

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

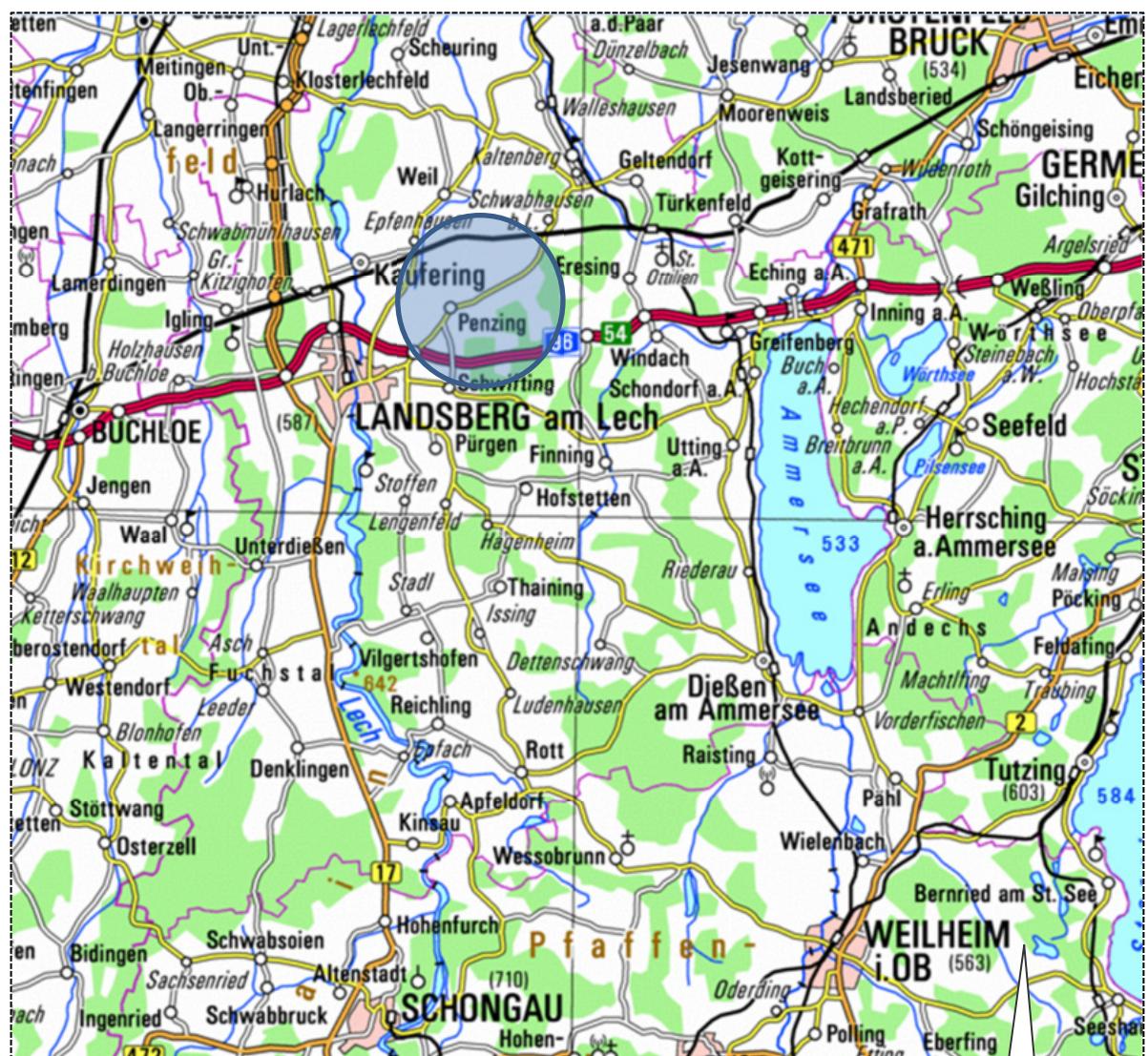
Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

