

Kurzexpose zum Gutachten Nr. 159/24

Amtsgericht Aschaffenburg		
2 5. Okt. 2024		
Anl.	€	KM

AZ: 851 K 63/21

Teilungsversteigerung des bebauten Grundstücks Lärchenweg 8, 63773 Goldbach-Unterafferbach

Lage: Lärchenweg 8, 63773 Goldbach-Unterafferbach

Grundstücksgröße: 728 m²

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Seitenstraße von Unterafferbach an der östlichen Bebauungsgrenze in einem Wohngebiet und ist bebaut mit einem 1geschossigen Wohnhaus mit integrierter Doppelgarage und einem Nebengebäude.

Das Wohnhaus unterteilt sich in die Hauptwohnung (EG mit ausgebautem DG) mit Eingangsdiele und Treppe zum DG und UG, einer Küche, einem Essbereich mit anschließendem Wohnzimmer (Zugang zum Balkon), einer Kammer und einem Duschbad. Die Doppelgarage ist in das Erdgeschoss integriert. Das Dachgeschoss beinhaltet den Flur, das Bad, ein Schlafzimmer, drei Kinderzimmer und einen Balkon.

Das Untergeschoss unterteilt sich in den Kellerbereich (vom EG aus erreichbar) und eine Einliegerwohnung (mit sep. Außenzugang).

Der Kellerbereich umfasst die Waschküche, den Heizungsraum und den Kellerflur. Die Einliegerwohnung beinhaltet den Flur, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad, die Küche mit Speise, einen sep. Kellerraum und den Wellnessbereich mit Sauna und Dusche (unterkellertes Garagenbereich) sowie einen kleinen Werkstattraum.

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein stark sanierungsbedürftiges Nebengebäude (evtl. Abriss) sowie eine Gartenhütte.

Das gesamte Objekt ist in einem stark vernachlässigten Allgemeinzustand und besitzt einen erheblichen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungstau. Erhebliche Bauschäden sind am Objekt vorhanden.

Unterafferbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Goldbach und liegt ca. 2 km nördlich vom Hauptort Goldbach entfernt. Alle Versorgungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, Ärzte und Apotheken sind in Unterafferbach bzw. Goldbach vorhanden. Die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind in Unterafferbach befriedigend (Busverbindung nach Aschaffenburg und Goldbach).

Der Verkehrswert wird geschätzt auf

485.000,00 €

Fotos vom Bewertungsobjekt



