

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

Objekt	- Mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebautes Grundstück in 82269 Geltendorf, Hopfenweg 3, Gemarkung Walleshausen, Flurstück 988
Makrolage	- Geltendorf als verkehrstechnisch (Knotenbahnhof im Nahverkehr) günstig gelegene und landesplanerisch als Kleinzentrum geführte Gemeinde im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg in Pendlerentfernung zu München
Mikrolage	- Lage im ca. 6 km nördlich des Hauptorts gelegenen, z.T. noch dörflich geprägten Ortsteil Walleshausen - Mäßige infrastrukturelle Versorgung, aber fußläufige Entfernung zum Bahnhof an der Nahverkehrstrecke Geltendorf-Augsburg - Umgebungsbebauung als älterer, individueller Wohnungsbau - Zusammenfassend: durchschnittliche Wohnlagenqualität
Grundstück	- Für ein Einfamilienhaus mit 571 m² noch übliche Grundstücksgröße - Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB - Ungünstige, westseitige (i.d.R. Hauptwohnrichtung und privatester Grundstücksbereich) Erschließung und Lage in einem Hochwassergefahrenbereich HQextrem (seltenes Hochwasser)
Gebäude¹	- Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Nebengebäude - Baujahr Wohnhaus ca. 1950 - Geringe, zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen - Massivbauweise - Geschossigkeit: KG, darüber EG, ausgebautes DG und ein Dachspitz; ca. 115 m² WF; für heutige Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption; einfacher Ausstattungsstandard; unterdurchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gegeben; Zufahrt zur Garage äußerst schmal - Eingeschränkter Erhaltungszustand - Einfacher, ungepflegter Standard der Außenanlagen - Nicht vermietet - Zusammenfassend: den baulichen Anlagen kann kaum mehr eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer beigemessen werden
Verkehrswert	- 255.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22.05.2025)

¹ Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte handelt es sich z.T. um Vermutungen

