

Kurzbeschreibung

des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Kampfstr. 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf

1 Wesentliche Daten

Aktenzeichen des Gerichts	K 56/24
Objekt-Nr.	24-000063G
Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Objektadresse	Kampfgrasse 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf
Flurstück	593/8, Gemarkung Ummendorf
Grundstücksgröße	921 m ²
Baujahr (Wohnhaus u. Garage)	Um 1976
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	rd. 480 m ²
Brutto-Grundfläche Garage	rd. 147 m ²
Wohnfläche (Schätzung)	rd. 250 m ²
Nutzung	unbekannt
Energetische Eigenschaften	Kein Energieausweis vorliegend
Wertermittlungsstichtag	01.10.2024
Qualitätsstichtag	01.10.2024
Ortstermin	01.10.2024
Besonderheiten	Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde nach äußerem Anschein und nach Aktenlage erstattet. Die verfügbaren Akten enthalten nicht alle für die Bewertung relevanten Informationen. Annahmen wurden gebildet. Es liegt ein erhöhter Unsicherheitsfaktor (Risiko) vor. Abweichungen können vorhanden sein.
Verkehrswert (unbelastet)	700.000 €
Wertminderung durch grundbuchrechtliche Belastung („Leibgeding“)	246.000 €
freie Schätzung Zubehör	Kein Zubehör feststellbar

2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein rund 48 Jahre Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Landhausstil und Doppelgarage. Die zu bewertende Liegenschaft präsentiert sich nach rein äußerem Anschein weitgehend im Zustand des Baujahres.

Das Bewertungsobjekt weist mit 921 m² Grundstücksfläche aus heutiger Sicht eine Übergröße auf. Der Garten ist nach Süden und nach Osten ausgerichtet.

Laut Planunterlagen sind Wohnhaus und Garage unterkellert. Im Keller der Garage befindet sich laut Aktenlage der Öltank für die Öl-Zentralheizung.

Die Grundrisskonzeption im Erdgeschoss ist gängig. Im Erdgeschoss gibt es eine 4-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung. Es sind ein Büro, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit separatem WC und eine Küche vorhanden. Vom Schlafzimmer und vom Wohnzimmer besteht Zugang zur Süd-Terrasse. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind über den Flur bzw. die Diele zu erreichen.

Laut Unterlagen ist das Dachgeschoss ausgebaut worden. Vom Dachgeschoss lagen keinerlei Unterlagen vor (keine Grundrisse, keine Informationen zum Ausbaugrad etc.). Laut Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen hat eine Mehrung der Geschossflächen durch einen Dachgeschossausbau stattgefunden. Laut Überlassungsvertrag vom 22.04.2014 wurde ein Wohnungsrecht an der Wohnung im Dachgeschoss vereinbart, was ebenfalls auf ein ausgebautes Dachgeschoss schließen lässt. Für die weitere Bewertung wird ein rechtskonform ausgebautes Dachgeschoss unterstellt.

Dem rein äußerem Anschein nach konnten keine wesentlichen Modernisierungen festgestellt werden. Instandhaltungsstau ist vorhanden.

Die Wohnlage ist deutlich ländlich geprägt. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde überschaubar. Das Quartier ist gut durchgrünt.

Die Kampfasse ist eine Nebenstraße. Das Wohnumfeld ist von Bestandsgebäuden in offener Bauweise geprägt. Ein direkter Anschluss des Bewertungsobjekts an die öffentliche Verkehrsfläche ist vorhanden.

Es sind grundbuchrechtliche Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (z.B. „Leibgeding“) vorhanden.

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und weist ein erhöhtes Risiko auf.

Für eine genauere Darstellung wird auf das Gutachten verwiesen.

Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Norden (Straßenansicht)



Detailansicht Hauseingang



Teilansicht von Südosten



Teilansicht von Südosten



Südansicht



Teilansicht von Süden

Detailansicht Zuwegung zum Haus

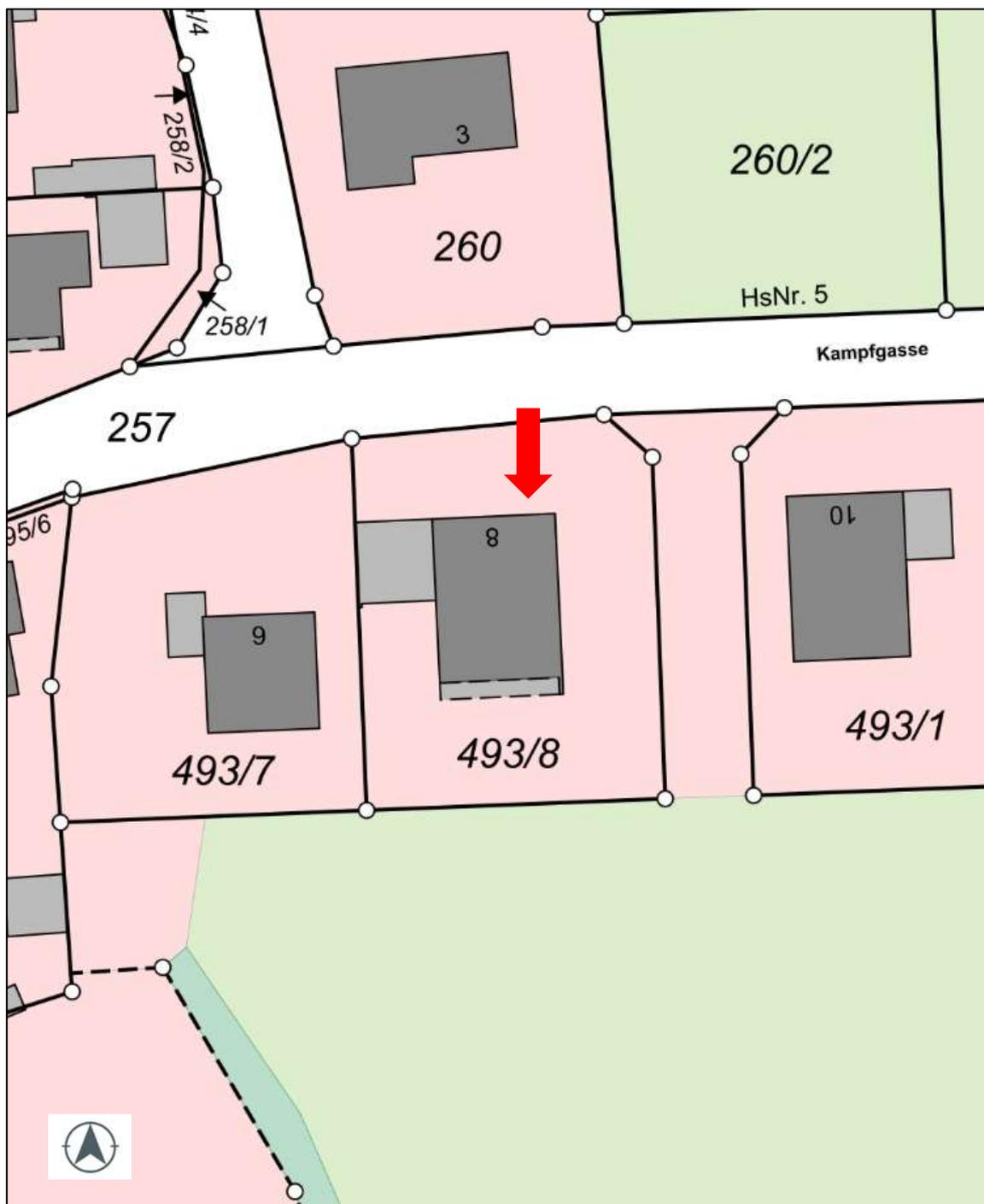


Kampfasse ortseinwärts



Kampfasse ortsauswärts

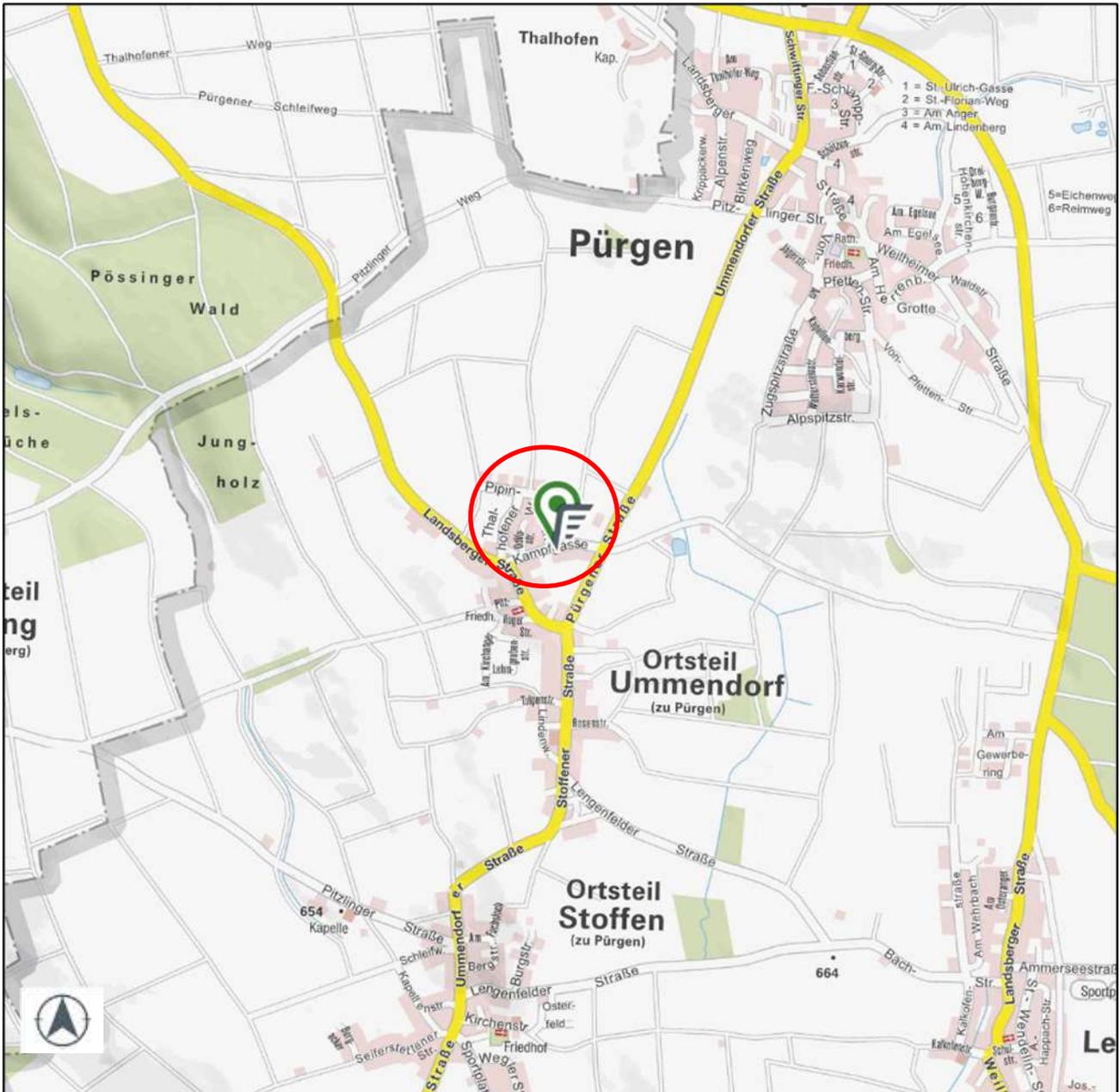
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000²

