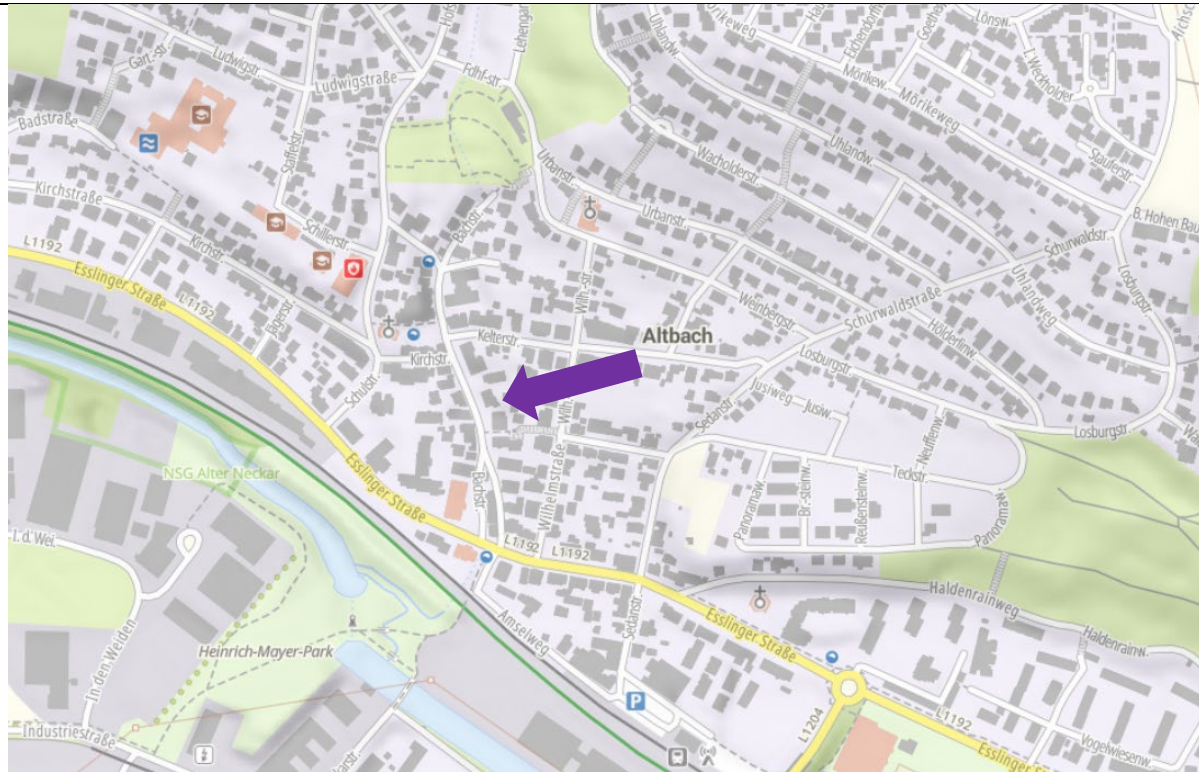


Auszug aus dem Wertgutachten: Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss und Einzelgarage
Bachstraße 20, 73776 Altbach



Verkehrswert

Wohnung ATP Nr. 3: 170 000 €

Wertermittlungstichtag: 10.01.2025

Baujahr Gebäude ca. 1960

Flst. 141; Bachstraße 20

Grundstücksgröße: 475 m²

Dreizimmerwohnung im 1. Obergeschoss
ohne Balkon, mit Einzelgarage.

Wohnfläche: rd. 63 m²

Die zu bewertende Wohnung liegt im Ortszentrum von Altbach. Die Bachstraße wurde im Rahmen der Ortskernsanierung verkehrsberuhigt gestaltet. Öffentliche Stellplätze sind als Senkrechtparkplätze angelegt. Gewachsenes Wohngebiet hauptsächlich mit 2-geschossiger Wohnbebauung, teilweise dörfliche Altbauten, teilweise gewerbliche Nutzungen durch Dienstleister.