- | | |
|---------------------|--|
| Objekt | <ul style="list-style-type: none">- Mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück in 86929 Penzing, Dorfstraße 52, Gemarkung Ramsach, Flurstück 1775/1 |
| Makrolage | <ul style="list-style-type: none">- Kleine, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführte, aber günstig zur Auffahrt auf die Autobahn A 96 (München-Lindau) im nordöstlichen Nahbereich des Mittelzentrums Landsberg (gleichzeitig Kreisstadt) und in Pendlerentfernung nach München gelegene Gemeinde |
| Mikrolage | <ul style="list-style-type: none">- Lage nahe des südlichen Ortsrands im ca. 3 km östlich des Hauptorts Penzing gelegenen Ortsteil Ramsach- In Ramsach werden keine, im Hauptort Penzing nur eingeschränkt infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen angeboten- Mischgebietsartige Umgebungsbebauung- Zusammenfassend: noch durchschnittliche Wohnlagenqualität |
| Grundstück | <ul style="list-style-type: none">- Mit 573 m² eher kleines Einfamilienhausgrundstück- Ostseitige Erschließung- Nahezu ebenes und rechteckähnliches Grundstück- Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) |
| Gebäude | <ul style="list-style-type: none">- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung- KG, EG und OG (z.T. bereits als DG wirkend)- Baujahr ca. 2019- Bauzeittypische äußere Erscheinungsform- Im KG übliche Massivbauweise; darüber KLH-Massivholzbauweise- Rd. 162 m² WF (Hauptwhg. rd. 109 m²; Einliegerwhg. rd. 53 m²)- Sehr individuelle grundrissliche Konzeption- Mittlerer Ausstattungsstandard, mit Tendenz zu gehoben- Energetisch den Standards der Bauzeit entsprechend- Gebäude mit wenigen Ausnahmen fertiggestellt; Außenanlagen noch nicht fertig gestellt- Einliegerwohnung vermietet |
| Verkehrswert | <ul style="list-style-type: none">- 710.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.04.2023) |

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Ortsplanausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹

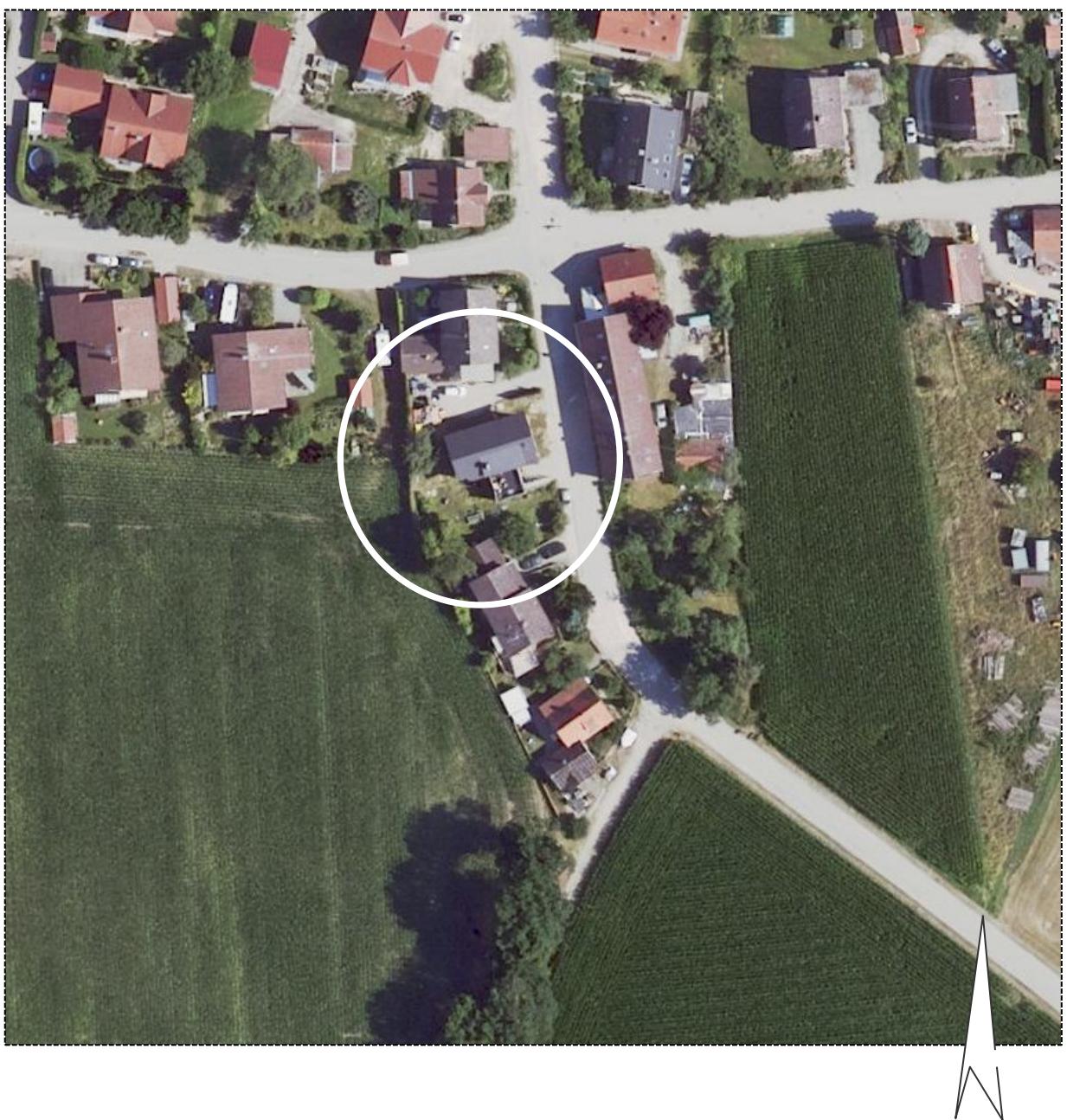


¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Luftbildausschnitt¹

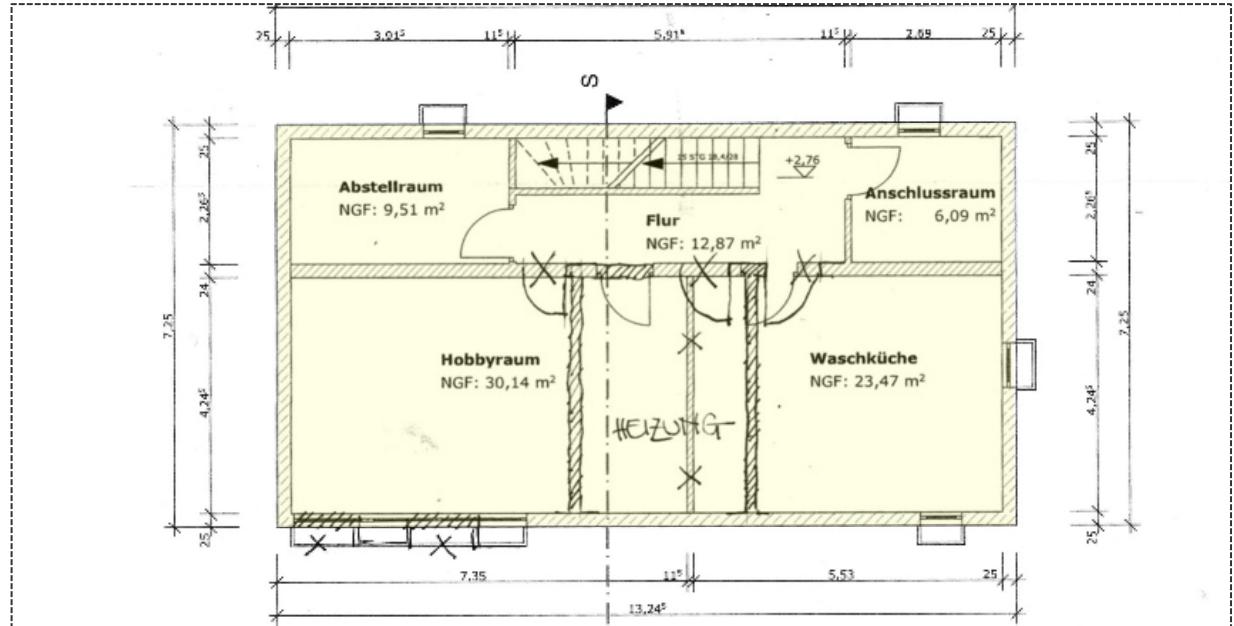


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Grundriss Kellergeschoß



ERDGESCHOSS

Küche-Essen-Wohnen
NGF: 42,17 m²

Flur
NGF: 15,08 m²

Bad
NGF: 8,17 m²

Schlafen
NGF: 15,46 m²

Schuppen
NGF: 5,48 m²

Pelletlager