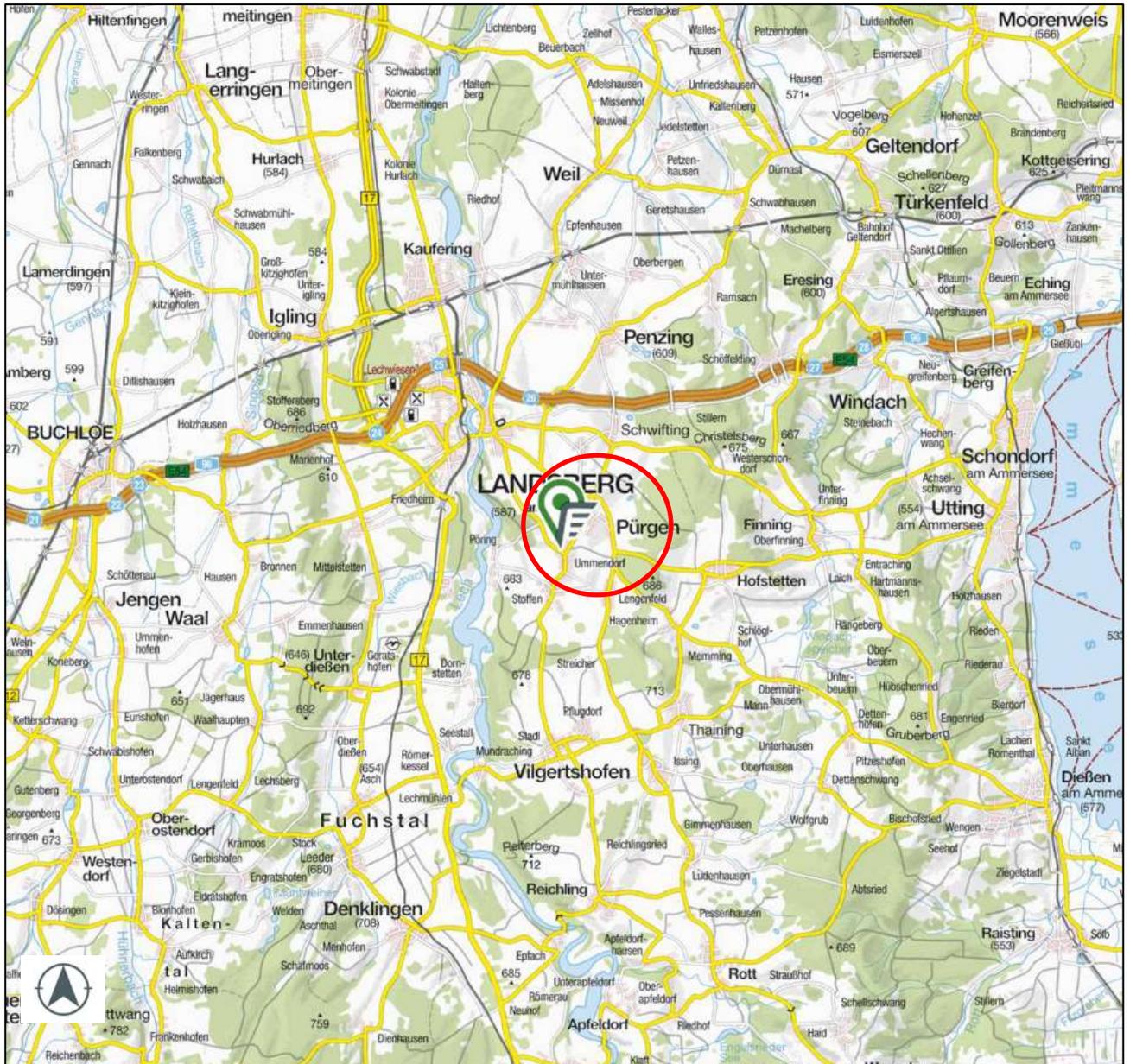


² Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Kampfgasse 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf

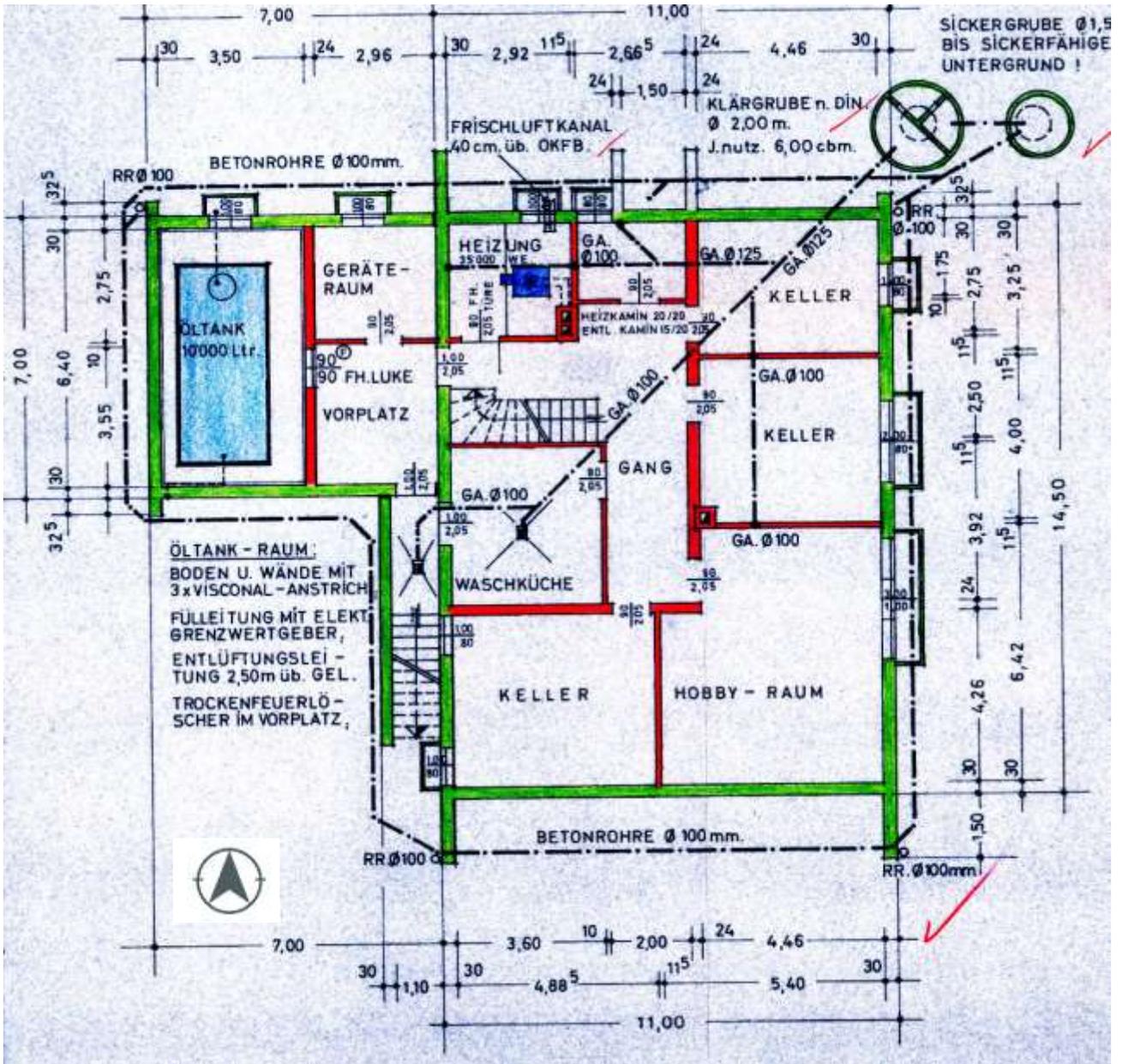


Anlage 4: Regionalkarte 1:200.000³



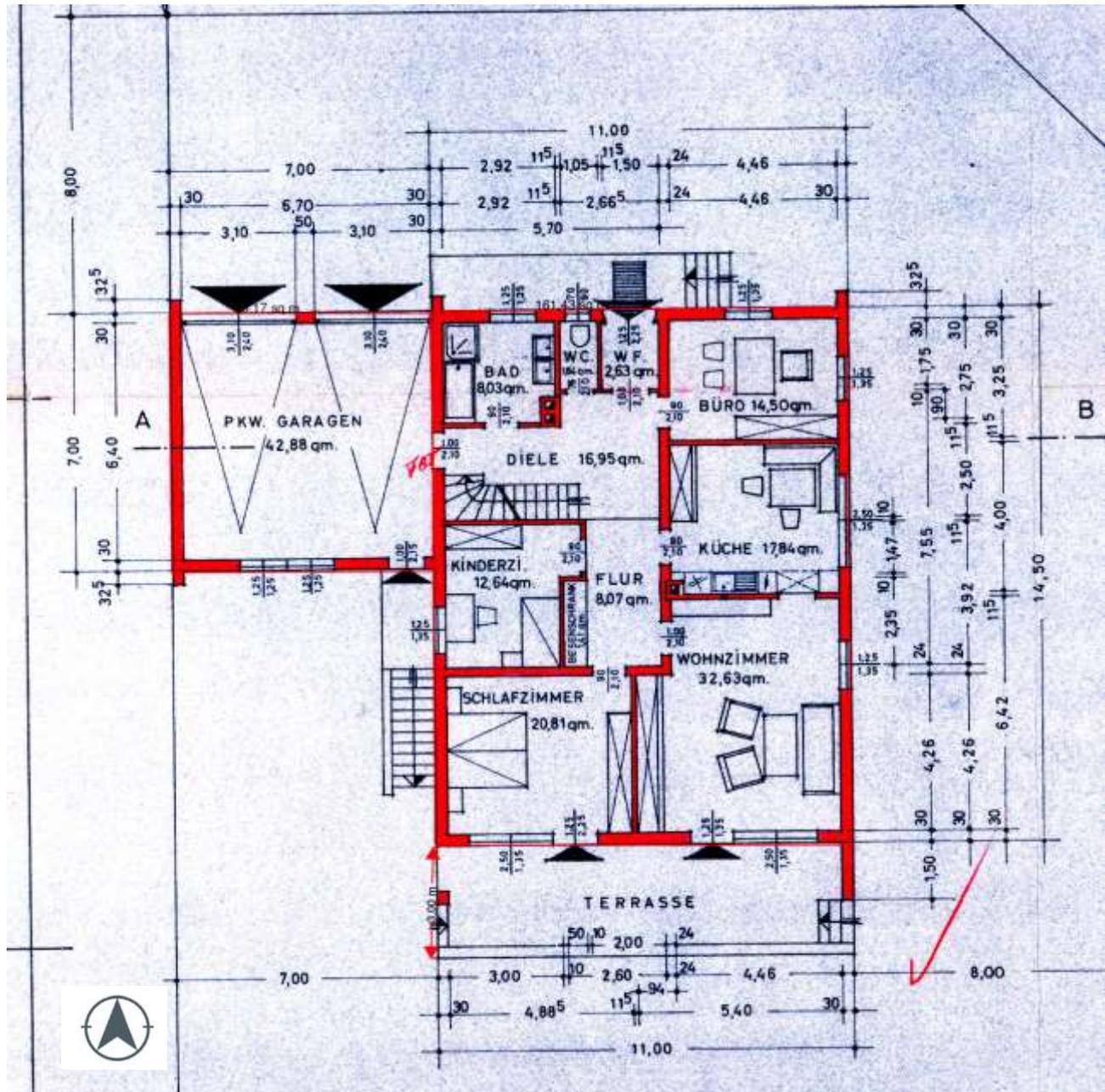
³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Grundrisse⁴



Kellergeschoss Wohnhaus und Garage

⁴ Nicht maßstabsgetreu



Erdgeschoss Wohnhaus und Garage
Vom Dachgeschoss lag kein Grundriss vor

Anlage 6: Ansichten und Querschnitt