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

Regionaler Übersichtsplan¹

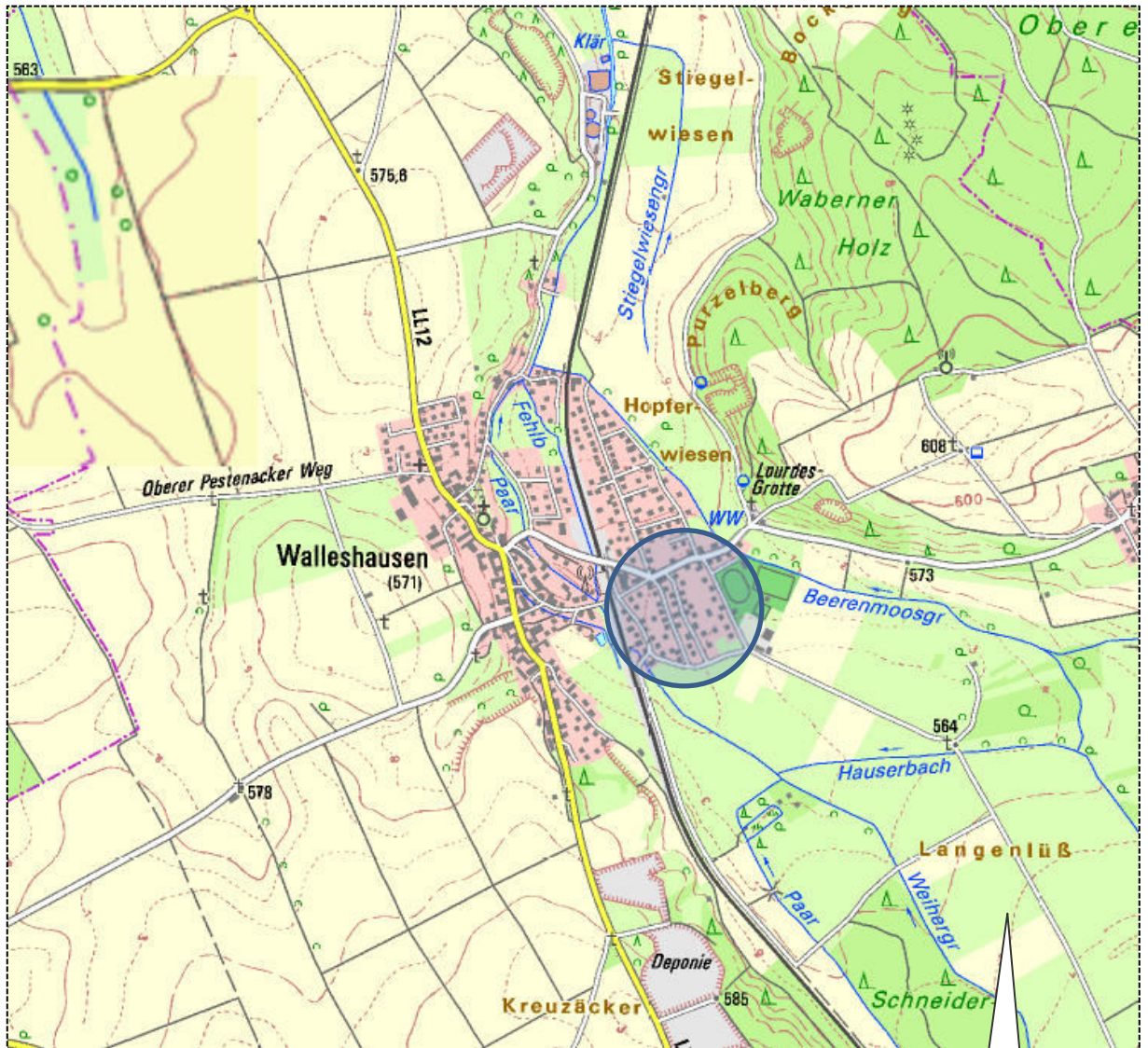


