



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Kurzbeschreibung

der Eigentumswohnung Nr. 29 samt Keller

Augsburger Str. 37 – 86343 Königsbrunn

1 Wesentliche Daten

Aktenzeichen des Gerichts	K 33/24
Gutachten-Nr.	24-000058G
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung
Geschosslage	1. Obergeschoss
Objektadresse	Augsburger Str. 37 in 86343 Königsbrunn
Flurstück	1622/1, Gemarkung Königsbrunn
Wohneinheiten in der Anlage	93
Wertermittlungsstichtag	27.08.2024
Qualitätsstichtag	27.08.2024
Ortstermin	27.08.2024
Baujahr Wohnanlage	um 1980
Energieausweis	135 kWh / (m ² a)
Wohnfläche	rd. 66 m ²
Zubehör	Konnte nicht festgestellt werden
Nutzung	Augenscheinlich Eigennutzung
Besonderheiten	Keine Innenbesichtigung ermöglicht. Bewertung nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Das Ergebnis ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen.
Verkehrswert	190.000 €

2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in städtischer Lage in Königsbrunn. Die Wohnanlage befindet sich an einer stark befahrenen Durchgangsstraße mit entsprechenden Immissionen. Zudem befindet sich die Abfahrt zur Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und hat eine überwiegende Ausrichtung nach Süden und nach Osten. Die Wohnung weist laut Plänen einen zweckmäßigen Grundriss auf. Ein Abstellraum ist nicht vorhanden. Die Küche ist ein gefangener Raum und nur über das Wohnzimmer zu erreichen. Der Zugang zur Loggia erfolgt über das Wohnzimmer. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich in einer großen Wohnanlage des Geschosswohnungsbaus mit insgesamt 93 Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist unterkellert und verfügt im Bereich Augsburgsberger Straße 37 (Haus C) über sieben Vollgeschosse. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die Wohnanlage stammt aus den 1980er Jahren und vermittelte am Ortstermin nach rein äußerem Anschein einen durchschnittlichen, aber ordentlichen Eindruck. Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich durchgeführt. Es liegen durchschnittliche energetische Kennzahlen innerhalb der Wohnanlage vor.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Aussagen zur Ausstattung, Renovierungen, Instandhaltungs- und Ordnungszustand innerhalb der Wohnung können daher nicht getroffen werden. Zudem konnte gemeinschaftlich genutzte Räume nicht besichtigt werden. Es liegt ein erhöhtes Risiko vor.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine reduzierte Marktgängigkeit auf.

Für eine detaillierte Darstellung wird auf das Gutachten verwiesen.

Anlage 1: Fotodokumentation



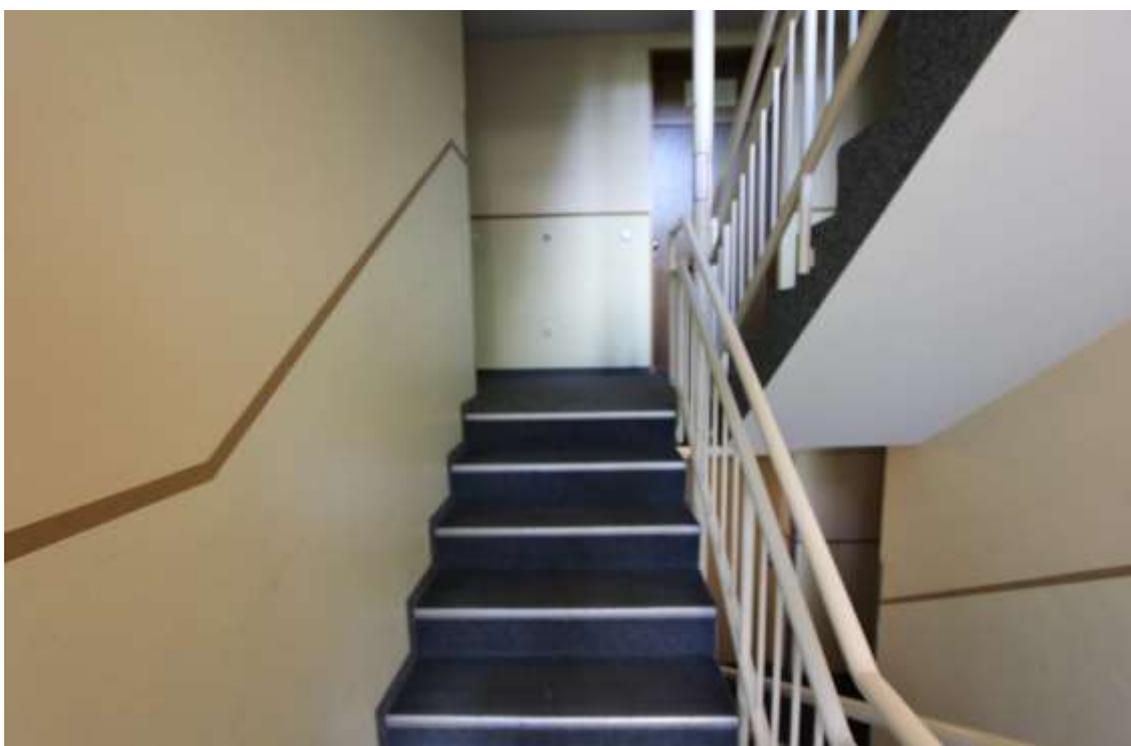
Nordansicht Wohnanlage – Haus Augsburgstraße 37



