



Oktavia M. Galinke

Dipl.-Ing. Freie Architektin AKH

Von der Industrie- und Handelskammer Offenbach a. M. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. BVS Hessen

Aschaffenburg Straße 96 H
D - 63500 Seligenstadt

Fon: +49 . (0) 6182 . 84 37 94

Fax: +49 . (0) 6182 . 84 37 93

Mobil: +49 . (0) 172 . 69 38 551

www.o-m-galinke.de
info@o-m-galinke.de

Kurzbeschreibung Wertgutachten

Wohnungseigentum Nrn. 1,2,3

im Verfahren des AG Aschaffenburg, Geschäftsnr. 852 K 45/24

Objekt:	Dreifamilienhaus, geteilt in 3 Miteigentumsanteile WE Nr. 1, 2 und 3 mit Doppelgarage zugeordnet zu WE Nrn. 2 und 3
Grundstücksgröße:	Grundstücksgröße 953 qm, ideeler Anteil je rund 318 qm
Lage:	Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet mit Wohnbebauung ab etwa 1960, mit Nähe zur Stadt Aschaffenburg, Oberzentrum der Region in D-63762 Großostheim, Bartholomäusweg 8
Lagequalität:	• Gemeinde im Ldkr. Aschaffenburg, am auslaufenden Odenwald • Lage am Rande der Metropolregion Rhein-Main, im Wirtschaftsraum Untermain • In unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Aschaffenburg • Gute Verkehrsanbindungen für den Individual- und öffentlichen Personennahverkehr über die teils vierspurig ausgebaute B 469
Flächen:	Wohnfl.: WE1 rd. 115,2 qm, WE2 rd. 123,5 qm, WE3 rd. 85,5 qm Nutzfl.: WE1 rd. 34,4 qm, WE2 rd. 20,2 qm, WE3 rd. 31,8 qm
Nutzung:	WE1 im EG eigengenutzt, WE2 im OG und WE3 im DG vermietet
Objektbeschreibung:	Dreifamilienhaus mit Doppelgarage in Miteigentumsanteile unterteilt, Ursprungsbaujahr 1957, Aufstockung und Dachausbau um 1979, Ausbau Loggia EG um 1982, Doppelgarage 1976 • KG: Wasch- und Heizungsraum sowie die den WE 1, 2 und 3 zugeordneten Kellerräume • EG: Wohn-/Essbereich mit Loggia, Durchgangsküche mit Essplatz Bad und zwei Zimmer, Gartenbezug • OG: Wohn-/Essbereich mit Loggia, Durchgangsküche zum Wintergarten (vormals Loggia), Bad und drei Zimmer • DG: Wohn-/Essbereich, Durchgangsküche zur Dachterrasse auf der Nordseite, Bad und zwei Zimmer
Einfache Baubeschreibung:	Hinweis: WE Nr. 2 im OG, die Keller der Wohneinheiten und der Innenraum der Doppelgarage konnten nicht gesichtet werden. Es wird ein vergleichbarer Ausstattungsstandard unterstellt.

Wohnhaus - wesentliche Ausstattungsmerkmale

- **Massivbauweise** überw. verputzt und gestrichen
- Satteldach mit Dachflächenfenstern, **Holzpfettenkonstruktion**, im DG ausgebaut, im DB nicht ausgebaut, Betondachsteine und Unterspannbahn, Einschubtreppe zum Dachboden
- Holzisoliertglasfenster und -türen, überw. aus den Erweiterungsbaujahren 1979/1982
- Ausstattung überw. durchschnittlich, allgemein deutliche altersbedingte Abnutzung- und Alterungserscheinungen
- **Decken**, teils Verkleidung mit Holz-Nut-Federkonstruktion, teils verputzt bzw. tapeziert und gestrichen

