



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 15.04.2024

im Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen **2 K 51/23** des Amtsgerichtes Nördlingen

Versteigerungsobjekt	Eigentumswohnung Nr. 19 im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 19 und Kfz-Stellplatz im Freien Nr. StP1
Lage	Schlesienstraße 11, 13, 89407 Dillingen a.d. Donau
Fiktives Herstelljahr	1997
Bodenwertanteil	12.252 €
Grundstücksgröße	1.620 m ²
Wohnfläche	74 m ²
Miteigentumsanteil	51,1/1000
Mietvertrag	Die Wohnung ist vermietet.
Verkehrswert	216.000 €
Objektbeschreibung	Zwei vereinigte Grundstücke mit zwei Wohngebäuden. In jedem Gebäude befinden sich 11 Wohnungen. Die Gebäude sind vollständig unterkellert. Es gibt vier Kfz-Stellplätze.
Bauweise des Gebäudes, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums	• Stahlbetondecken • Dachtragwerk aus Holzbalken • Dachdeckung aus Betondachsteinen • Spenglerarbeiten aus Titanzink • Außenwände: Mauerwerk d = 30 cm mit ca. 15 cm Wärmedämmverbundsystem, im Kellergeschoss aus Stahlbeton d = 30 cm • tragende und nichttragende Innenwände aus Mauerwerk, Dachgeschoss in Trockenbau, Kellerabteile aus Stahllamellen • Massivtreppeanlage vom Keller- bis zum Dachgeschoss mit Werkstein, beschichtetes Stahlgeländer • Balkonkonstruktion: auskragende Geschossdecken aus Stahlbeton und Stahlkonstruktion mit Betonplatten mit Beschichtung, am Dachgeschoss aus Stahlkonstruktion mit Betonplatte, Brüstungen aus Edelstahl mit Verbundsicherheitsglas • Fenster und Balkontüren aus Kunststoff mit Dreifachisolierverglasung, im Kellergeschoss Stahlfenster mit Einfachverglasung • Eingangselement aus Kunststoff, Klingel- und Briefkastenanlage, Treppenhausbelichtung über Fensterelemente • elektrische Versorgung: Erdleitungsanschluss, Allgemeinverteilung im Kellergeschoss mit getrennten Zählungen • Heizungsanlage: zentrale Heizungsanlage mit Erdgas als Energieträger • Kommunikation: Klingel- und Sprechanlage, Antennenversorgung über Kabelanschluss, Telefonanschluss je Wohnung
Gemeinschaftsräume	Heizungsraum, Räume für Fahrräder und Kinderwagen, Technikräume



Beschreibung der Wohnung

2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss einer viergeschossigen Wohnanlage. Das Wohn-/Esszimmer hat Südseite mit Zugang zum Balkon, offene Küche. Das Schlafzimmer, das Badezimmer und die Küche werden über Dachflächenfenster belichtet. Das Wohn-/Esszimmer wird auf der West- und Ostseite zusätzlich über Dachflächenfenster belichtet.

Die Wohnung hat ein Kellerabteil und einen Kfz-Stellplatz im Freien. Zum Spitzboden gibt es keinen Zugang.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

- Zugangs- und Zimmertüren mit weiß beschichteten Türblättern und Umfassungszargen, zur Küche mit Ganzglastürblatt, einfache Beschläge
- Bodenbeläge:
Laminatbelag im Wohn-/Esszimmer, in der Küche und im Schlafzimmer; Fliesenbelag in der Diele, in der Toilette und im Bad
- Kunststoffrollläden an den Balkontüren, manuell, Dachflächenfenster und Fenster in der Toilette ohne Rollläden
- Wände und Trempelwände mit Anstrich
- Deckenbekleidungen: Gipskartonplatten mit Anstrich
- elektrische Versorgung:
Elektrounterverteilung in der Diele, ausreichend Steckdosen pro Zimmer, ein Lichtauslass pro Zimmer
- Ausstattung Bad:
Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne, Duschwannenanlage mit Brause-Einhebelmischbatterie und Glaskabine, Waschmaschinenanschluss, Wände mit Fliesenbelag H = 1,20 m, im Duschbereich deckenhoch
- Ausstattung Toilette:
wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Ost- und Südwand brüstungshoch gefliest
- Flachheizkörper mit Thermostatventil, im Badezimmer Handtuchtrocknerheizkörper

Außenanlagen

- Zugänge befestigt mit Betonsteinpflaster
- zwei Mülltonnenabstellplätze befestigt mit Betonsteinpflaster, dreiseitig mit Doppelstabmattenzaun mit PVC-Gewebe-Sichtschutzstreifen umschlossen.
- Stellplätze befestigt mit Betonsteinpflaster
- Bewuchs: vorwiegend Grasfläche, auf der Westseite mehrere große Laubbäume, auf der Ostseite ein Laubbaum, Zugangsbereich mit Hecke

Schäden und Mängel

Es sind keine wertrelevanten Schäden bzw. Mängel erkennbar.

Bewertung des Gebäudes

Es gab größere energetische Modernisierungsmaßnahmen wie Einbau einer Gas-Brennwerttherme, Einbau von dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Einbau einer Entkalkungsanlage, neuer Dachstuhl mit Eindeckung, Dämmung und Spenglerarbeiten, Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem, dreifach isoliertverglaste Kunststofffenster.

Der Energiebedarf entspricht im Vergleich der Endenergie von einem Neubaueinfamilienhaus.



Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei nach DIN 18040. Es ist kein Personenaufzug vorhanden.
Es gibt Gemeinschaftsräume für Fahrräder und Kinderwagen.
Im Jahr 2016/2017 wurden vier Wohnungen in den Dachgeschossen durch neuen Dachstuhl hergestellt. Eine Wohnung hiervon ist das Bewertungsobjekt. Auf dem Grundstück gibt es vier Stellplätze, für die anderen 18 Wohnungen gibt es ausreichend Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.
Das äußere Erscheinungsbild entspricht einem modernisierten Altbau. Das Baujahr von 1958/1959 ist an der Architektur zu erkennen. Die Wohnanlage hinterlässt einen geordneten Eindruck, die Instandhaltung wird gepflegt.

**Bewertung der Wohnung
bzw. des
Sondereigentums und der
Sondernutzungsrechte**

Das Sondereigentum besteht aus einer 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss einer viergeschossigen Wohnanlage. In der Wohnanlage gibt es im Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss je drei Wohnungen, im Dachgeschoss zwei Wohnungen.
Die Heizungsanlage befindet sich in der Schlesienstraße 11.
Die Wohnung hat guten Zuschnitt. Die Grundrissgestaltung bietet ausreichend Stellmöglichkeit für Möbel. Das Herstellen einer separaten Küche wäre möglich. In der Wohnung gibt es keinen Abstellraum.
Die lichte Raumhöhe von 2,62 m ist überdurchschnittlich.
Alle Räume werden natürlich belichtet und belüftet. Tageslicht erhält die Wohnung über die West-, Süd- und Ostseite.
Der Balkon ist auf der Südseite, hat eine Tiefe von 1,70 und ist nicht überdacht.
Die Wohnung ist ausreichend für einen 2-Personen-Haushalt.
Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Der Kellerraum entspricht in Art und Größe den anderen Kellerräumen.
Ein Sondernutzungsrecht besteht an einem Kfz-Stellplatz im Freien.

Lage

Das Bewertungsgrundstück und die nähere Umgebung sind ausreichend durchgrünt. Gute Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, Läden des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten und Schulen, Zentrum, Freizeitmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung.
Es handelt sich um gute, beliebte Wohnlage in einem Gebiet, das nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt wird.



Ansicht von Osten
Die Lage der Wohnung ist gekennzeichnet.



Ansicht von Südosten,
Das Bewertungsobjekt liegt im Dachgeschoss.



Kfz-Stellplätze



Kellerraum zu Wohnung Nr. 19



Treppenhaus



Toilette



Badezimmer



Küche mit Mietereinbauten



Diele



Balkon



Wohnungsgrundriss



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Verfasser:
Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus
Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Raiffeisenstraße 3
89331 Burgau
Telefon: 08222 / 40900
Fax: 08222 / 409044
E-Mail: kraus@gut-achten.org
Internet: www.gut-achten.org