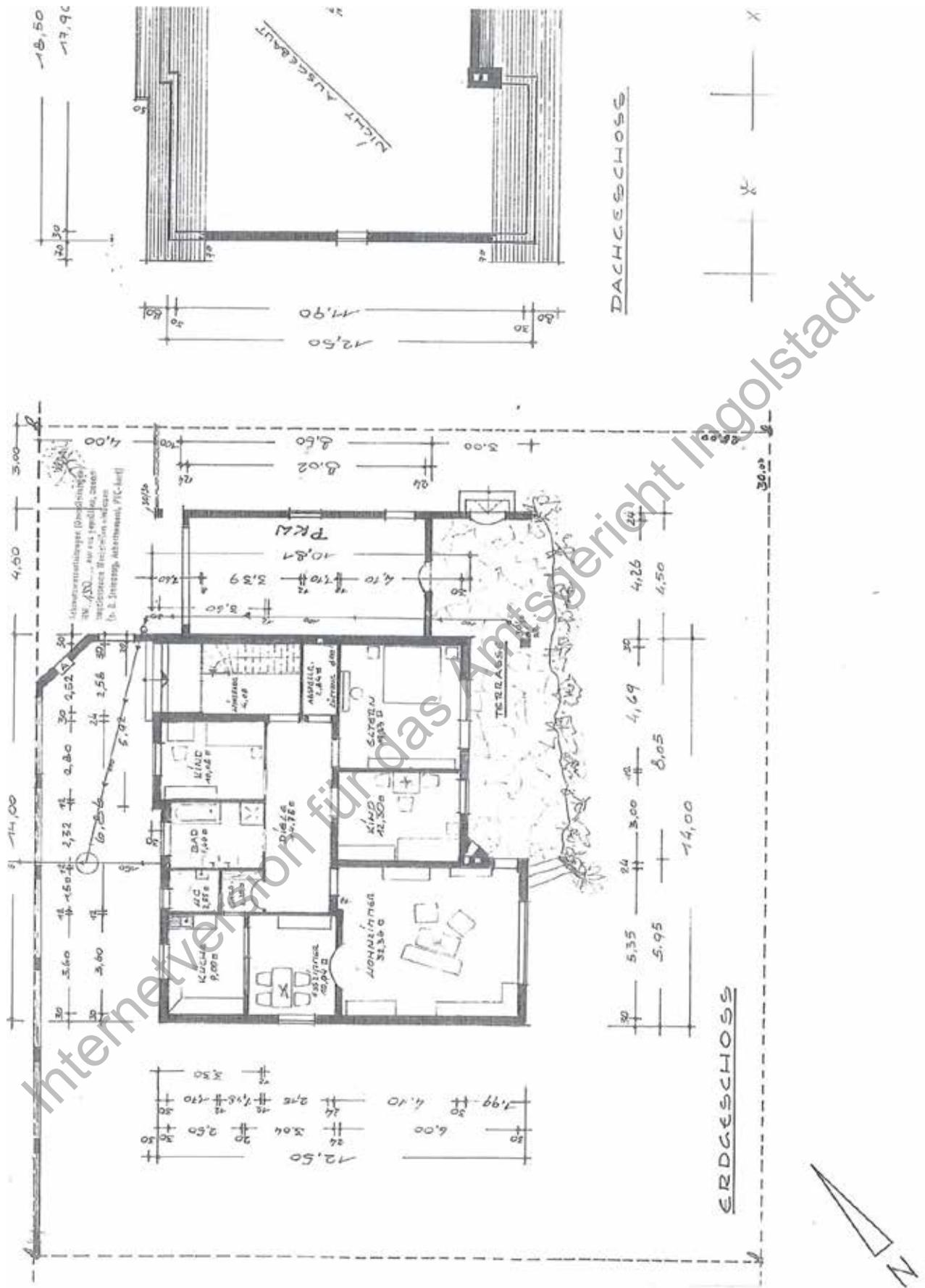
Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken



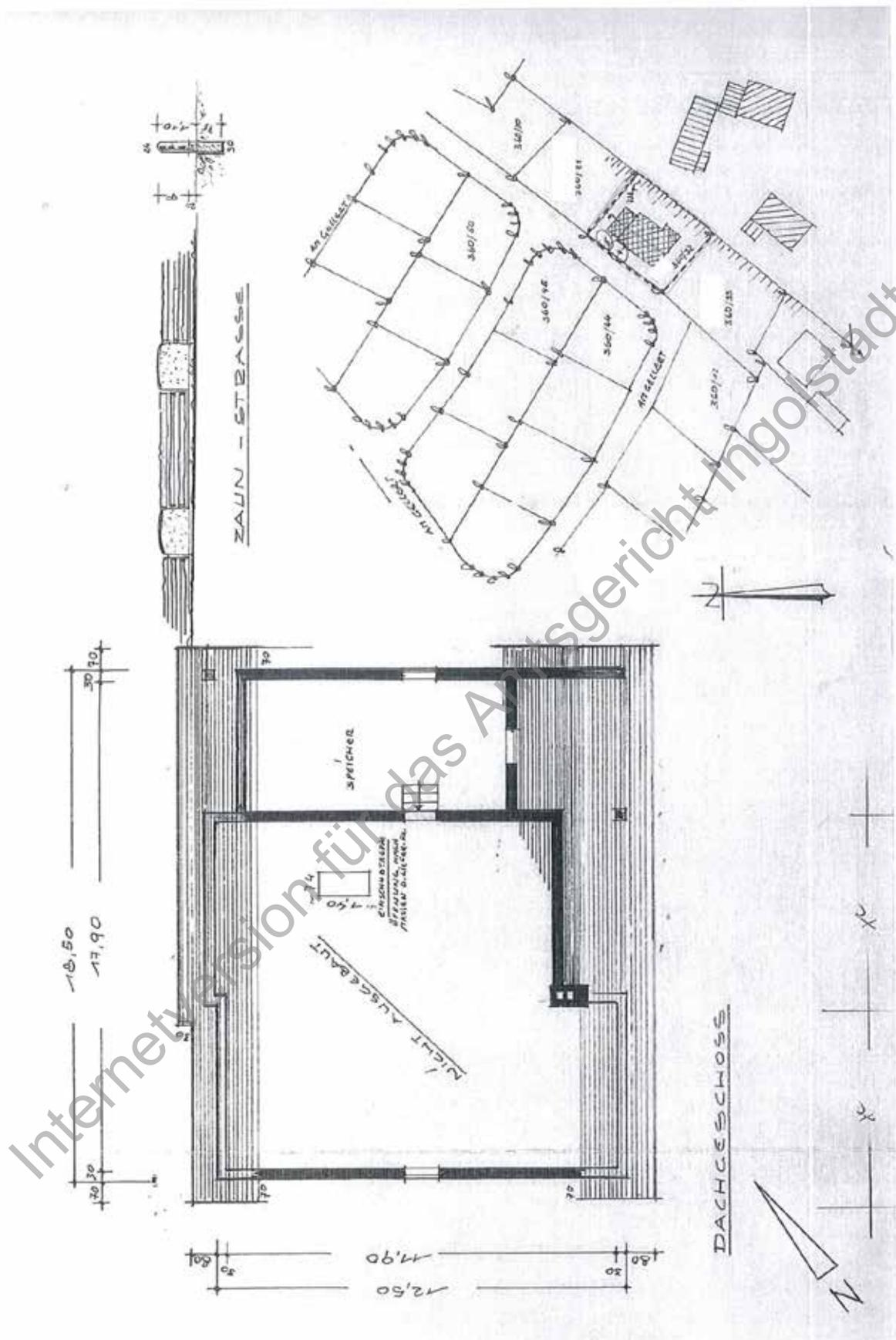
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss





Straßenansicht von Nord



Straßenansicht von Südwest



Ansicht von Süd



Hauseingangsbereich, Treppe mit beschädigtem Bodenbelag