Ansicht von der Bachstraße/ Südwesten



Ansicht von Nordosten

Vom Treppenhausflur her besteht ein weiterer kleiner Flur, der als Zugang zu den beiden Wohnungen dient. Dieser Flur ist durch eine Wohnungseingangstüre vom Treppenhausflur her abgeschlossen. Somit sind die beiden Wohnungen ATP Nr. 2 und ATP Nr. 3 in sich abgeschlossen. Grundsätzlich lassen sich jedoch beide Wohnungen separat vermieten.

Modernisierungen:

In ca. 2015 wurde das Gebäude modernisiert.

Im Wesentlichen wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums die Fenster erneuert und Malerarbeiten durchgeführt.

Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung ATP Nr. 3: Erneuerung der Bodenbeläge, Modernisierung des Bads, Modernisierung der Küche/ teilweise Einbauküchenmöbel und Wandfliesen, Ausstattung mit Elektroplattenheizkörpern, Malerarbeiten.

Bau- und Unterhaltungszustand:

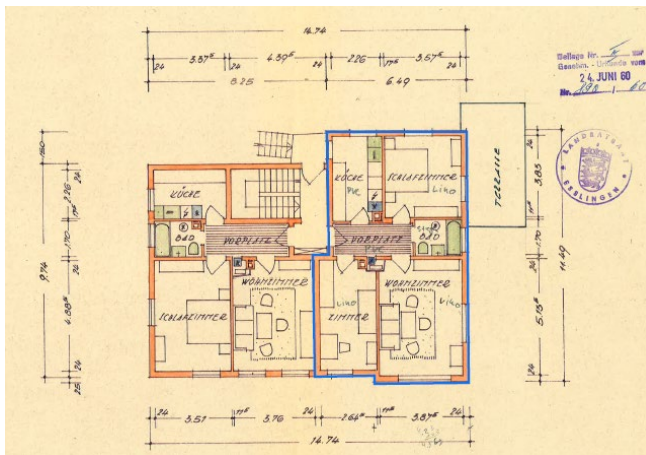
Das Gebäude und die Wohnung ATP Nr. 3 sind in einem unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

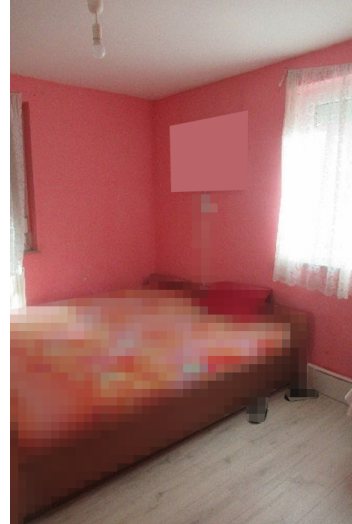
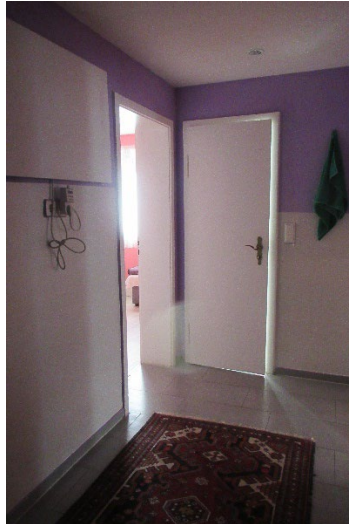
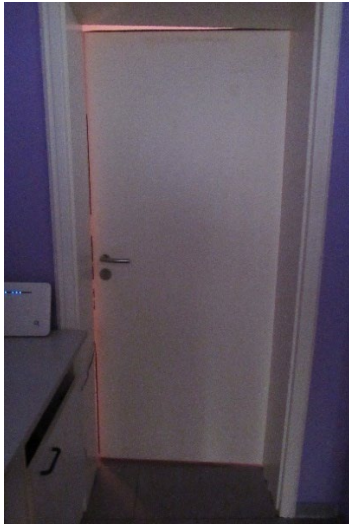
Hausgeld/ Wirtschaftsplan:

Es besteht, soweit recherchierbar, keine Hausverwaltung. Die Eigentümer verwalten ihre Einheiten selbst, die Mieter begleichen, soweit wie möglich, die Nebenkosten selbst.

Mietverhältnis:

Die Wohnung Nr. 3 ist vermietet. Es besteht die Zwangsverwaltung. Ein Mietvertrag konnte bisher nicht erhoben werden.





Untergeschoss

