

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Zwangsvorsteigerung  
AZ: K 15/25**

### **Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (25-229GA)**

#### Bewertungsgegenstand

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

#### Grundstücksangaben

Adresse Birkenstraße 3 in 86477 Adelsried, Flurstück 636/4, Gemarkung Adelsried

Grundstücksgröße 935 m<sup>2</sup>



#### Beschreibung der Lage und der Umgebung

**Makrolage** Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Adelsried im Landkreis Augsburg des Bundeslandes Bayern. Die Makrolage wird unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als gut beurteilt.

**Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Adelsried, ca. 300 m vom Ortskern entfernt. Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen von Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren vereinzelte Verkehrslärmimmissionen infolge der südlich verlaufenden Autobahn A 8 wahrnehmbar. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



### Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 636/4, Gemarkung Adelsried, das gemäß Grundbuchbesrieb eine Grundstücksgröße von 935 m<sup>2</sup> aufweist. Es ist trapezförmig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 22 m sowie eine Grundstückstiefe von ca. 40 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus samt Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1976 in Massivbauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert und weist eine oberirdische Höhenentwicklung von Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss auf. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine Doppelgarage, die ebenfalls in Massivbauweise mit Flachdachabschluss errichtet wurde.

### Objektinformationen

Baujahr	1976
Modernisierungen/ Sanierungen	nur vereinzelt
Nutzungssituation	eigengenutzt
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	durchschnittlich
Ausstattungsstandard	überwiegend im Standard des Ursprungsbaujahres, insgesamt nicht mehr zeitgemäßer Standard
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden

Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass	liegt nicht vor

**Verkehrswert**

Zum Stichtag 10.06.2025

**740.000 €**

(in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro)

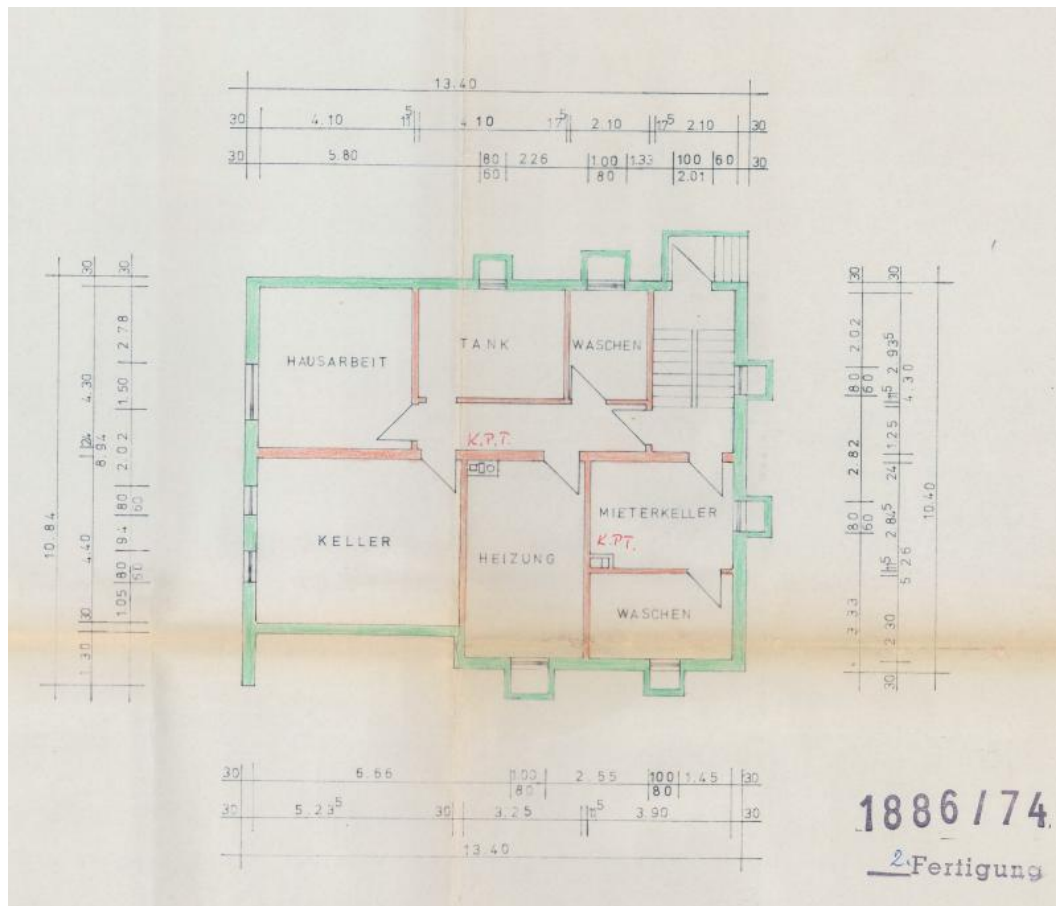


## Anlagen

### Bauzeichnungen

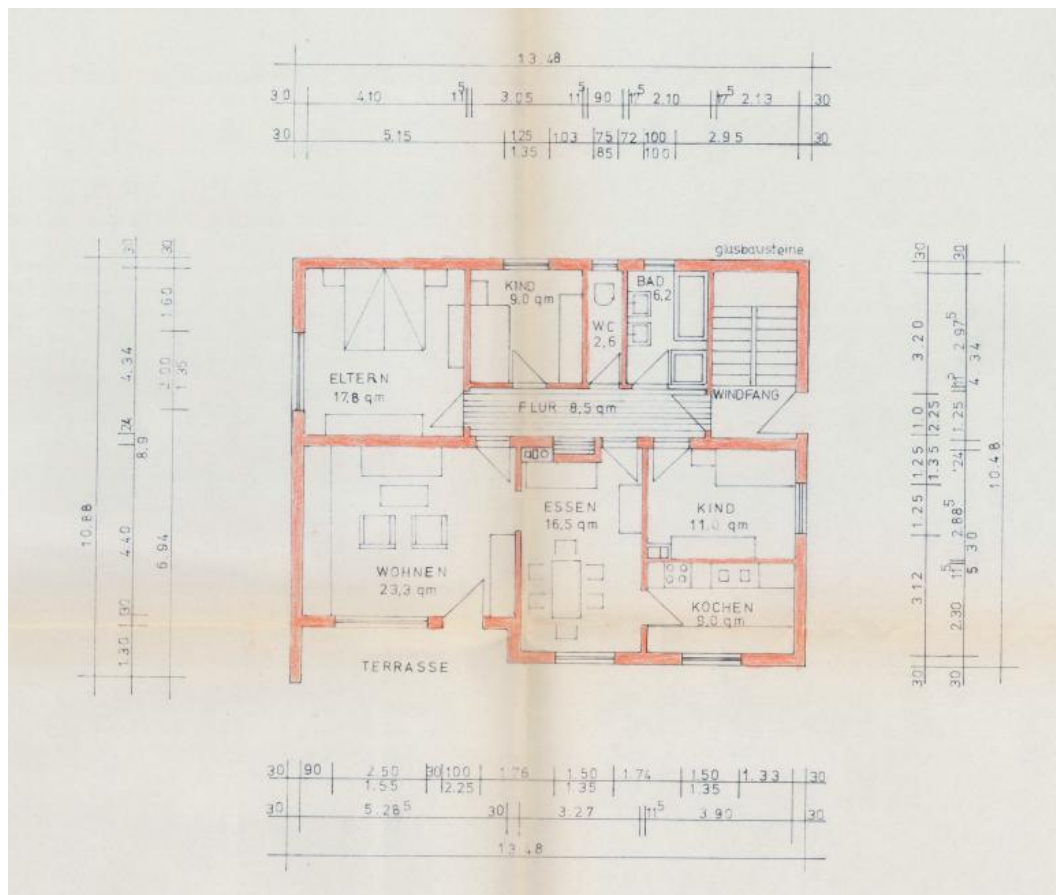
Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert. Für das ausgebaute Dachgeschoss lag kein Grundrissplan vor.