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

Lokaler Übersichtsplan¹

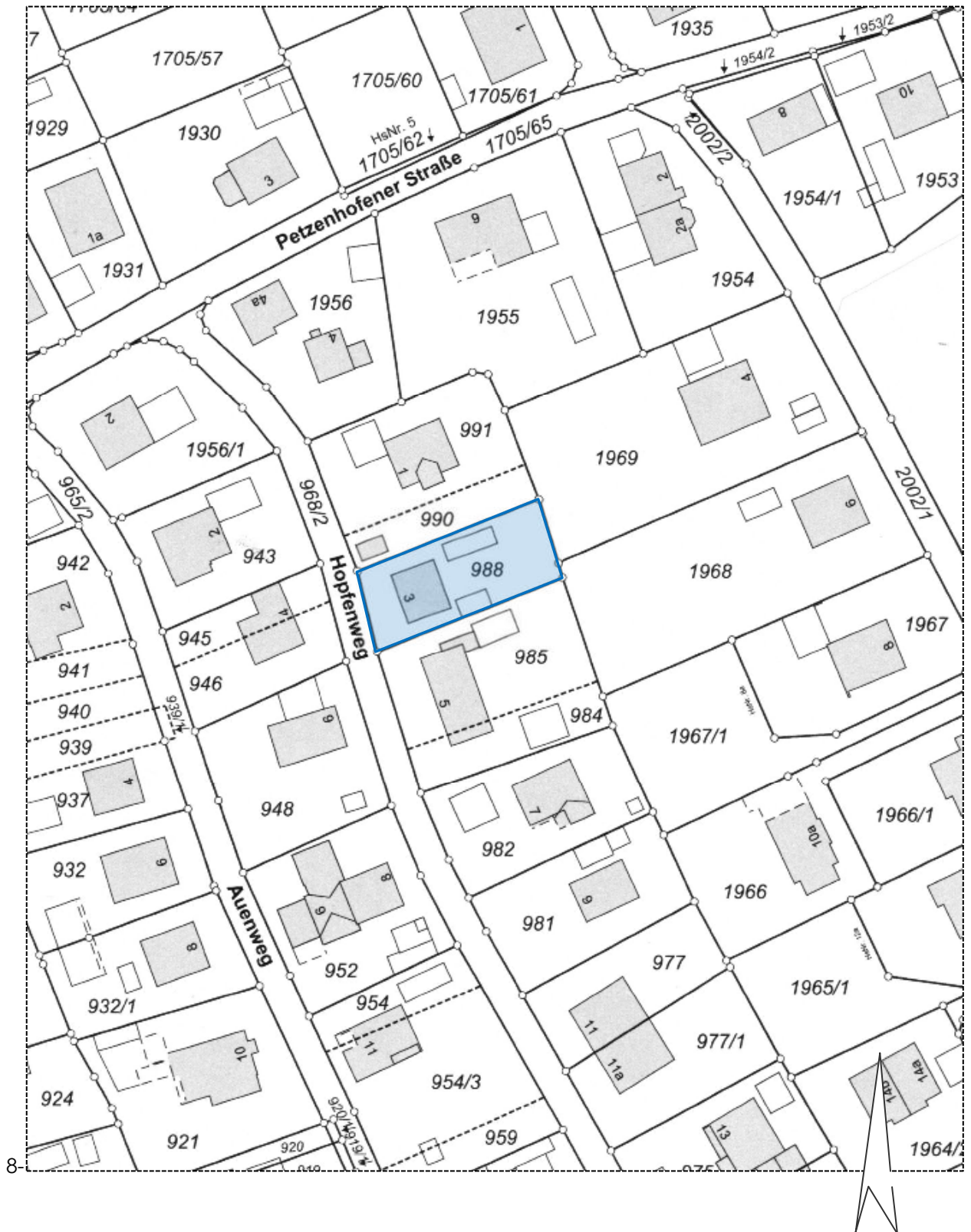