NGF: 5,72 m²

Schuppen
NGF: 11,34 m²

KAMIN

ST. PL. 1

ST. PL. 2

ERDGESCHOSS

Neues Gel. = altes Gel. = 0,16

Neues Gel. = altes Gel. = 0,42

Neues Gel. = altes Gel. = 0,30

**neues Gel. = 0,16
altes Gel. = 0,49**

**neues Gel. = 0,16
altes Gel. = 0,58**

neues Gel. = altes Gel. = 0,52

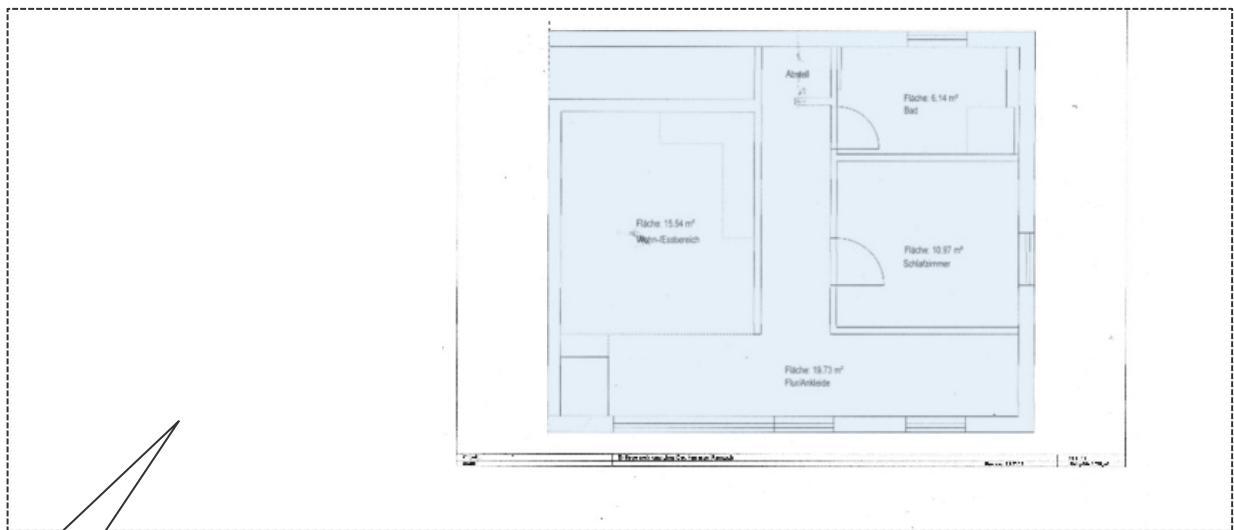
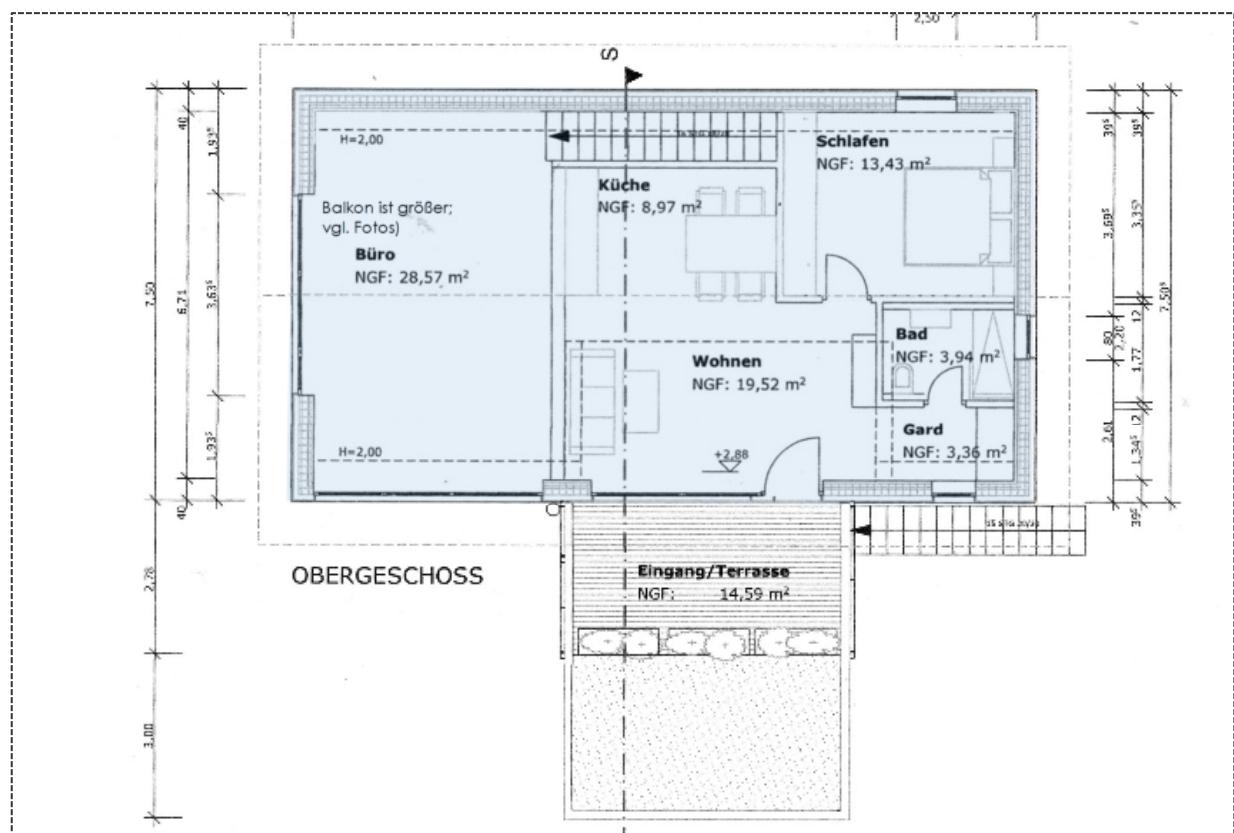
H=H/2=2,52=3,00

