

**Exposé für das Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schrankenstraße 3
85049 Ingolstadt
AZ: 4 K 59/23**

MARGIT APITZSCH
DIPL.-ING. (FH)
ARCHITEKTIN
ö.b.u.v. SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Objektbeschreibung:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Verkehrswert (Lastenfrei)

756.000,- €

Hinweis: Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

Lage	Gemarkung Paindorf, Ortsteil Grafing, Flurstück Nr. 524/8, Grafinger Ring 6 in 85293 Reichertshausen		
Bebauung	Einfamilienhaus mit Doppelgarage		
Baujahr	Annahme laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1975/76. Angaben vor Ort: Dachdämmung und Eindeckung Wohnhaus vor ca. 12 Jahren, WC im Erdgeschoss Modernisierung vor ca. 8-9 Jahren.		
Stichtag	02.09.2024		
Nutzung	eigengenutzt		
Grund der Gutachten-erstellung	Zwangsversteigerungsverfahren		
Grundbuch	Amtsgericht Pfaffenhofen a.d.Im, Grundbuch von Paindorf, Blatt 722, Gemarkung Paindorf		
Lfd. Nr. 1	Flurstück Nr. 524/8	Grafinger Ring 6 Gebäude- und Freifläche	zu 1.005 m ²

- Metallrahmen und Türen der Mülleinhausung müssen gestrichen werden
- Putzabplatzung am Anschluss Garagenmauer zur Garagenzufahrt im Südwesten
- Massive Feuchtigkeitsschäden im Vordachbereich und an einem Teilbereich der Decke in der Doppelgarage
- Abgesprungene Fliesen und verrostete Sockelschiene an der Garagenzufahrt
- Die Wohnhausausstattung ist in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäß
- Abgewohnte Boden – und Wandbeläge
- Überalterte Sanitär- und Elektroausstattung
- Gesprungene und zum Teil lockere Fliesen im Bad/WC Erdgeschoss
- WC-Spülungen müssen laut Angabe des Schuldners alle erneuert werden
- Decke mit Holzpaneelen im Raum Abstellraum (Fitness) hängt durch
- Wandrisse zwischen Schlafen, Zwischenflur und Arbeitszimmer (Abstellraum)
- Balkon mit vereinzelt gesprungenen Fliesen
- Keller mit Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Sockelbereich an der Nordwest- und Nordostseite
- Waschraum mit massiven Feuchtigkeitsfolgeschäden nach behobenem Wasserschaden an der Außenwasserleitung nach Angabe
- Außenfassade mit teilweisen Verschmutzungen und zum Teil starken Putzschäden (Nordwestfassade)
- Holzbauteile müssen gestrichen werden
- Fenster sind erneuerungsbedürftig
- Die Stützwände im Außenbereich zum Waschraum hin haben sich gesetzt (Risse)
- Abplatzungen am Plattenbelag zum Hauseingang

Wohnfläche: Die Berechnungen wurden aus der Eingabeplanung übernommen und ergänzt. Die Terrassen- / und Balkonfläche wurde grob überschlägig aus den Plänen ermittelt.
Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein!

Erdgeschoss	
Wohnen	51,51 m ²
Küche	10,88 m ²
Speise	3,00 m ²
Abstr.	0,84 m ²
Garderobe	4,26 m ²
Windfang	3,47 m ²
WC	2,09 m ²
Diele	19,87 m ²
Vorraum	4,59 m ²
Arbeiten	8,93 m ²
Schlafen	17,64 m ²
Umkleide	9,06 m ²
Bad	12,37 m ²
	<hr/>
	148,51 m ²
abzgl. Putz	3% 4,46 m ²
	<hr/>
	144,05 m ²
zzgl. Terr./4 ca.	13,50 m ²
EG	<hr/>
	157,55 m ²
Dachgeschoss	
Diele	19,87 m ²
Bad	8,24 m ²
WC	2,10 m ²
Gast	15,30 m ²
Galerie	16,87 m ²
Kind 1	30,00 m ²
Kind 2	24,06 m ²
	<hr/>
	116,44 m ²
abzgl. Putz	3% 3,49 m ²
	<hr/>
	112,95 m ²
zzgl. Balkon/4 ca.	8,00 m ²
DG	<hr/>
	120,95 m ²
Gesamtwohnfläche rd.	279 m ²

Nutzungsflächen im Keller und der Garage vorhanden.

Gesamtbewertung

Bewertungsgegenstand ist ein großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in der Gemarkung Paindorf im Ortsteil Grafing. Das Grundstück mit 1.005 m² liegt zwischen der Paindorfer Straße und der Straße Grafinger Ring.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Nürnberg-München ist mit Immissionen zu rechnen. Ggf. können auch Immissionen durch die gegenüberliegende Dachdeckerei und Spenglerei auftreten.