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹

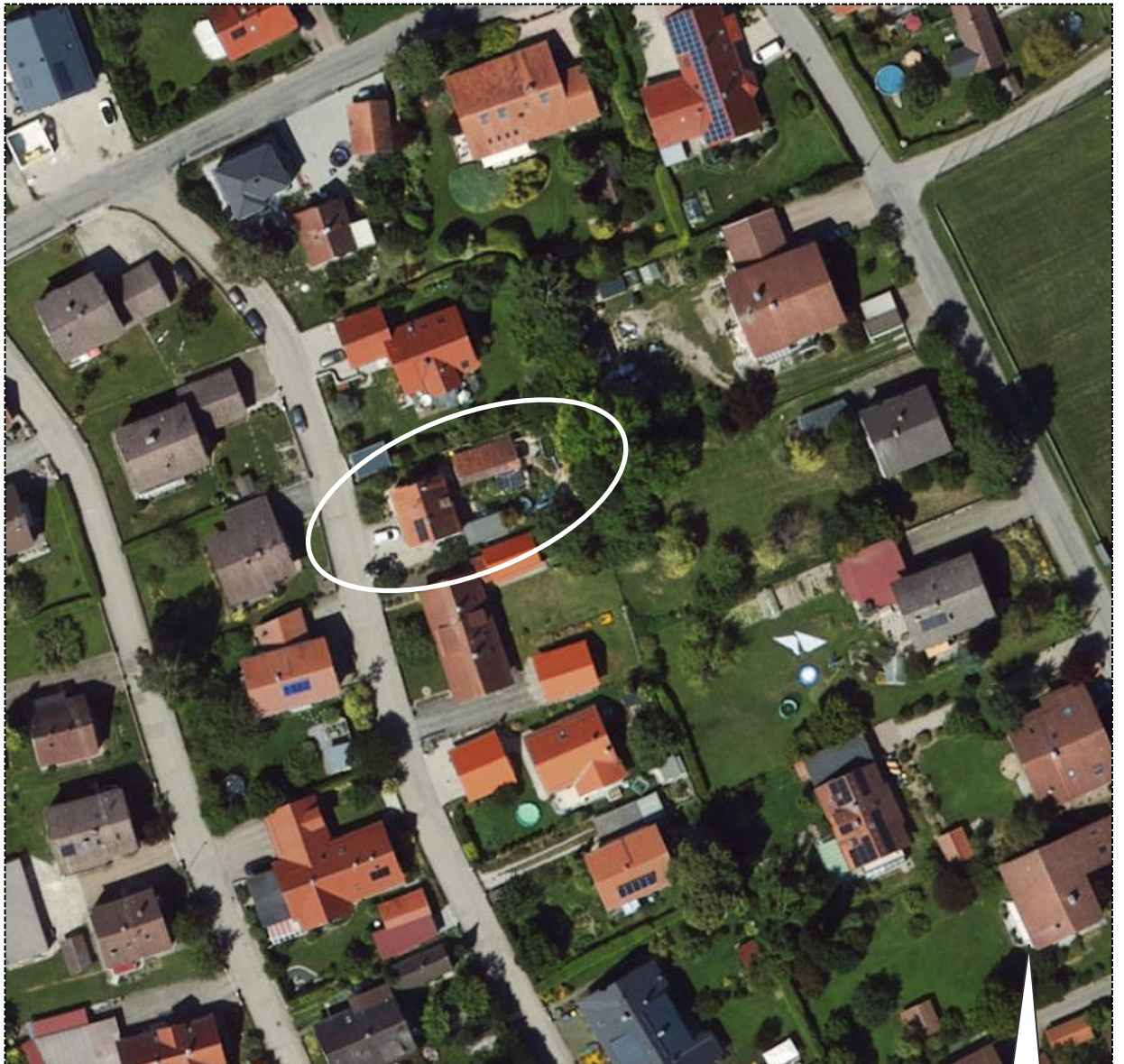