- **Wände**, überw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, im Arbeitsbereich der Küchen und in den Bädern Wandfliesen
- **Bodenbeläge**, überw. PVC oder Designböden in Holzoptik, Laminat, textiler Belag, im EG teils "altes" Holzstäbchenparkett
- **Sanitärausstattung** - sofern gesichtet
KG: 3 Waschmaschinenstellplätze
EG: Einbauwanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC, Bidet
DG: Einbauwanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC, Anschluss für Bidet oder Urinal vorhanden
- **Wärme-/Warmwasserversorgung**
Gasbefeuerte Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung, Einbaujahr 1992, ein Austausch ist kurz- bis mittelfristig zu erwarten
- **Elektroauslässe** und Installationen überw. den Erweiterungsbaujahren entsprechend
- **Schall- und Wärmeschutz** überw. den Erweiterungsbaujahren entsprechend, ein Energieausweis hat nicht vorgelegen

Doppelgarage

- Massivbauweise, mit Flachdach, Außenwände mit Waschbetonplattenverkleidung, innenseitig vermtl. verputzt und gestrichen, Boden Nutzestrich, Stahlschwingtore, rückseitig Stahltür und Stahlfenster einfach verglast und vergittert, Stromanschluss vermtl. vorhanden

Freiflächen / Außenanlagen

- Hochgewachsene Hecken und Büsche die Grundstücksgrenzen begleitend, einzelner hochgewachsener Baumbestand, Rasenfläche mit Freisitz und Hühnergehege, befestigter Innenhof im Zufahrts- und Zugangsbereich mit Anschluss an die Doppelgarage, offener Holzunterstand zu Abstellzwecken an der Nordostecke

Allgemein **deutliche baualtersbedingte Abnutzungs- und Alterserscheinungen** - insbesondere in WE Nr. 1 - allgemeiner Instandhaltungsbedarf vorhanden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- | | |
|---|---------|
| • Wertabschlag wegen energetischer und technischer Forderungen, anteilig je WE | 6.000 € |
| • Wertabschlag wegen erhöhtem Renovierungsaufwand bei mgl. Neuvermietung von WE Nr. 1 | 3.000 € |

Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung der "Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" sowie eines gegenseitigen Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle - zum Stichtag 19.05.2026:

- | | |
|---|------------------|
| • Wohnungseigentum WE Nr. 1
mit Kellerräumen Nrn. 1, (MEA 1/3) im EG des Dreifamilienhauses | 236.000 € |
| • Wohnungseigentum WE Nr. 2
mit Kellerraum und Garagenstpl. Nr. 2, (MEA 1/3) im OG des Dreifamilienhauses | 255.000 € |
| • Wohnungseigentum WE Nr. 3
mit Kellerraum und Garagenstpl. Nr. 3, (MEA 1/3) im DG des Dreifamilienhauses | 194.000 € |

BEACHTEN:

Das ausführliche Wertgutachten zu diesem Kurzbeschreibung liegt zur Einsichtnahme beim Amtsgericht Aschaffenburg aus. Das Wertgutachten kann nicht als Pdf-Datei zur Verfügung gestellt werden.

Objektphotos

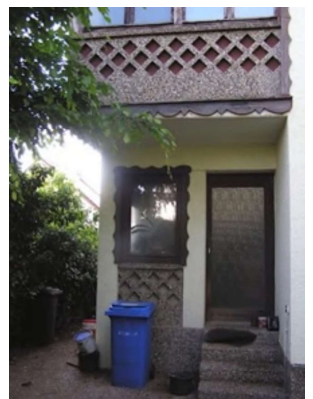
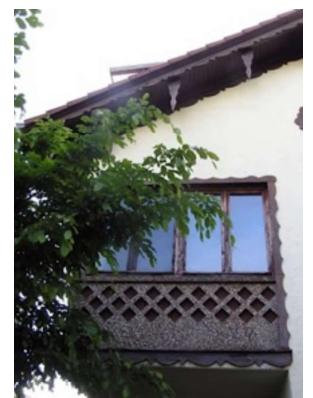
Ansicht vom Bartholomäusweg



Überdachter Zugang

Teilansicht West mit Doppelgarage und Anbau Nordseite

Anbau Nord OG



Teilansicht West mit überdachter Loggia im Dachgeschoss

Ansicht und Teilansicht im Süden

Anbau Nord EG

Ansicht Ostseite und Sockel im Osten mit Kelleraußentreppe