Die Grundrissgestaltung ist nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Die Ausstattung und Ausführung sind weitestgehend überaltert. Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

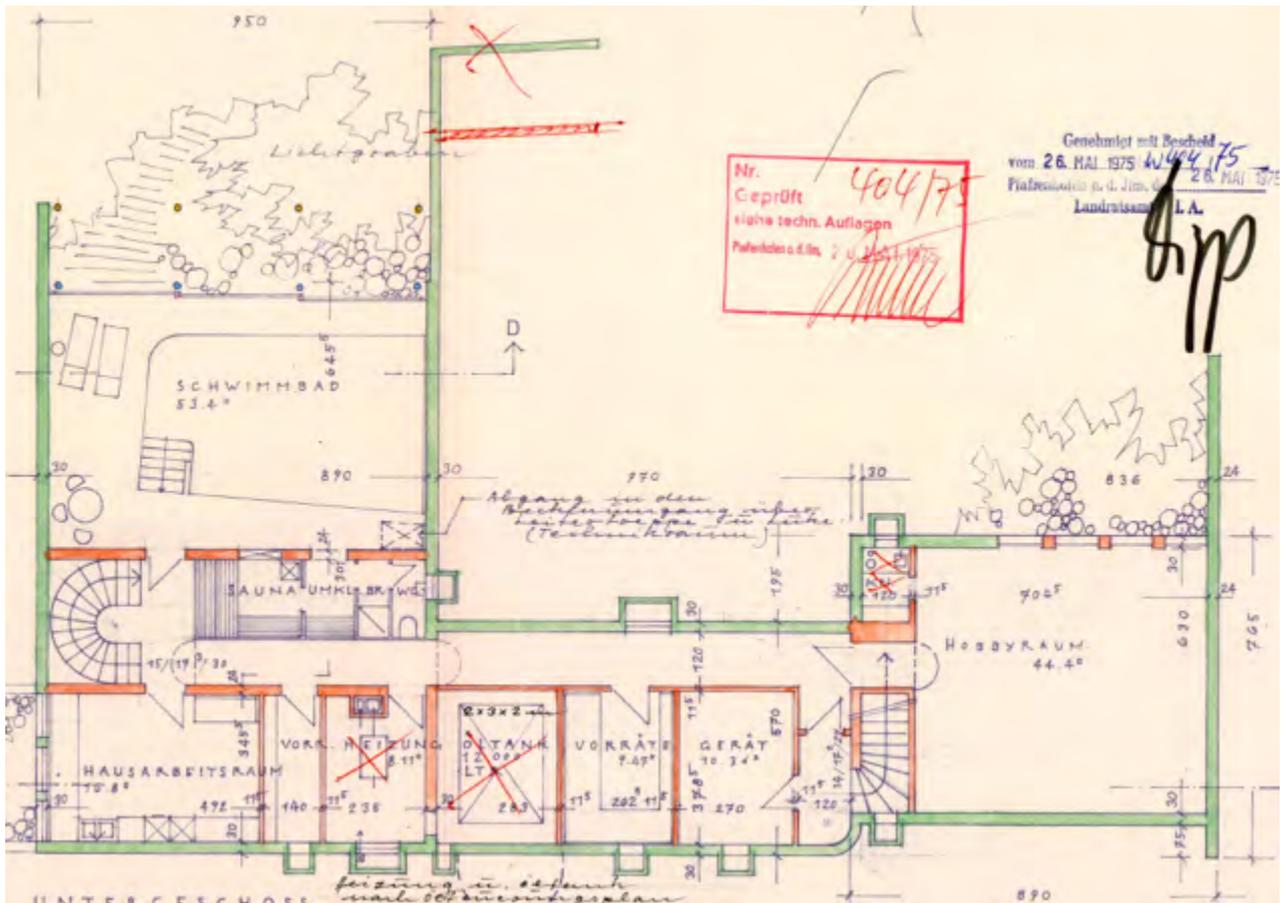
Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor. Energetisch ist das Objekt laut Energieausweis in nicht wesentlich modernisiertem Zustand.

Schwimmbäder im Haus und Galerien können den Käuferkreis aus wirtschaftlicher Sicht betrachtet einschränken.