#### Grundriss Kellergeschoss



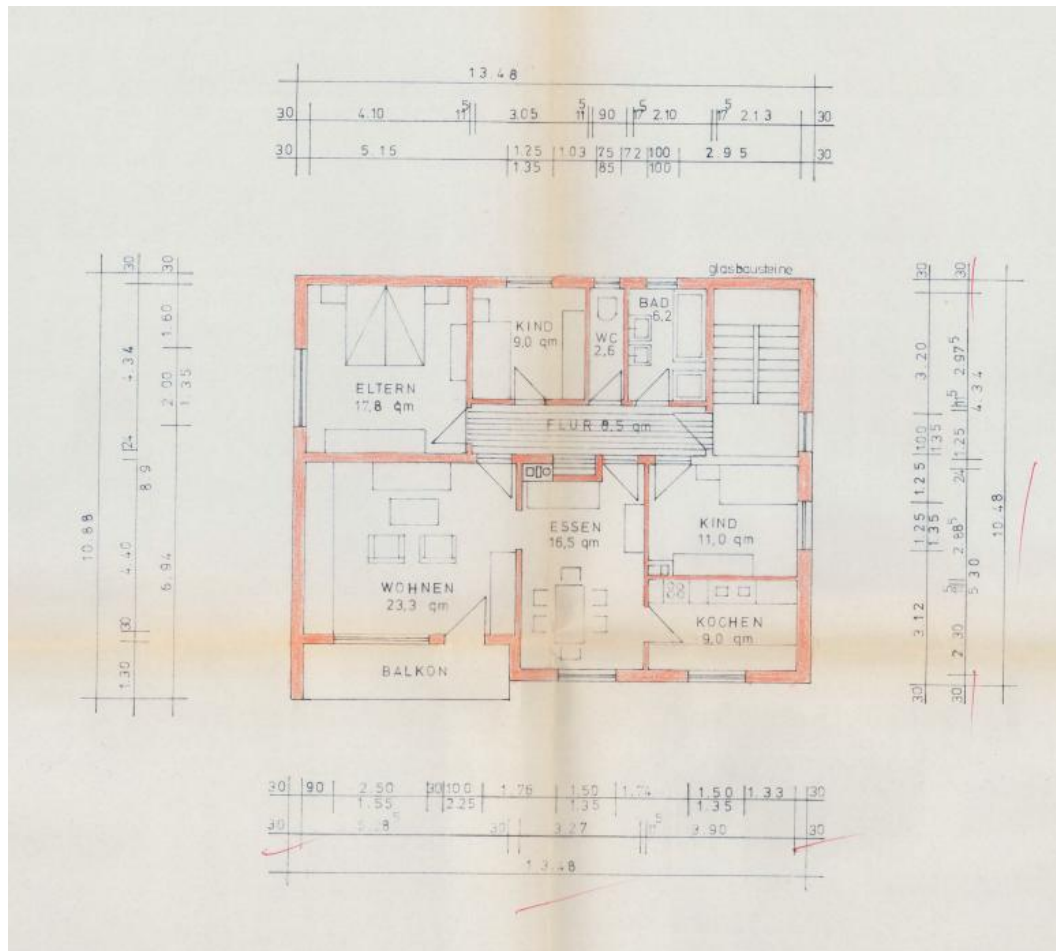


## Grundriss Erdgeschoss



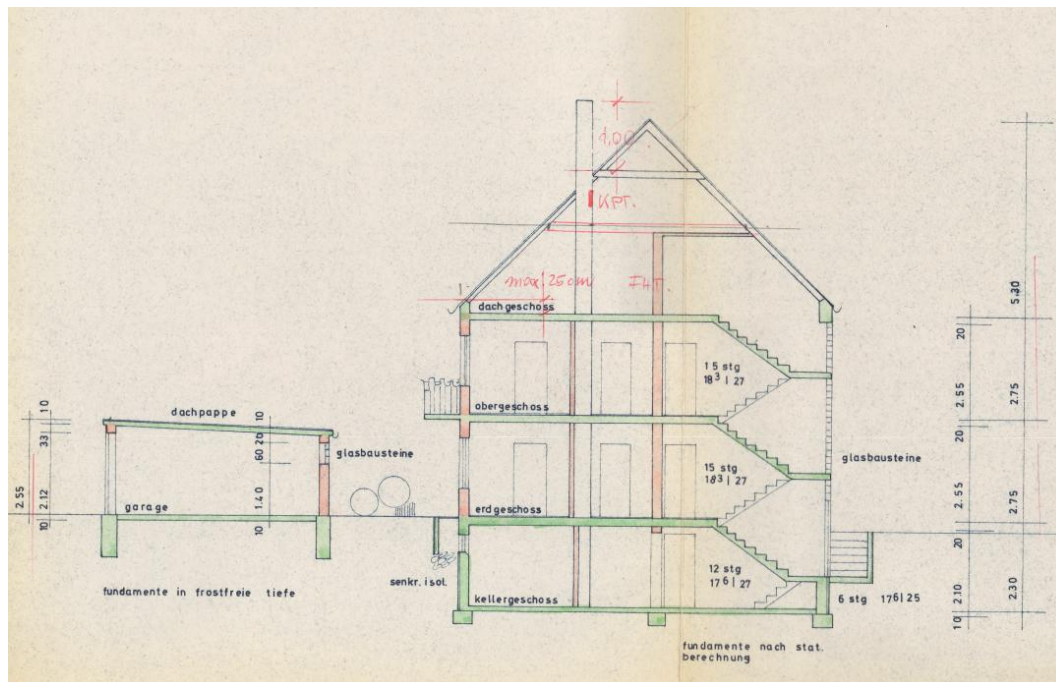


## Grundriss Obergeschoss





## Gebäudeschnitt





## Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Norden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Süden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Osten)



