

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Zwangsversteigerung  
AZ: K 81/24**

### **Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (25-155GA)**

#### Bewertungsgegenstand

Doppelhaushälfte und Garage mit Schuppen

#### Grundstücksangaben

Adresse                   Afrastraße 5a in 86179 Augsburg, Gemarkung Haunstetten,  
Flurstück 1145/56  
Grundstücksgröße      375 m<sup>2</sup>



#### Beschreibung der Lage und der Umgebung

- Makrolage**           Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Augsburg im Bundesland Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der guten überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als gut beurteilt.
- Mikrolage**           Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Stadtteil 'Haunstetten'. Es handelt sich um eine gute Wohnlage. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (u. a. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Die Mikrolage wird insgesamt als gut eingeschätzt.



### Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1145/56 ist ein annähernd rechteckig geschnittenes und weitgehend ebenes Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Dachgeschoss und einem ausgebauten Dachspitz. Zudem ist eine Garage mit Schuppen vorhanden.

### Objektinformationen

Baujahr	2004
Modernisierungen/ Sanierungen	---
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>
Nutzungssituation	Eigennutzung, nicht vermietet
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	normal
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden
Bauschäden/ Baumängel/ Instandhaltungsrückstau	Bauschäden bzw. allgemeiner Instandhaltungsrückstau vorhanden



### Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Zuständiger Kaminkehrer	Wilhelm Rauner Geschw.-Scholl-Straße 5a 89343 Jettingen-Scheppach
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	Altlastenverdachtsfläche gem. Altlastenkataster der Stadt Augsburg
Energieausweis bzw. Energiepass i. S. d. GEG	liegt nicht vor

### **Verkehrswert**

Zum Stichtag 08.04.2025

**690.000 €**

(in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro)

Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden. Der vorhandenen Einbauküche wird zum Wertermittlungstichtag kein nennenswerter Wert mehr beigemessen.

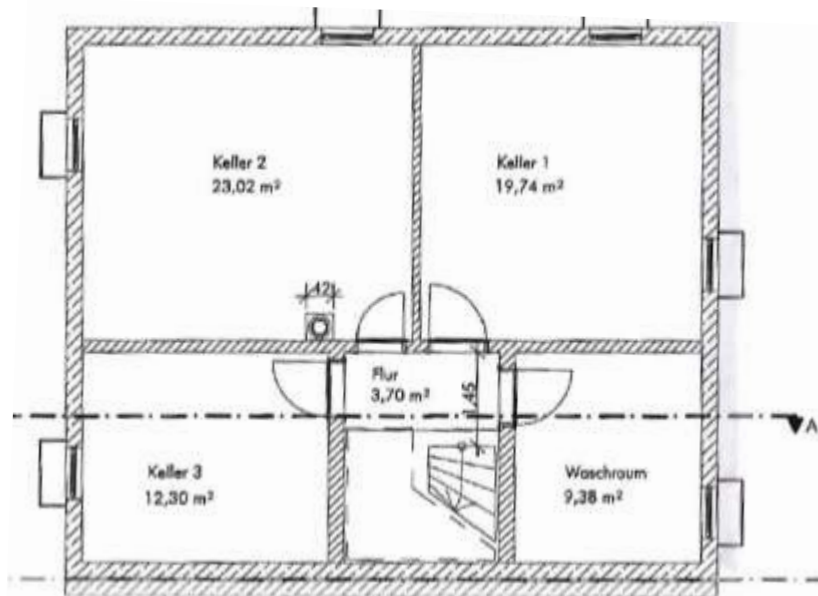


## Anlagen

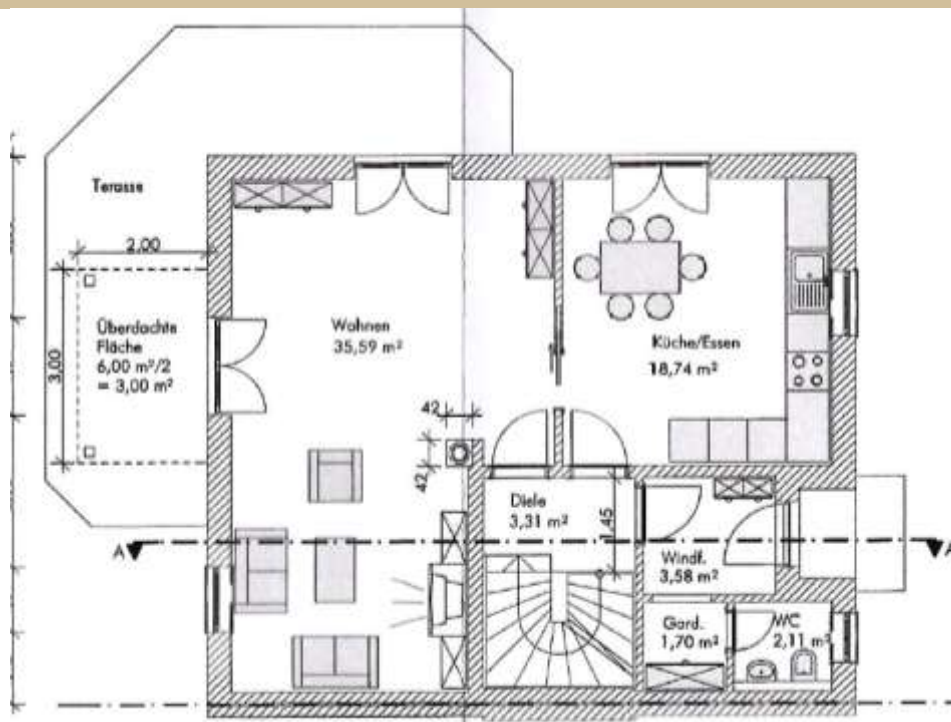
### Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

#### Grundriss Kellergeschoss

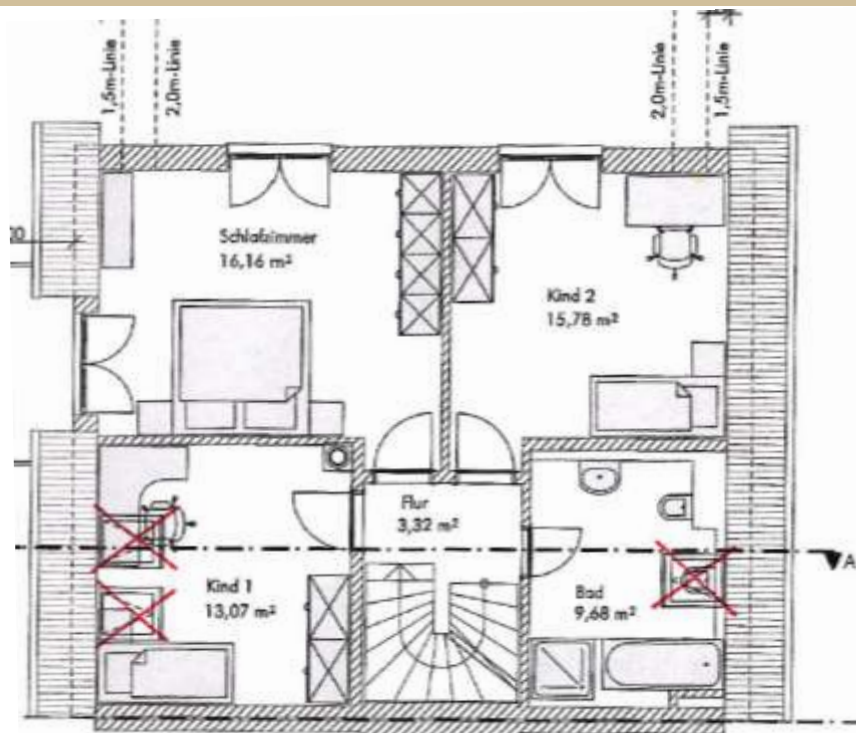


#### Grundriss Erdgeschoss

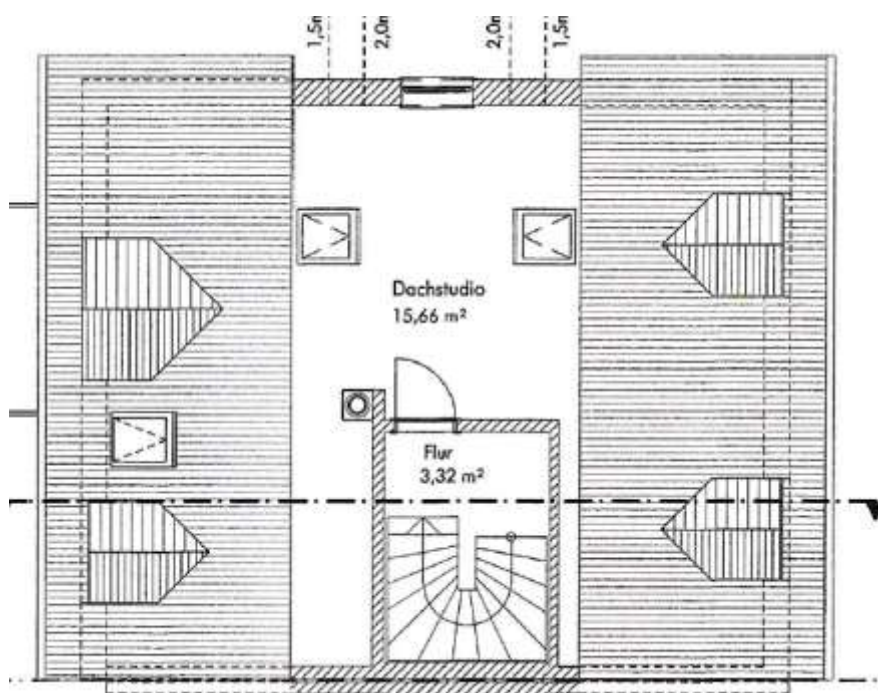




### Grundriss Dachgeschoss



### Grundriss Dachspitz





## Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Norden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordwesten)



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Küche



Wohnzimmer



Gäste-WC



Badezimmer im DG



Schlafzimmer im DG



Dachstudio



Hobbyraum Keller



Waschraum Keller



Garage und Schuppen



Gartenfläche



Afrastraße (Blickrichtung Westen)



Afrastraße (Blickrichtung Osten)