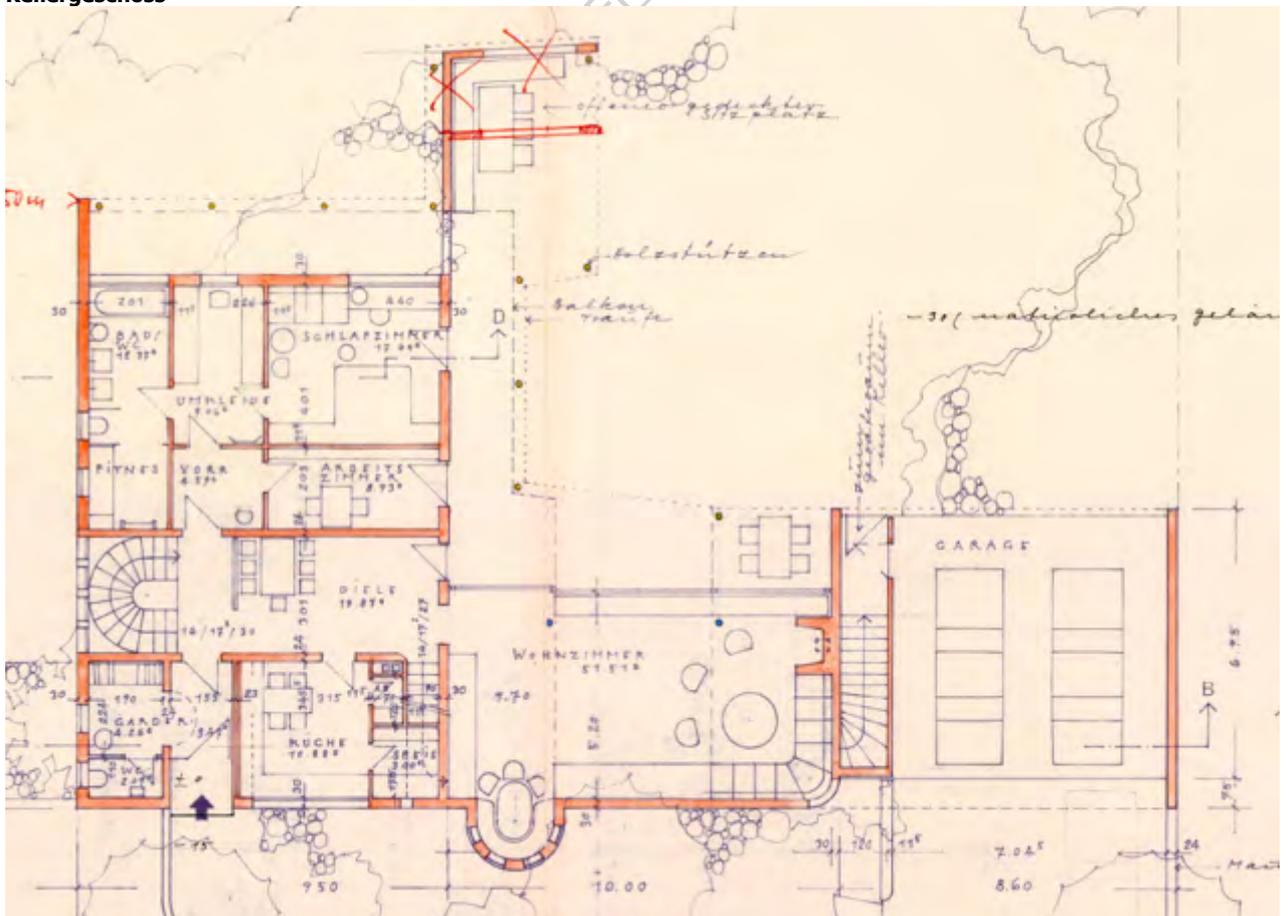
Die Vermarktbarkeit ist als durchschnittlich anzusehen. Könnte aber aufgrund, insbesondere des baulichen und energetischen Zustandes und individuellen Gestaltung, einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

