

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

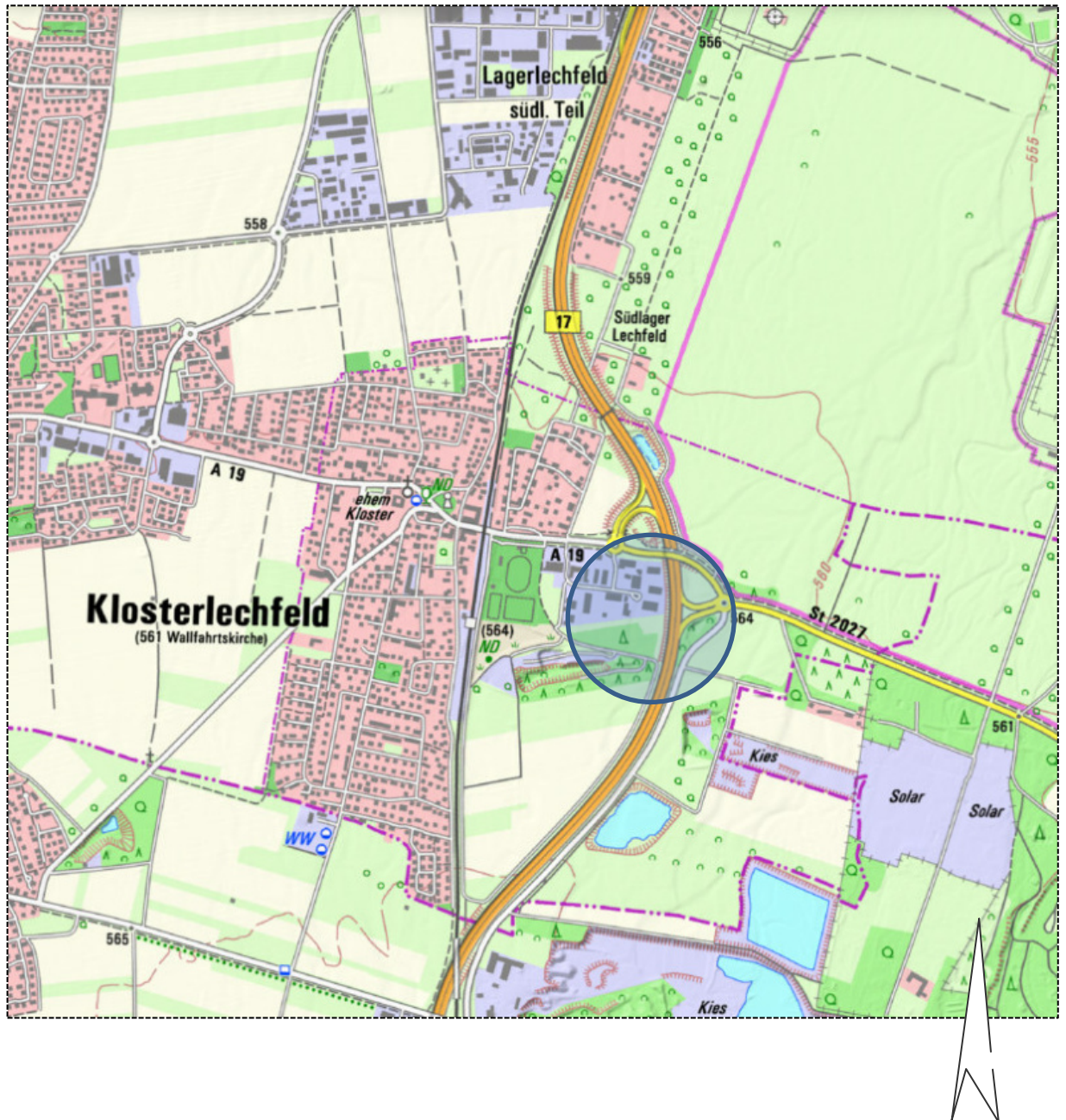
Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

Objekt	- Mit einem Gewerbeobjekt (insbesondere Ausstellung, Lager, Büro, „Betriebsleiterwohnungen“) bebautes Grundstück in 86836 Klosterlechfeld, Am Wäldle 12, Gemarkung Untermeitingen, Flst. 1325/41
Makrolage	- Kleine, zusammen mit Untermeitingen und Graben landesplanerisch als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum geführte, verkehrstechnisch (Bahnanschluss und Lage an der autobahnähnlichen B 17 mit Zu-/Abfahrt) günstig gelegene Gemeinde im südlichen Bereich des Landkreises Augsburg, nahe des Mittelzentrums Schwabmünchen
Mikrolage	- Lage in dem östlich der Gemeinde situierten Gewerbegebiet - Sehr gute Anbindung des Gewerbegebiets an die B 17 - Lage des Grundstücks am Ende einer Sackstraße - Umgebung nördlich und westlich als reine Gewerbebebauung, überwiegend jüngeren Baujahrs; südlich keine Bebauung mehr gegenüberliegend (Übergang zu einem Biotop); ostseitig ebenfalls keine Bebauung mehr (Begrenzung über die B 17) - Zusammenfassend: durchschnittliche bis gute Gewerbelage
Grundstück	- Ebenes, nahezu rechteckiges Grundstück mit 4.173 m² - Lage in einem Bebauungsplangebiet („Betriebsleiterwohnungen“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig) - Nur punktartige Anbindung an die öffentliche Straße
Gebäude	- Hauptgebäude zweigeschossig (insbesondere Ausstellung, Büro, Aufenthalt, 3 Wohnungen) und ostseitig angesetzter Hallentrakt (2 lang gestreckte Warmhallen, über große Tore gut erschlossen) - Baujahr ca. 2015 - Klare, insbesondere westseitig attraktive äußere Erscheinungsform - Holzständerbauweise - Rd. 335 m² WF/NUF zzgl. rd. 1.204 m² Ausstellungs- und Hallenfläche - Individuelle grundrissliche Konzeption des Hauptgebäudes - Mittlerer bis guter Ausstattungsstandard - Barrierefreiheit insbesondere im EG gegeben - Dem Baualter entsprechender Erhaltungszustand - Baujahrsadäquater energetischer Standard (Unterstellung) - Außenanlagen überwiegend versiegelt - Nahezu vollständig vermietet
Verkehrswert	- 1.550.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.11.2023) - Zusätzlich rd. 25.000 € mögliche Bestandteile und Zubehör, bezogen auf Einbauküchen

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks¹



¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

Luftbildausschnitt¹

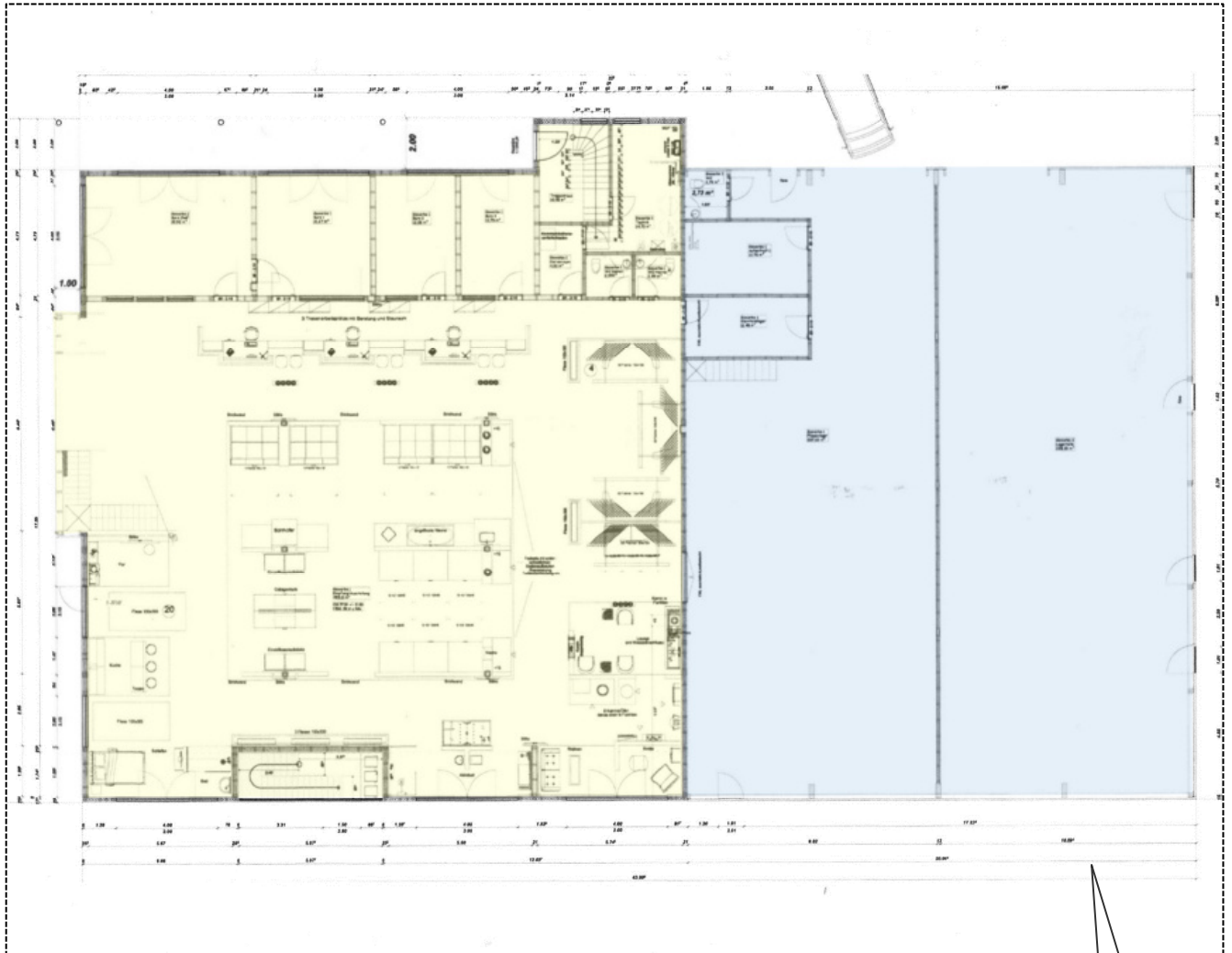


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

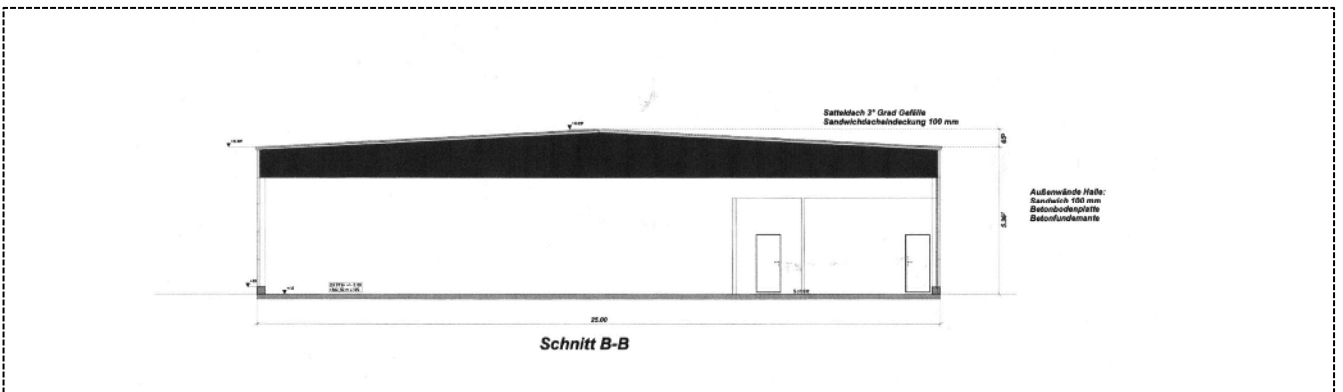
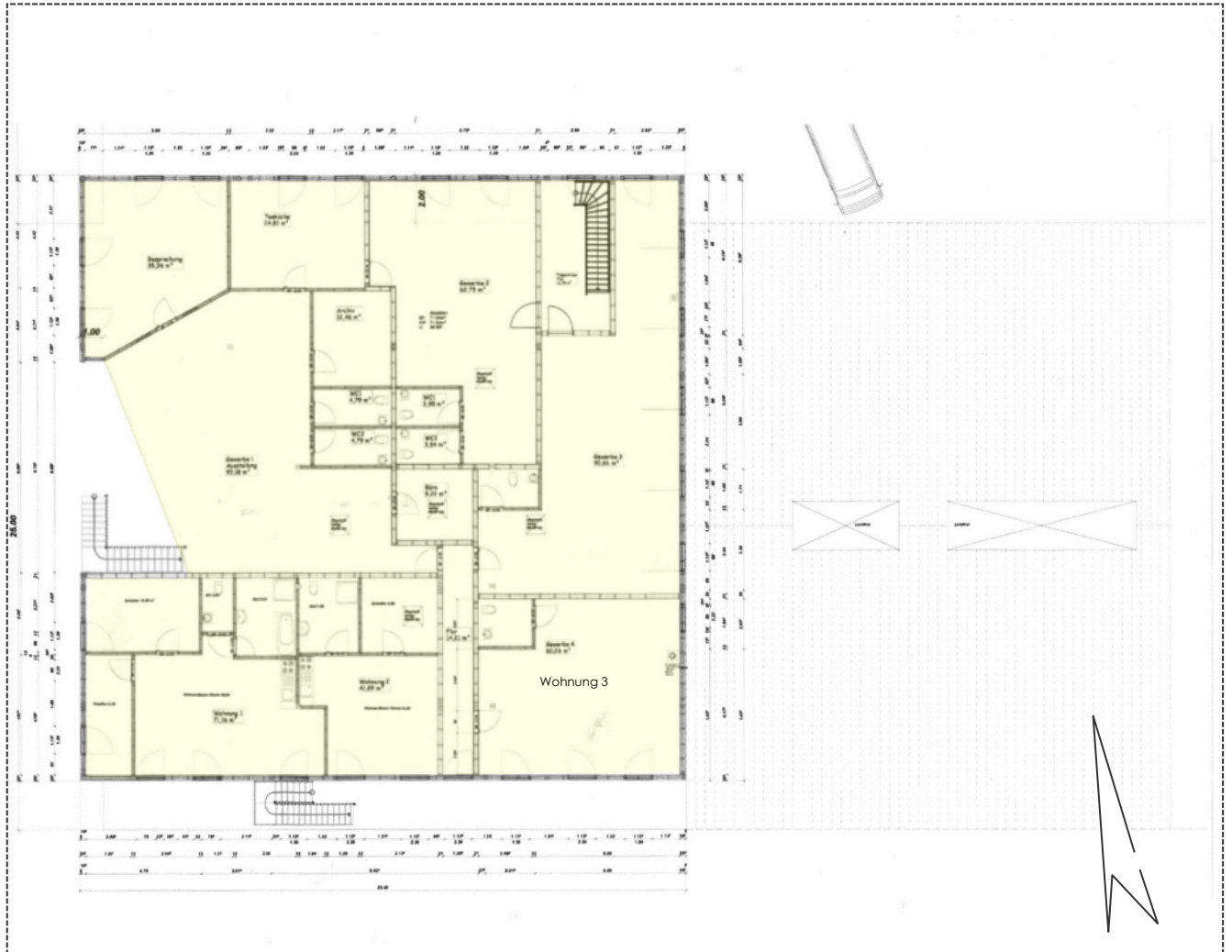
Grundriss Erdgeschoss



Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

Grundriss Obergeschoss



Schnitt durch den Hallentrakt

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

West- und Eingangsfassade des Bewertungsobjekts



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Westseitiger Haupteingang



Ausstellungsraum und Treppenaufgang ins OG



Fensterdetail



Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 41/23

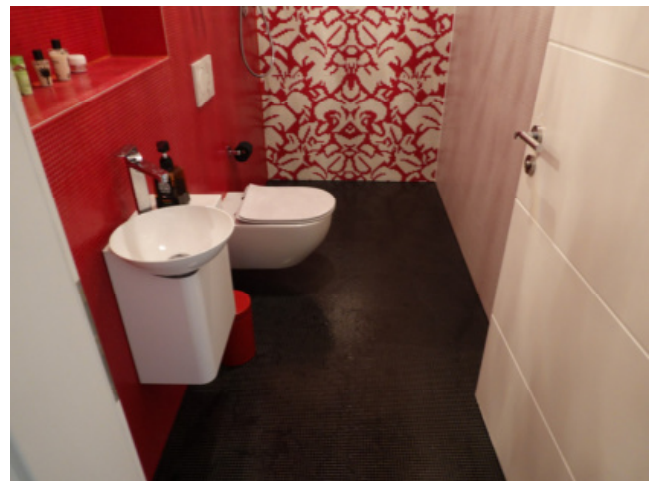
Beispiel üblicher Ausstattungsstandard im EG (Böden, Türen, Wände) und im OG



Beispiel Ausstattungsstandard Sanitärräume



Beispiel Ausstattungsstandard Sanitärräume



Einbauküche in einer Wohnung im OG



Blick in den Lagerbereich

