

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Zwangsversteigerung  
AZ: 14/25**

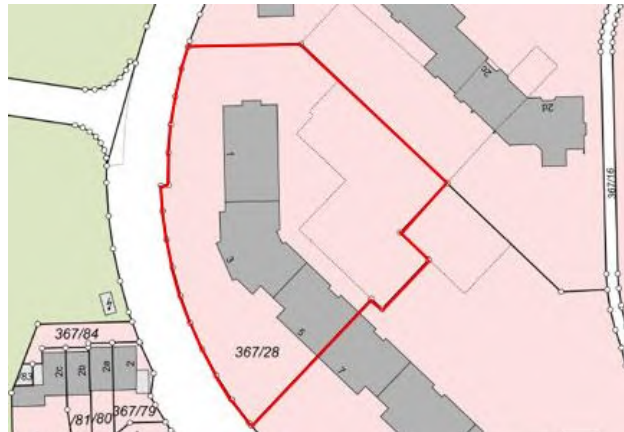
### **Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (25-228GA)**

#### Bewertungsgegenstand

Eigentumswohnung Nr. 2 mit Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 68

#### Grundstücksangaben

Adresse Karlsbader Straße 1 in 86356 Neusäß, Gemarkung Neusäß,  
Flurstück 367/28  
Grundstücksgröße 4.595 m<sup>2</sup> (anteilig rd. 88,32 m<sup>2</sup>)



#### Beschreibung der Lage und der Umgebung

- Makrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Mittelstadt Neusäß im Landkreis Augsburg im Bundesland Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als gut beurteilt.
- Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet westlich des Stadtzentrums von Neusäß. Es handelt sich um eine gute Wohnlage. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (u. a. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Die Mikrolage wird insgesamt als gut eingeschätzt.



### Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 367/28 ist ein unregelmäßig geschnittenes und weitgehend ebenes Grundstück, das mit einer Wohnanlage mit Tiefgarage bebaut ist. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Penthouse-Geschoss.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 2 liegt im Erdgeschoss. Die Wohnung teilt sich in Diele, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. Zudem verfügt die Wohnung über einen Balkon mit Sondernutzungsrecht an der davor gelegenen Gartenfläche.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung war mangels Zutrittsmöglichkeit nicht durchführbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen können und diesbezüglich eine Unsicherheit für das Bewertungsergebnis besteht.

### Objektinformationen

Baujahr	1983
Modernisierungen/ Sanierungen	---
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Nutzungssituation	Eigennutzung, nicht vermietet
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	normal
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich (Annahme)
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden
Bauschäden/ Baumängel/ Instandhaltungstau	nicht vorhanden (Annahme)



### Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Hausverwaltung	AUGUSTA Wohnungs- und Immobilienverwaltungs GmbH Leonhardsberg 14 86150 Augsburg
Wohngeld 2025	371 € (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz)
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass i. S. d. GEG	Energieausweis vom 01.11.2018

### **Verkehrswert**

Zum Stichtag 05.06.2025

**210.000 €**

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden.

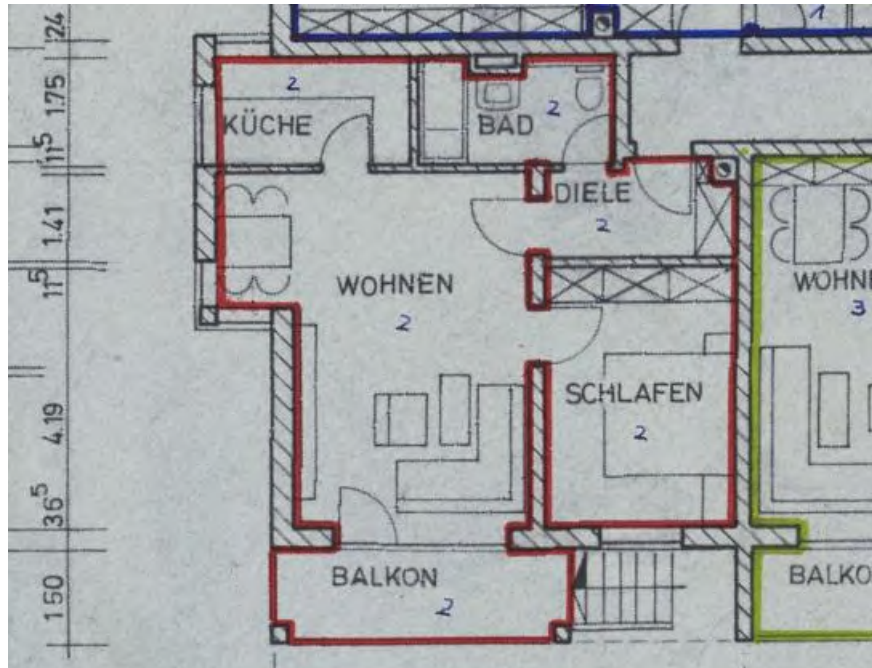


## Anlagen

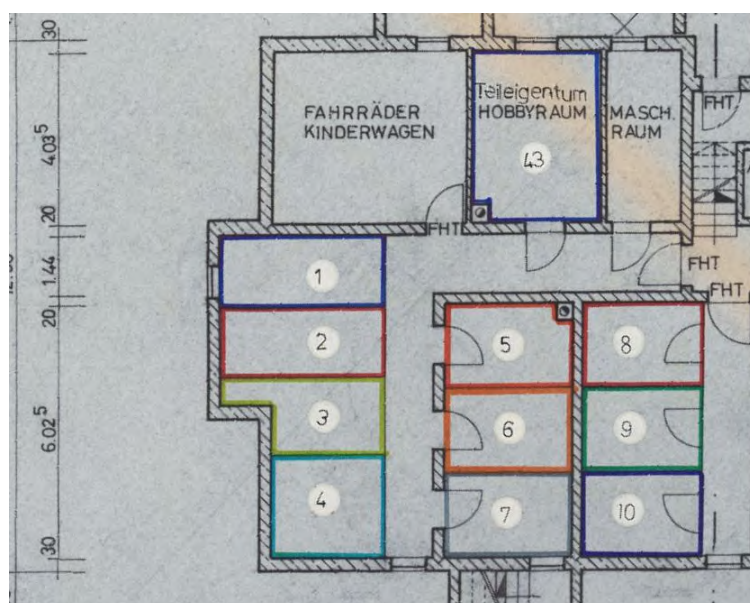
### Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

#### Grundriss Eigentumswohnung

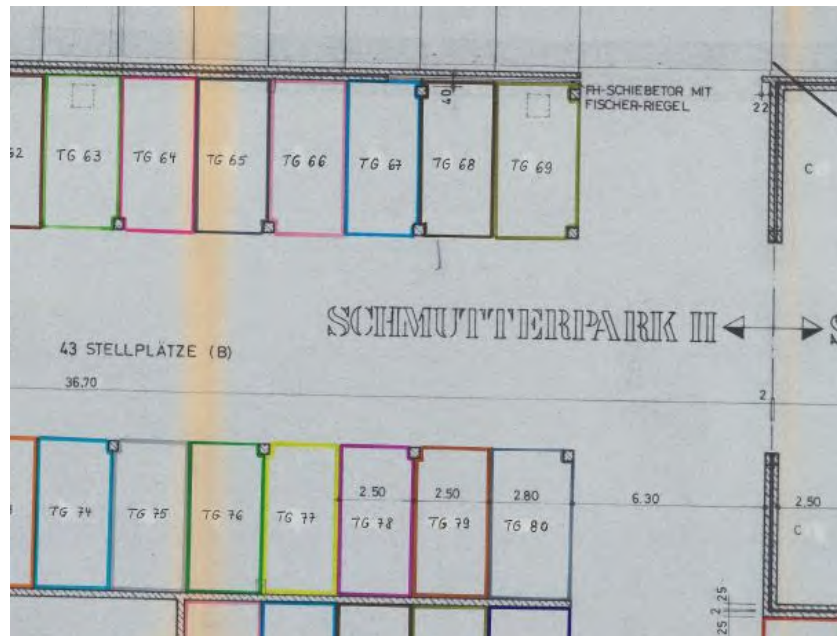


#### Grundriss Kellergeschoss





## Grundriss Tiefgarage



## Sondernutzungsrecht Gartenfläche







## Fotodokumentation



Bewertungsobjekt



Bewertungsobjekt



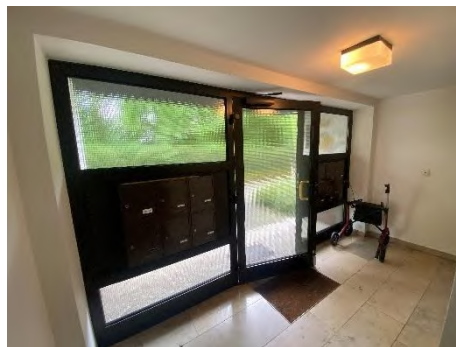
Bewertungsobjekt



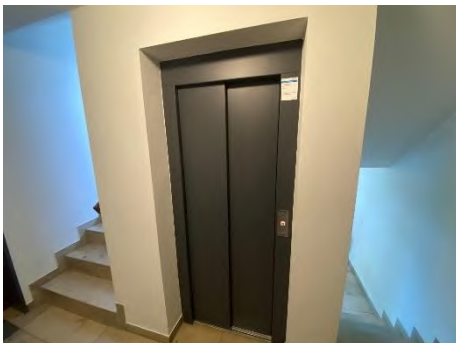
Bewertungsobjekt



Hauseingangsbereich



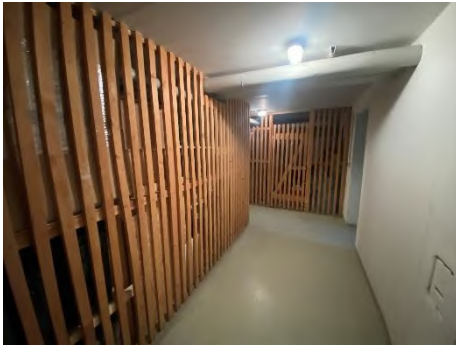
Hauseingangsbereich



Treppenhaus / Aufzug



Treppenhaus



Keller



Tiefgaragenstellplatz



Karlsbader Straße (Blickrichtung Norden)



Karlsbader Straße (Blickrichtung Südosten)