Ostansicht Wohnanlage – mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Hauseingang



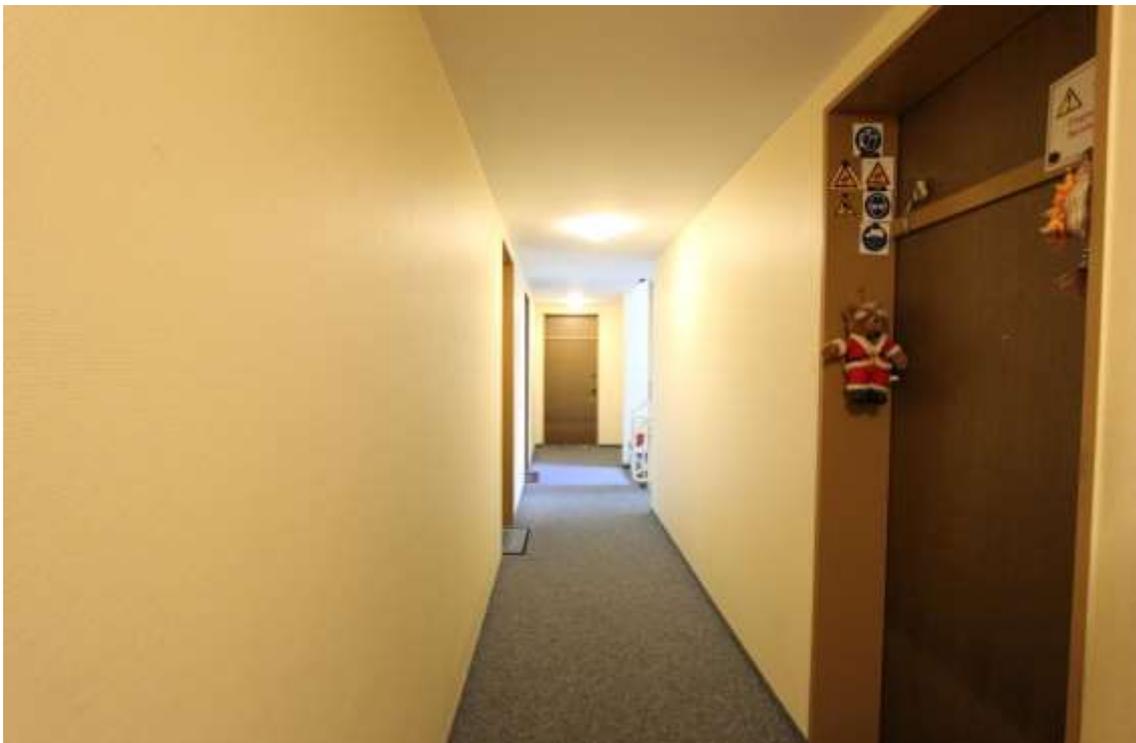
Treppenhaus