Grundriss Erdgeschoss

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Grundriss Obergeschoss



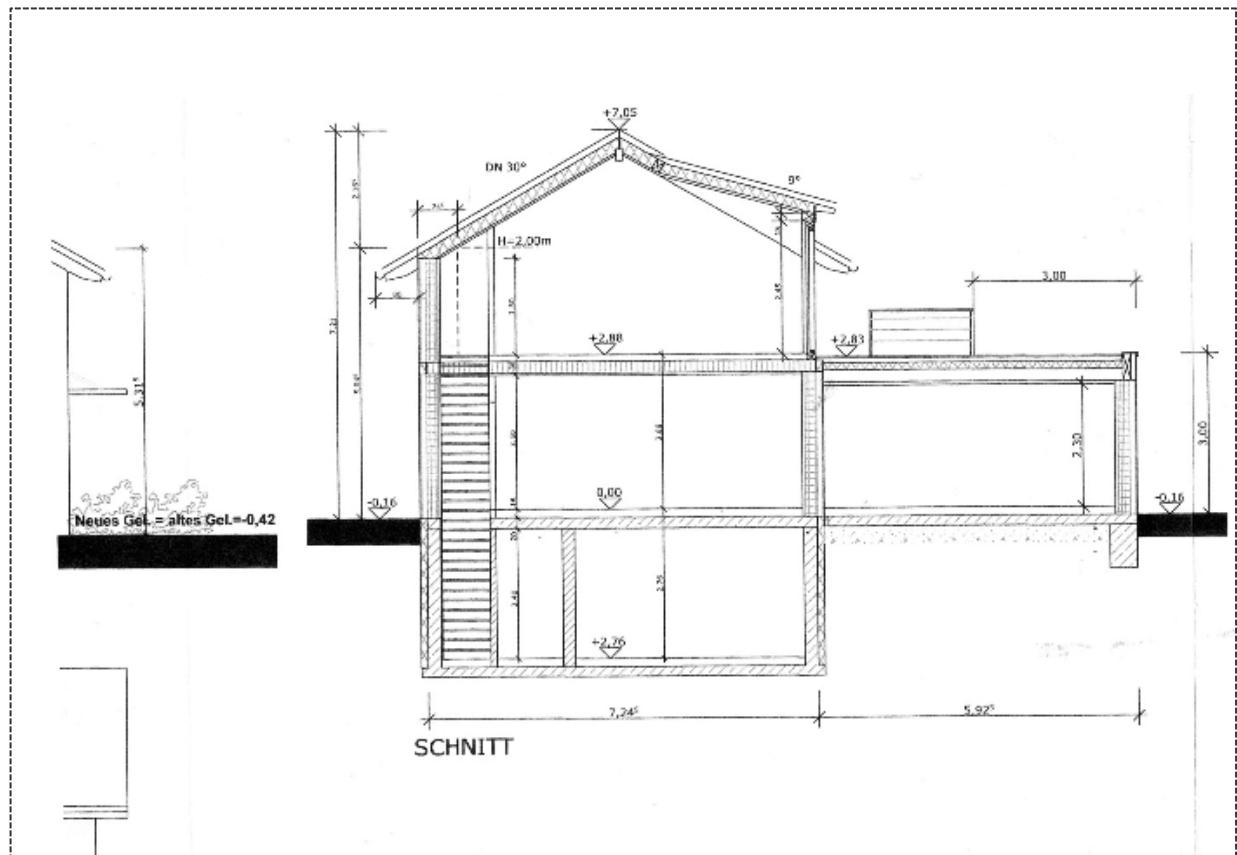
Teiländerung des Grundrisses Obergeschoss¹

