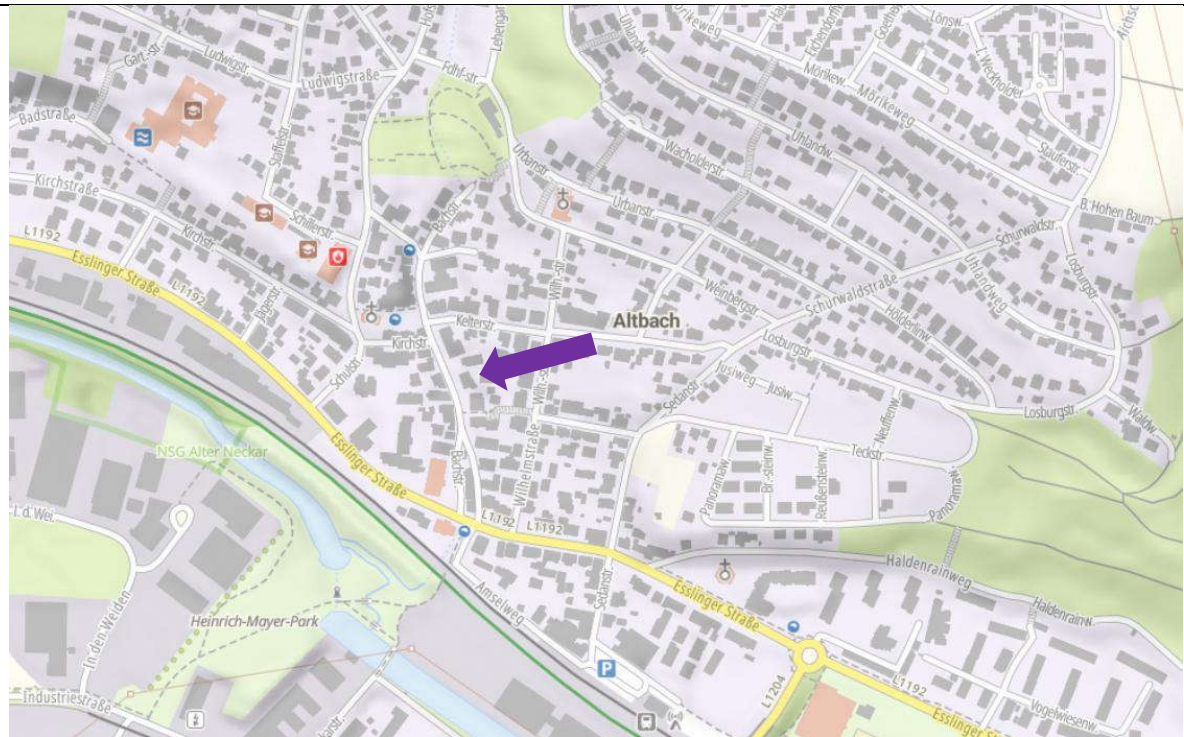


Auszug aus dem Wertgutachten: Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss ATP Nr. 2 Bachstraße 20, 73776 Altbach



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Verkehrswert

Wohnung ATP Nr. 2: 116 000 €

Wertermittlungsstichtag: 16.10.2025

Baujahr Gebäude ca. 1960

Flst. 141; Bachstraße 20

Grundstücksgröße: 475 m²

Zweizimmerwohnung im 1. Obergeschoss

Wohnfläche: rd. 54 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



Eingang Nordostseite

Energieausweis: Es konnte **kein** Energieausweis erhoben werden.

Grundstücks und Gebäudebeschreibung:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. An der Bachstraße entspricht das Grundstück, in dessen Bereich das Gebäude erstellt worden ist, nahezu einem Rechteck. Ein schmaler Grundstücksstreifen liegt nordöstlich davon und mündet in einem weiteren, nahezu rechteckigen Teil, auf dem zwei Einzelgaragen erstellt sind.

Auf der Südostseite des Gebäude ist eine weitere Einzelgarage erstellt.

Das Wohnungseigentum ATP Nr.2 hat das Sondernutzungsrecht am Garagendach der Garage ATP Nr. 1.



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de Auszug aus der Bodenrichtwertkarte BORIS BW mit ~ Darstellung Flst. 141 rot und vorhandene Zufahrt zu den Garagen blau

Das Wohn- und Geschäftshaus Bachstraße 20 ist freistehend. Der Grenzabstand zur Bachstraße beträgt lediglich ca. 1,45 m bis 0,75 m. Der Grenzabstand zum nordwestlich gelegenen Grundstück Bachstraße 26 beträgt rd. 1,45 m. hier ist auf dem Nachbargrundstück eine Abstandsbaulast eingetragen.

In dem Wohn- und Geschäftshaus mit einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss, bestehen weitere 4 Wohnungen in den oberen Geschossen.