Zugang zur Wohnung



Aufzug



Flur 1. Obergeschoss



Keller mit exemplarischen Kellerabteilen

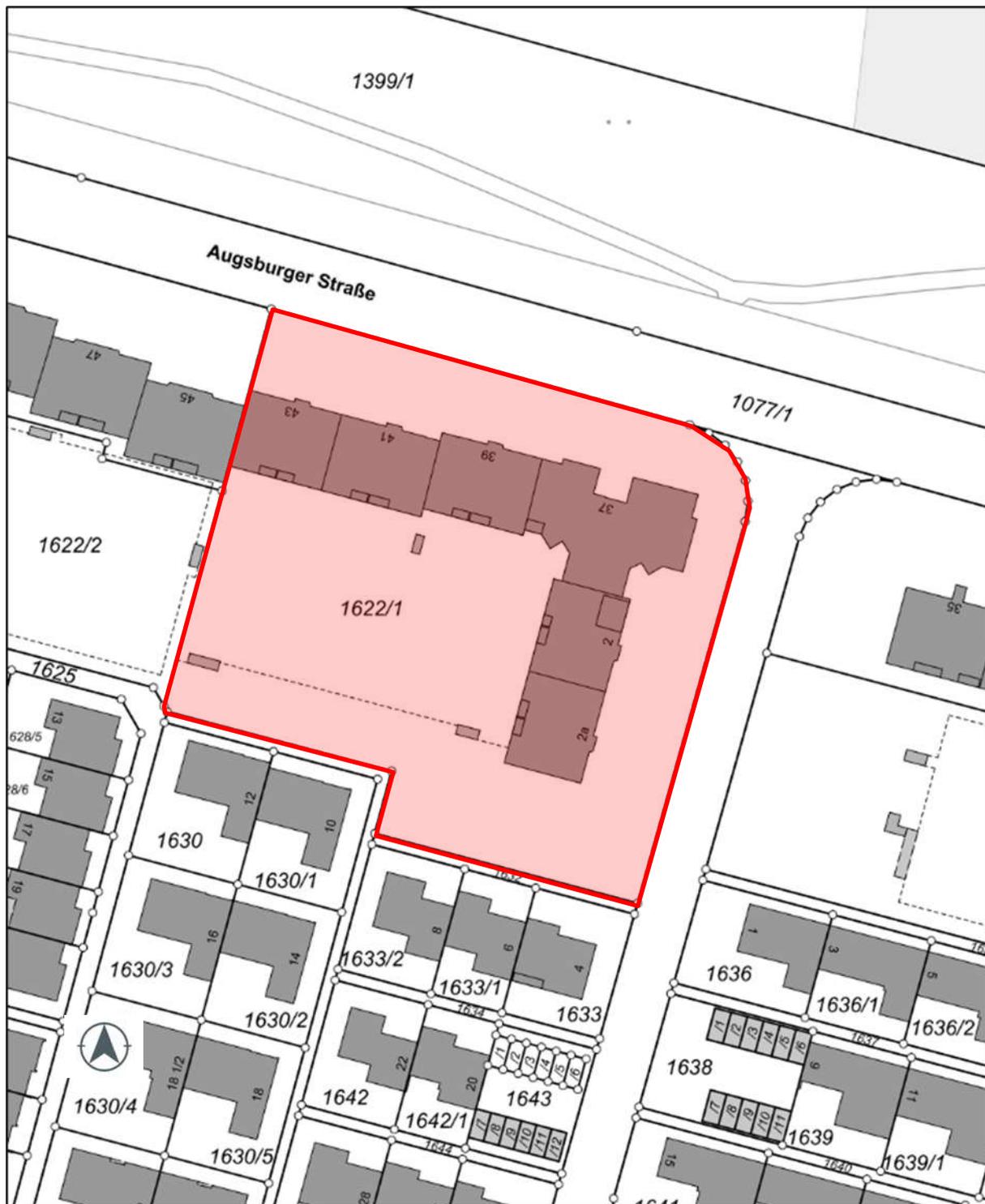


Treppenhaus



Außenanlagen Wohnanlage Norden

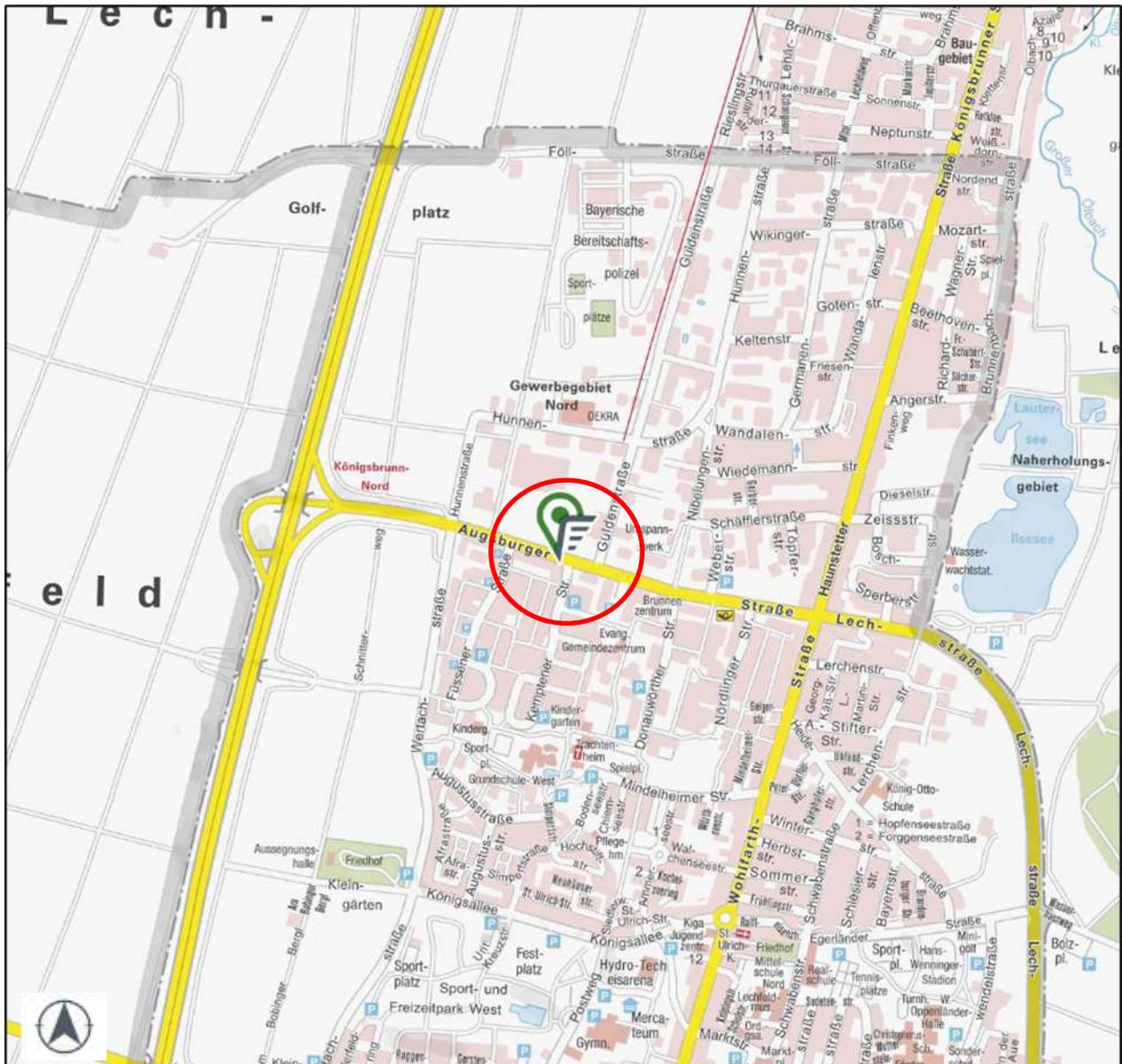
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

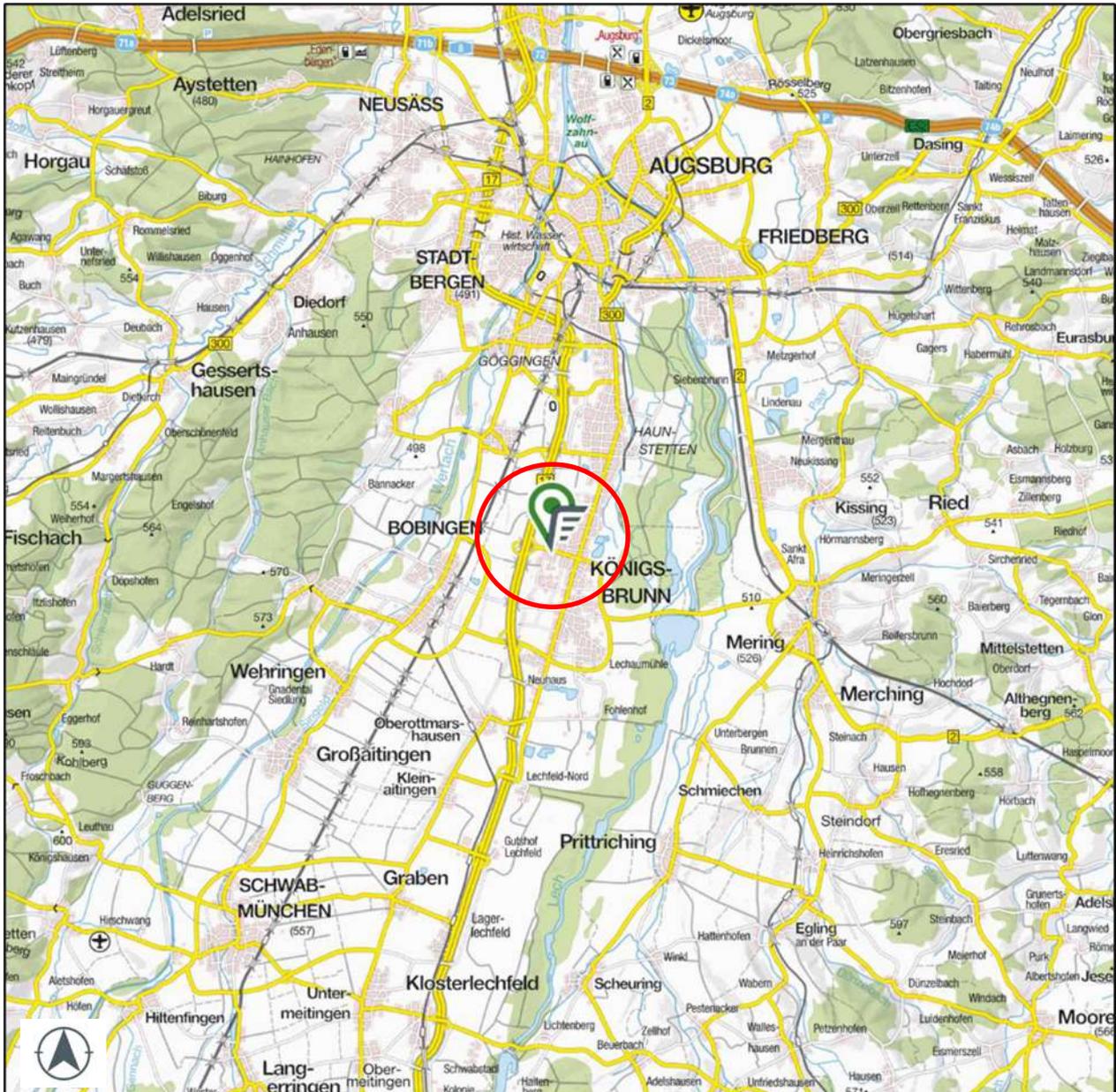
¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000²



² Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 4: Regionalkarte 1:200.000³



³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Grundriss