INTERNETVERSION

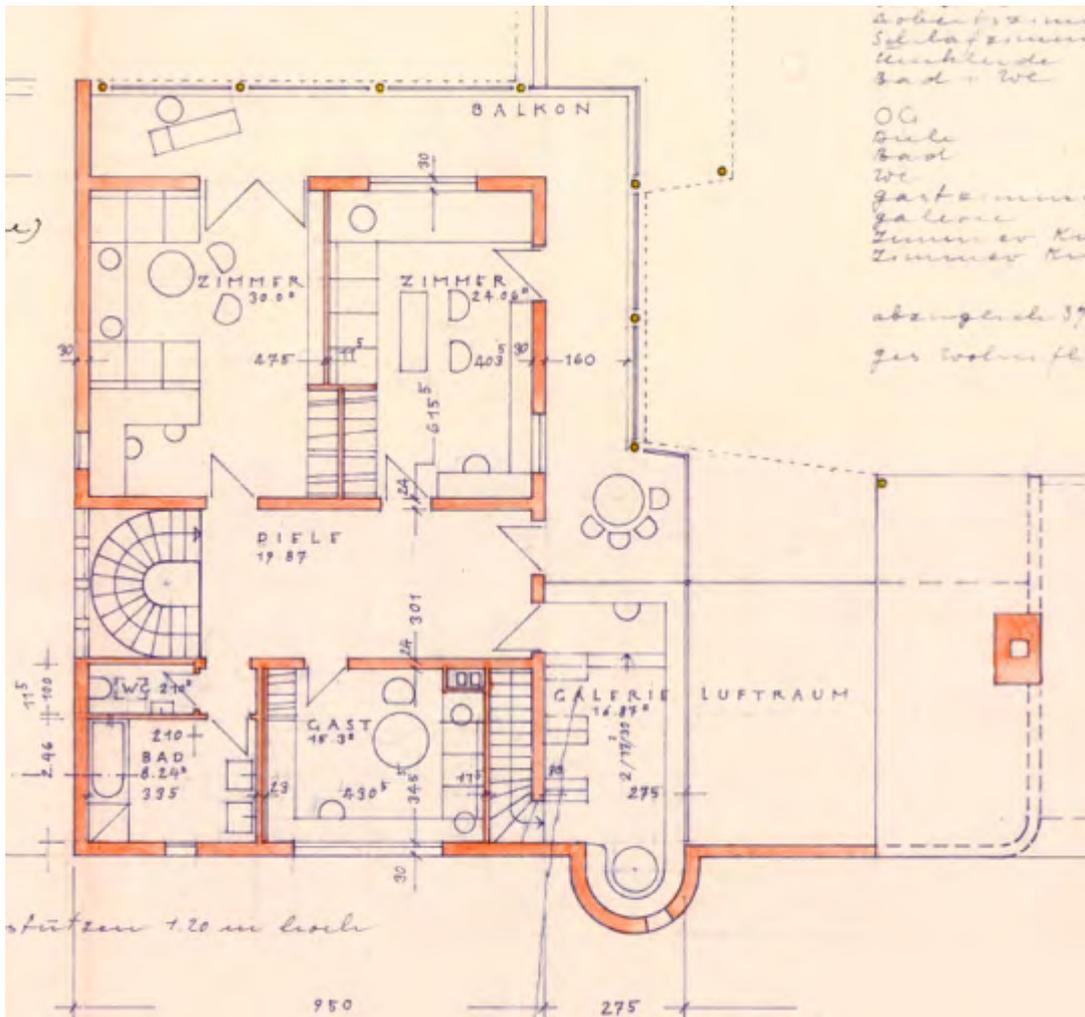




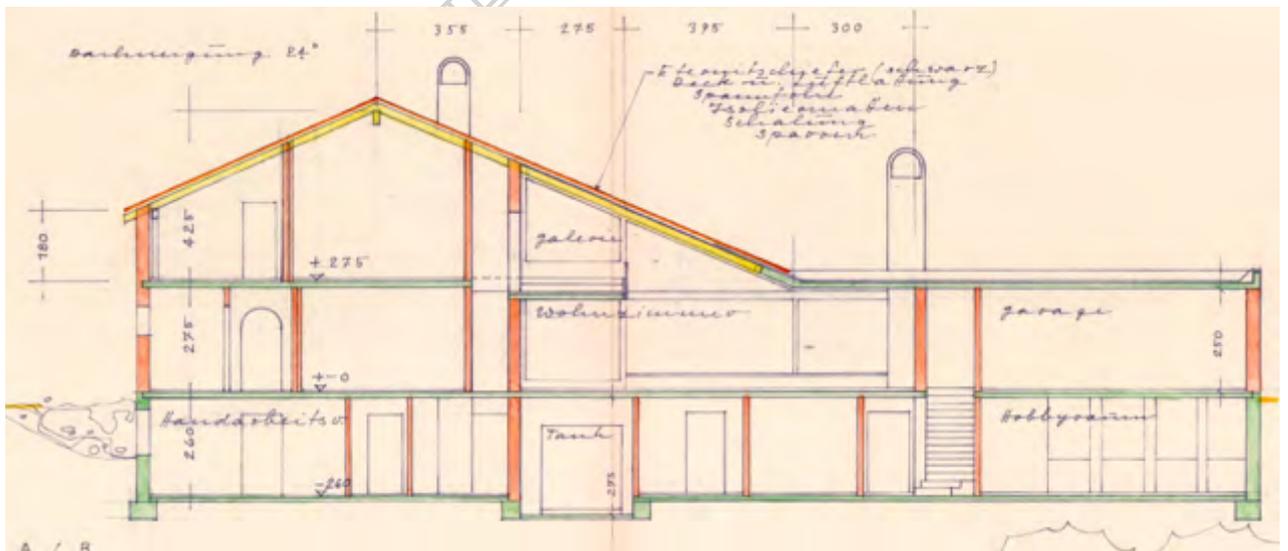
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Nordwesten



Nordosten



Südwesten/Südosten



**Nordwesten
Fassadenzustand**



Garagendecke innen



Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN