

Amtsgericht Augsburg
Zwangsversteigerung
AZ: K 57/25

Verkehrswertgutachten (25-1074-GA) – Kurzbeschreibung

Angaben zum Grundstück

Ort, Lage	86153 Augsburg, Riedingerstraße 18 und 20 Flurstück 3564/5
Bewertungsgegenstand	Eigentumswohnung Nr. 7 soweit bekannt im 3. Obergeschoss mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und einer verglasten Veranda nach Nordosten orientiert sowie Keller- und Speicherabteil. Hinweis: Bei der Objektbegehung war eine Besichtigung der Innenräume nicht möglich.

Angaben zur Lage / Umgebung

Großraumlage / Ortsfunktion	gut
Infrastruktur	gut
Verkehrsanbindung	gut
Makrolage gesamt	gut
Lage innerhalb des Orts	unterdurchschnittlich
Verkehrsaufkommen	hoch
Immissionen	hoch
Umgebungsbebauung	unterdurchschnittlich gepflegt
Qualität der Wohnlage	unterdurchschnittlich
Mikrolage gesamt	unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Umliegende Bebauung Wohnblocks in geschlossener Bauweise, Gewerbe- und Industriegebäude

Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, Melanie Mittler, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Markus Preiß, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. Christof Schuster, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Gebäudes Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Mehrfamilienhaus mit Walmdach verfügt neben dem Erdgeschoss, über drei Obergeschosse sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die vertikale Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über ein Treppenhaus.

Die Eigentumswohnung Nr. 7 befindet sich soweit bekannt im 3. Obergeschoss und ist gemäß vorliegendem Grundriss eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad sowie einer verglasten Veranda. Gemäß Grundbuchauszug ist der Wohnung ein Keller- und Speicherabteil zugeordnet.

Wohnfläche ca. 68 m²
 Baujahr ca. 1940/1941
 Nutzung gemäß vorliegenden Informationen selbstgenutzt

Tragkonstruktion Massivbau
 Fassade Massiv, verputzt und gestrichen
 Dachform Walmdach
 Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 Hauseingangstüre Verglaste Holztüren
 Heizung Gaszentralheizung

Grundrissaufteilung zweckgemäß (gemäß Plan)
 Ausstattungsstandard einfach bis mittel
 Belichtung und Belüftung angemessen (gemäß Plan)
 Eindruck Gebäudes von außen durchschnittlich gepflegt
 Eindruck Innenräume durchschnittlich gepflegt
 Nutzwert mittel
 Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

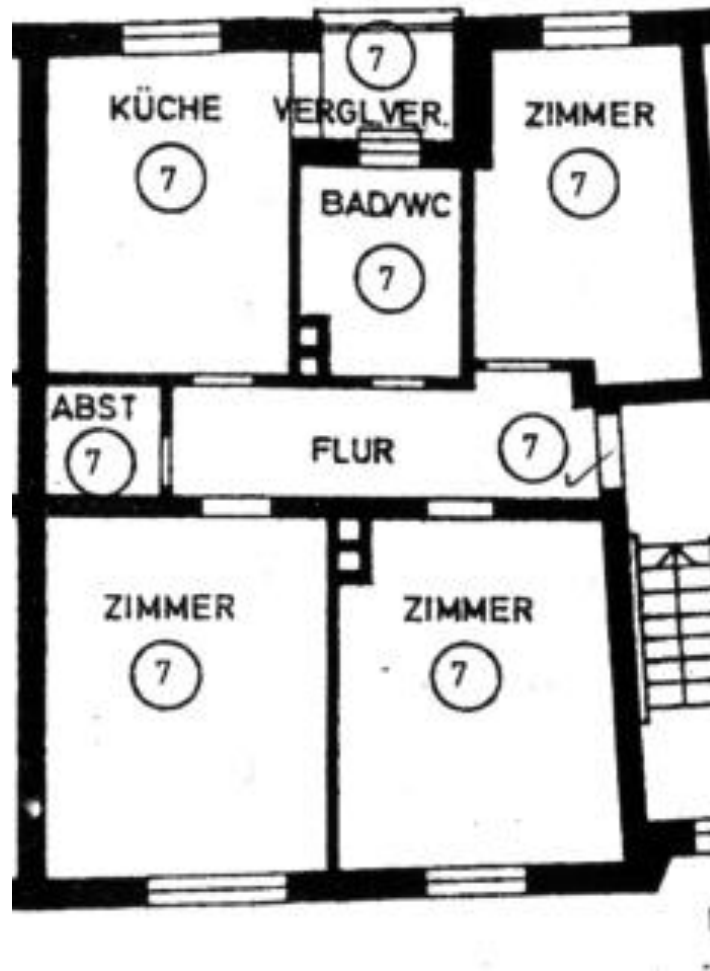
Bauauflagen	nicht bekannt
Ökologische Altlasten	nicht bekannt
Mieter und Pächter	soweit erkennbar wird Wohnung durch den Eigentümer selbstgenutzt
Wohnpreisbindung	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen	nicht bekannt
Energieausweis	liegt vor

Verkehrswert (zum Stichtag 01.10.2025)

Eigentumswohnung Nr.7 mit Keller und Speicherabteil **210.000 €**

Anlage 1: Grundriss

Grundriss Wohnung Nr. 7



Anlage 2: Objektfotos



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Westen



Bewertungsobjekt, Ansicht von Nordosten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Osten



Hauseingangstür



„Riedingerstraße“ Blickrichtung Osten