Treppenhaus im EG



Flur im EG



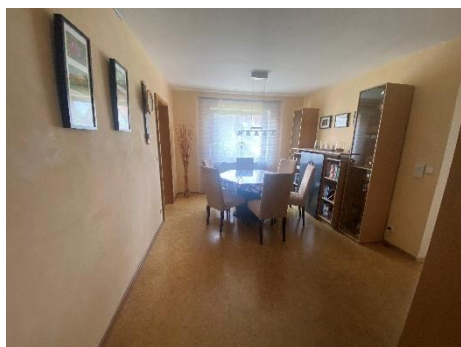
Wohnzimmer im EG



Küche im EG



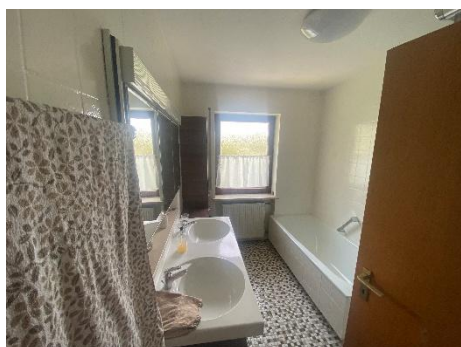
Badezimmer im EG



Esszimmer im OG



Wohnzimmer im OG



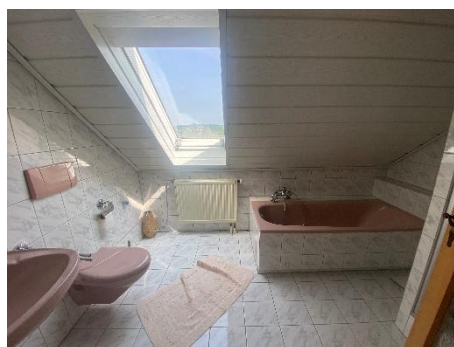
Badezimmer im OG



Wohnzimmer im DG



Küche im DG



Badezimmer im DG



Garage



Garage