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

Luftbild¹

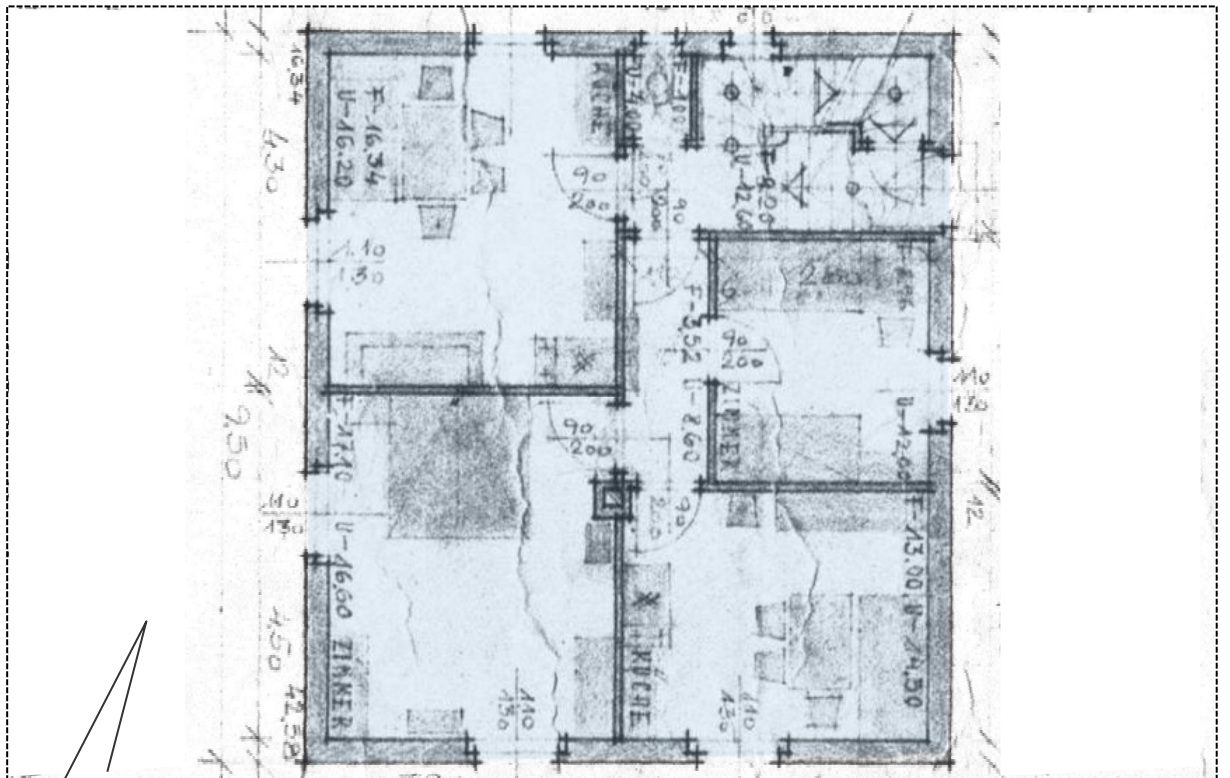
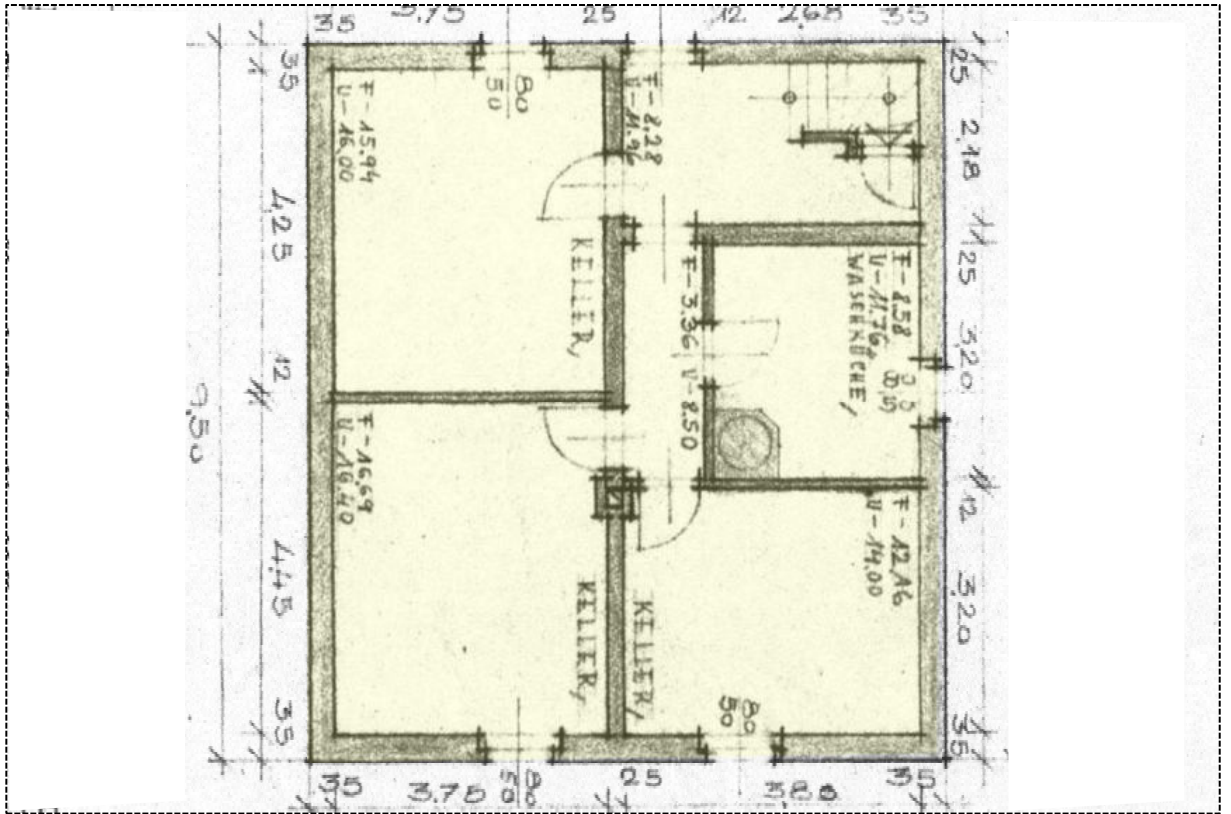


