

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Zwangsversteigerung
AZ: K30/23**

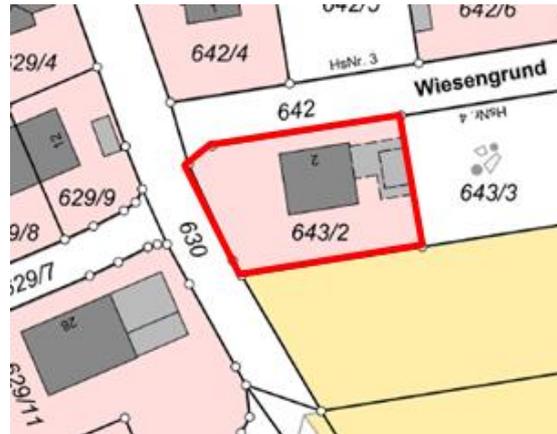
Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (23-094GA)

Bewertungsgegenstand

Einfamilienhaus mit Garage und Carport

Grundstücksangaben

Adresse Wiesengrund 2 in 86486 Bonstetten, Gemarkung Bonstetten, Flurstück 643/2
Grundstücksgröße 700 m²



Beschreibung der Lage und der Umgebung

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

Mikrolage Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Bonstetten in einem überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten und gepflegten Gebiet. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Es handelt sich um eine mittlere ländliche Wohnlage. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück Flst. 643/2 ist ein weitgehend regelmäßig geschnittenes und von Norden nach Süden leicht abfallendes Eckgrundstück, das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebaut ist. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss (Vollunterkellerung), einem Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachspitz. An der Ostfassade schließt ein Carport sowie eine Garage (Massivbauweise, Pultdach) an das Einfamilienhaus an.

Objektinformationen

Baujahr	2007
Modernisierungen/ Sanierungen	keine nennenswerten durchgeführt
Bruttogrundfläche gesamt	ca. 342 m ²
Bruttogrundfläche Garage	ca. 27 m ²
Wohnfläche	ca. 147 m ²
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Nutzungssituation	Eigennutzung, nicht vermietet
Vorhandenes Zubehör	Einbauküche

Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	gut
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden
Bauschäden/ Baumängel/ Instandhaltungsstau	insgesamt dem Ursprungsbaujahr entsprechender, durchschnittlicher baulicher Zustand; Restfertigstellungsstau im UG (Maler- und Putzarbeiten, fehlende Bodenbeläge, Türzargen und -blätter); allgemeiner Instandhaltungsstau (vereinzelt lose Türzargen und defekte bzw. beschädigte Fenster); Restarbeiten durch behobenen Feuchteschaden (angabengemäß undichte Wartungsfugen im Sanitärbereich)

Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
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 28.09.2023

710.000 €

(in Worten: siebenhundertzehntausend Euro)

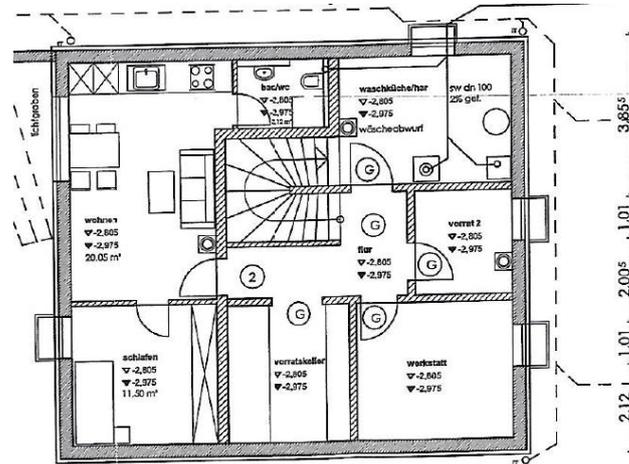
Der Wert des vorhandenen Zubehörs wurde unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit pauschal rd. 5.000 € geschätzt.



