



**IMMOBILIEN
BEWERTUNG**

L+P | Böheimstraße 8 | 86153 Augsburg

Amtsgericht Augsburg

Vollstreckungsgericht

Hauptsitz

Böheimstraße 8
86153 Augsburg

Tel +49 821 88 99 59-0
Fax +49 821 88 99 59-99

Niederlassung München

Nymphenburger Straße 75
80636 München

Tel +49 89 12 02 28-65
Fax +49 89 12 02 28-66

Unser Zeichen
23-0452-GA

Ihr Zeichen
K 1/23

Datum
11.07.2023

Seite 1 von 2

Verkehrswertgutachten - Kurzbeschrieb Werkstattgebäude Aulzhausener Straße 21, 86165 Augsburg

Angaben zum Grundstück

Ort, Lage	Aulzhausener Straße 21, 86165 Augsburg Grundbuch von Lechhausen Flurstück 2119
Grundstücksgröße	3.332 m ²

Angaben zur Lage / Umgebung

Großraumlage / Ortsfunktiongut

Infrastruktur gut

Verkehrsanbindung gut

Makrolage gesamt gut

Lage innerhalb des Orts durchschnittlich bis gut

Verkehrsaufkommen durchschnittlich

Immissionen durchschnittlich

Umgebungsbebauung durchschnittlich gepflegt

Qualität der Geschäftslage durchschnittlich bis gut

Mikrolage gesamt durchschnittlich bis gut

Umliegende Bebauung gewerblich genutzte Objekte im Gewerbegebiet 'Augsburg Ost'

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Gebäudes	Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude und einem kleineren Büro- und Ausstellungsanbau sowie zwei Garagen bebaut. Das Werkstattgebäude ist überwiegend eingeschossig, verfügt allerdings über Büro- und Lagereinbauten, die in Teilbereichen eine zweite Geschossebene bilden. Der Büro- und Ausstellungsanbau ist zweigeschossig und verfügt über ein Flachdach. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.
Nutzfläche	ca. 939 m ²
Ursprungsbaupjahr	drei Bauabschnitte ca. 1970, 1979 und 1989
Nutzung	Das Objekt ist derzeit an zwei gewerbliche Nutzer vermietet.
Tragkonstruktion	Stahlskelett
Fassade	Massiv, teilweise verglast, größtenteils verputzt und gestrichen, auf der Westseite Faserzementplatten
Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Fenster	Großformatige Aluminiumfensterelemente im Büro-/Ausstellungsbereich, sonst Aluminium-, Stahl-, Kunststoff- und Holzfenster unterschiedlichen Baujahres
Heizung	Holz- und Gaseinzelöfen
Grundrissaufteilung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	einfach bis mittel
Belichtung und Belüftung	angemessen
Eindruck Gebäude von außen	unterdurchschnittlich gepflegt
Eindruck Innenräume	unterdurchschnittlich bis durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	einfach bis mittel
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben

Verkehrswert zum Stichtag 06.04.2023

Werkstattgebäude **1.050.000 €**