¹ Übergeben von einem Verfahrensbeteiligten.

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Schnitt



Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Südosten auf das Nebengebäude



Blick von Osten auf die nördliche Zufahrt



Nordseitiger Haupteingang



Westfassade



Terrasse auf dem Nebengebäude



Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 96/22

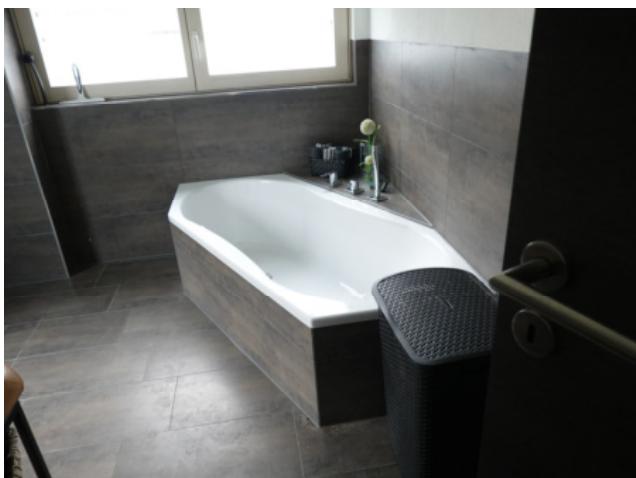
Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Wände)



Blick in das Arbeitszimmer im OG



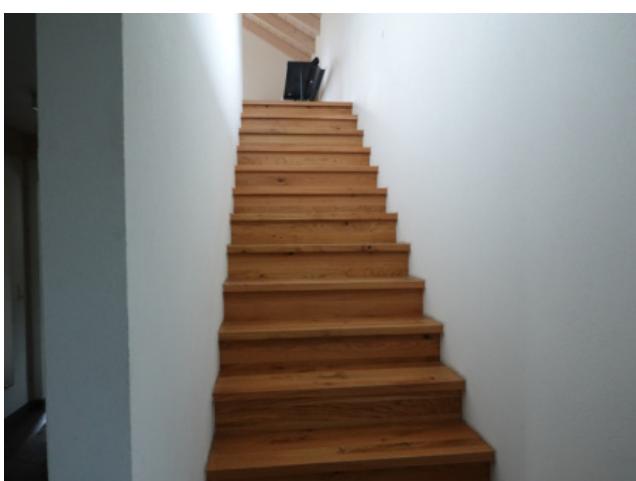
Beispiel Ausstattungsstandard Bad im EG



Einbauküche im EG



Einläufige Treppe ins OG



Treppenabgang ins KG