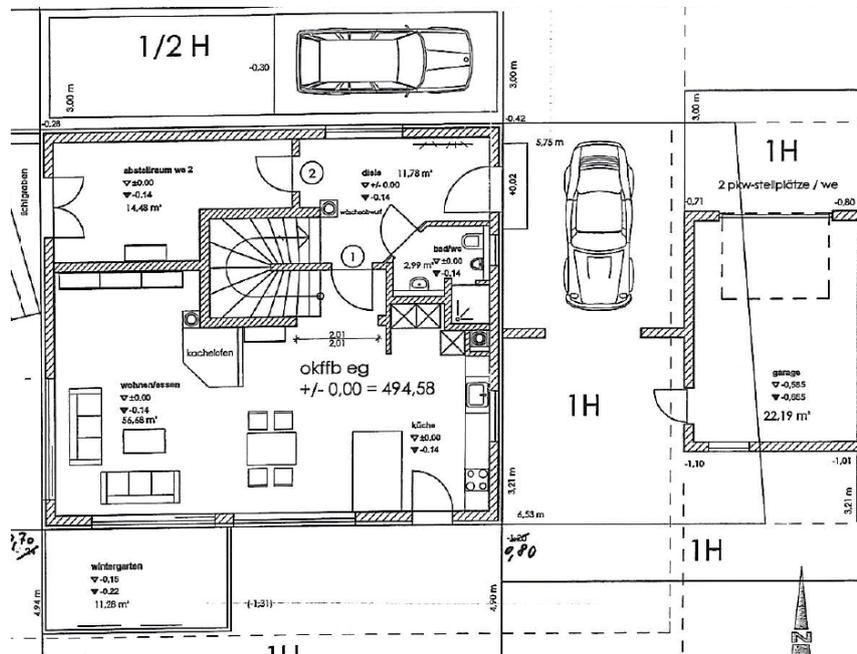
Anlagen

Grundrisse/ Schnitt

Grundriss Untergeschoss

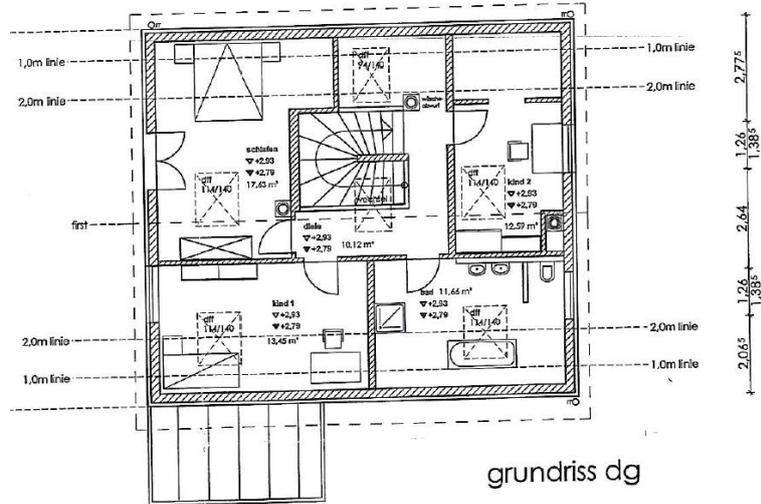


Grundriss Erdgeschoss

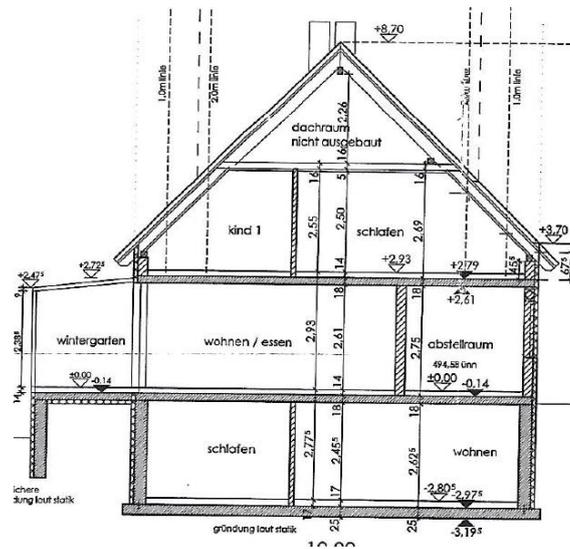




Grundriss Dachgeschoss



Schnitt





Fotodokumentation



Objektansicht



Objektansicht



Wohnfläche (exemplarisch)



Wohnfläche (exemplarisch)



Sanitärbereich im DG



Wohnfläche (exemplarisch)



Haustechnik im UG (exemplarisch)



Garage