



DIPLOMINGENIEUR

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ARCHITEKTUR •

STADTPLANUNG •

WERTERMITTLUNG IMMOBILIEN

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung 2. Obergeschoß mit TG Stellplatz - Kellerabteil

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 83512 Wasserburg

Inhaltsverzeichnis:

Zusammenfassung

Grundlagen des Gutachtens

Lage der Wohnung

Wohnung Beschreibung

Bestandszahlen

Bestimmung Wertermittlungsverfahren

Verkehrswert / Marktwert

Allgemeine Hinweise zum Gutachten

Anlagen:

Literatur

Grundriss Wohnung

Dieses Gutachten umfasst 5 Seiten plus Anlagen
--

Zusammenfassung

Der Verkehrswert für die Wohnung xxxxxxxxxxxx xx in Wasserburg wurde zum Wertermittlungsstichtag, dem 16.03.2026 wie folgt ermittelt:

Verkehrswert 303.000 €

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner

Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo Wert V)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), BauGB und Normalherstellungskosten 2000 – 2012 (NHK)

Tabellen u. Fachbücher

Baupläne

Lage der Wohnung

Die Wohnanlage zwischen der xxxxxxxx –xxxxxxx-Straße und der Straße Xxx liegt oberhalb der Altstadt von Wasserburg in einem gemischt genutzten Gebiet mit Geschäften, Supermärkten, Gewerbebetrieben oder dem beliebten Erlebnisbad „Badria“. Die Wohnanlage, die sich in fußläufiger Entfernung zum Zentrum befindet, ist selbst ruhig gelegen. Sie ist mit verschiedenen Bepflanzungen angenehm eingegrünt.

Wohnung Beschreibung

Das Wohnhaus, in dem sich die betreffende Wohnung befindet, wurde im Jahre 2003 errichtet. Es wurde in massiver Bauweise mit einem Satteldach gebaut. Die Fenster der Wohnräume (Wohnzimmer und Schlafzimmer) sind nach Westen orientiert. Die Küche wird mit einem Fenster in der Gaube belichtet und belüftet, das überwiegend nach Norden gerichtet ist. Das Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken ist innenliegend und gefliest. Die Entlüftung erfolgt über einen Schacht, der über Dach geführt ist.

Vom Wohnraum führt eine Glastür auf den Westbalkon.

Im Wohnraum wurde Holzparkett als Bodenbelag verlegt. Die beiden Wohnräume liegen zum Teil unter den Dachschrägen, mit sichtbarem, sehr schön rustikalem

zwischen + 5 % bis +15%). Das liegt ganz allgemein an den knappen Baugrundstücken und den hohen Baupreisen.

Gleichzeitig besteht eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Bauzinsen liegen teilweise unter 4%, was Anreize für Investitionen nach zieht.

Allgemeine Hinweise zum Gutachten

In der Wertermittlungspraxis ist es üblich, die Zwischenergebnisse als auch den Verkehrswert zu runden.

Zustand bauliche Anlagen: Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Abschließende Erklärung: Dieses Gutachten wurde von mir persönlich erstellt.

Wasserburg, 16.03.2026

Dipl.Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

SV WS EGW(Kompatibilitätsmodus)

Anlage

Literatur:

WertR06 Wolfgang Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien 2012 und Immo WertV 2010

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

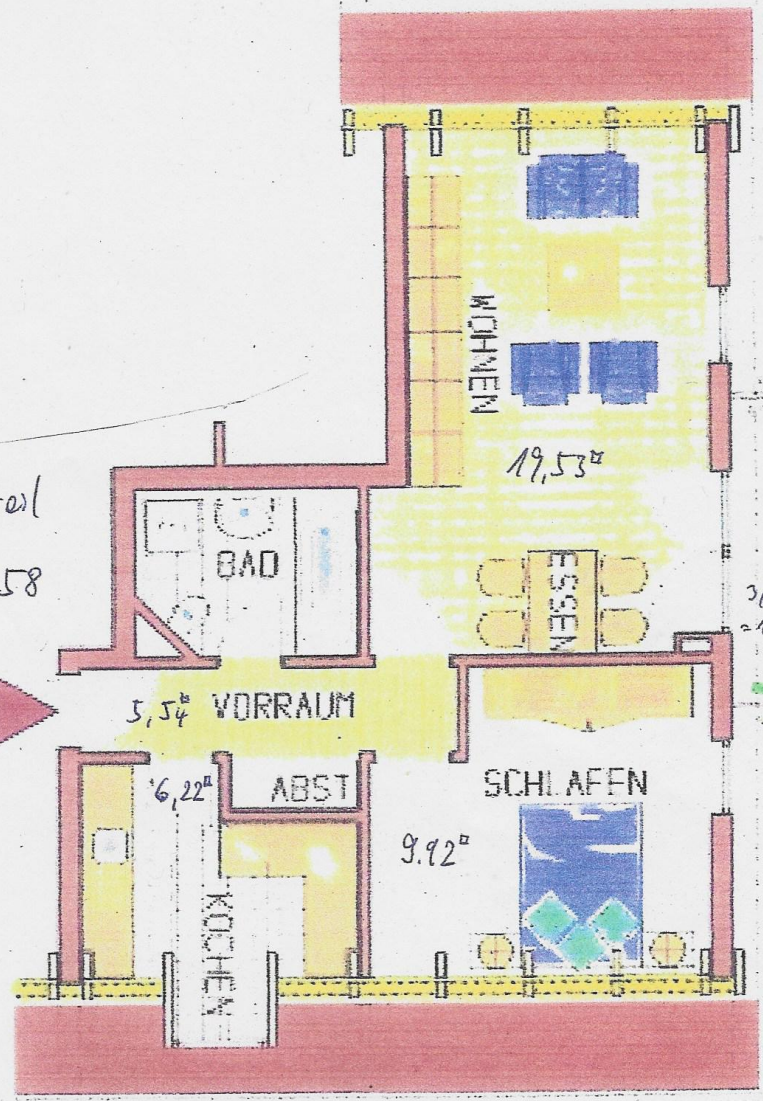
Mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 bis 2012 Textsammlung

Bundesanzeiger Verlag

Haus 7 Wkg. Nr. 24

Kellerunter
TG Nr. 58

W 24
Wohnung Nr. 24



BALCONI
3,67/2
= 1,80