Erstellt sind Untergeschoss, Erd-/ Hanggeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Das Gebäude ist weder barrierefrei noch barrierearm erstellt.

Das Gebäude wird durch ein separates Treppenhaus, erstellt als Zweispänner, von der Nordostseite aus erschlossen. Es ist kein Aufzug vorhanden.

Die Wohnung ATP Nr. 2, eine Zweizimmerwohnung, liegt im 1. Obergeschoss an der Südwestseite und Südostseite des Gebäudes. Es besteht kein Balkon.

Zur Wohnung gehört ein Eingangsbereich/Flur, eine Küche, die derzeit als Zimmer genutzt wird, ein Duschbad mit WC und zwei Zimmer. Weiterhin ein Abstellraum sowie die Mitbenützung eines weiteren Kellerraums im Untergeschoss.

Die Wohnung ATP Nr. 2 wird derzeit zusammen mit der Wohnung ATP Nr. 3, die sich auf dem gleichen Geschoss befindet, durch eine Familie gemietet.

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. 2: Erneuerung der Bodenbeläge, Modernisierung des Bads, Ausstattung mit Elektroplattenheizkörpern, Malerarbeiten.

Bau- und Unterhaltungszustand:

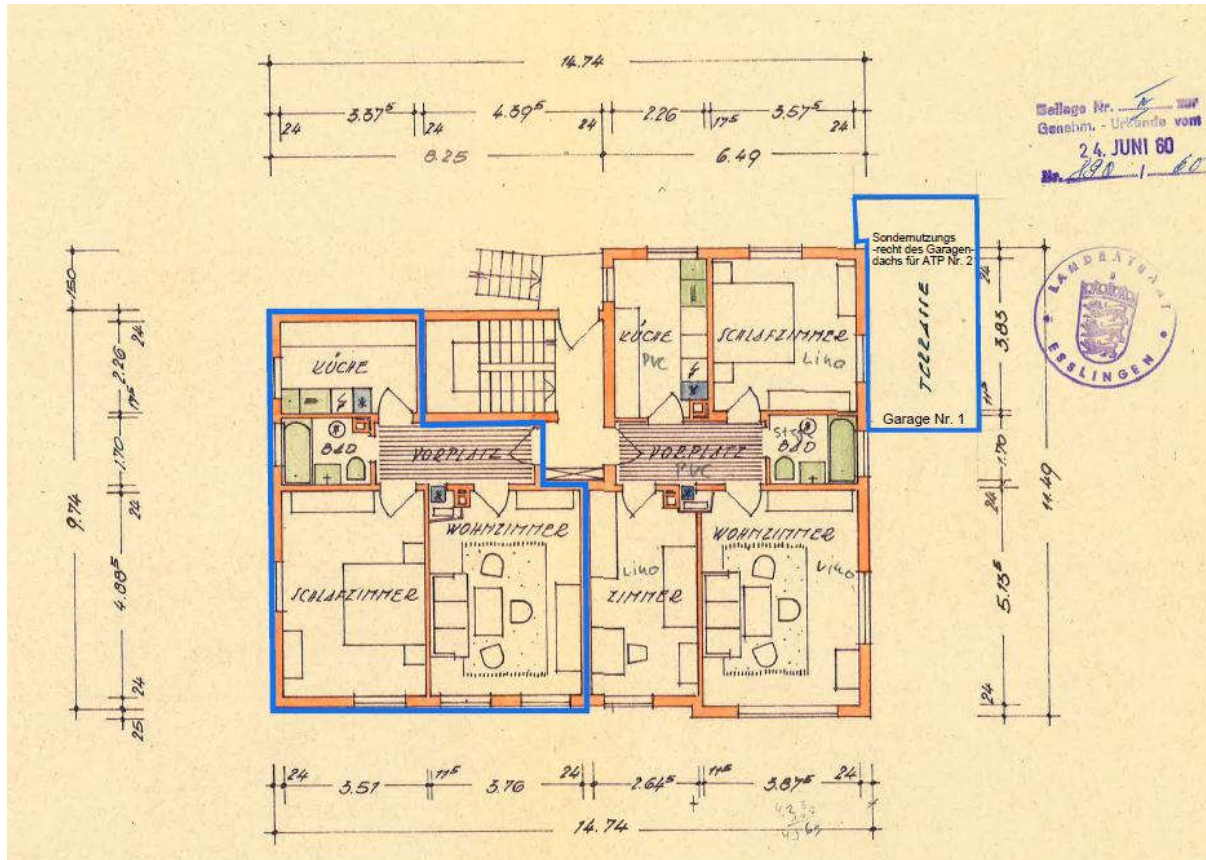
Das Gebäude und die Wohnung ATP Nr. 2 sind in einem unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

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. 2 ist vermietet. Es besteht die Zwangsverwaltung.





Defekte Türe



Durchfeuchtete Wand