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

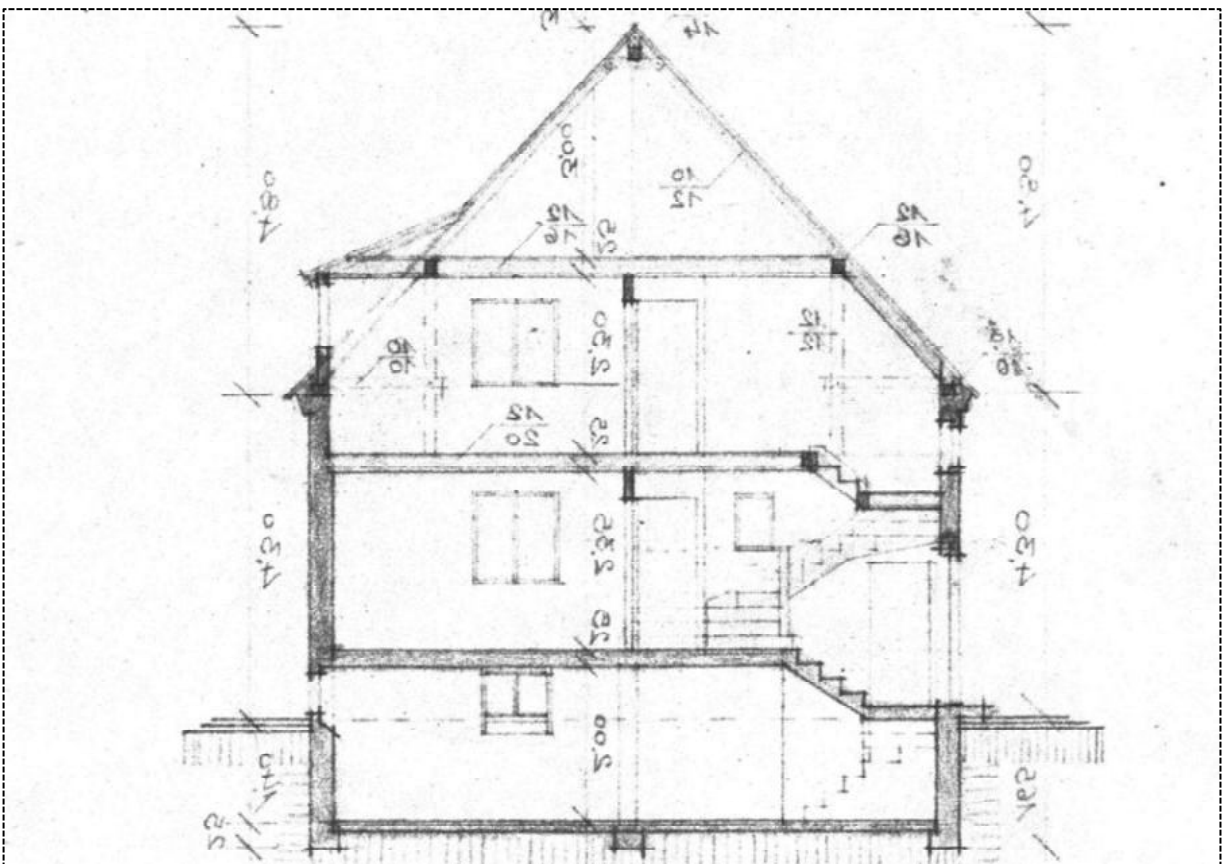
Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdbgeschoss

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

[illegible]

Schnitt

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 139/24

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Westseitiger Vorplatz



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Schmale Garagenzufahrt mit Putzabplatzungen



Zustand des rückwärtigen Gartens



Schäden im Bereich des Außensockels

