

Kurzbeschreibung zum Gutachten vom 10. Juni 2024
im Verfahren Amtsgericht Augsburg



OBJEKTE

- 1) Eigentumswohnung Nr. 1 (5-Zimmer, Küche, Bad, WC)
- 2) Garage Nr. 2

LAGE

86438 Kissing, St.-Bernhard-Str. 11a
(Wohngebiet Neu-Kissing, ca. 200 m östlich der B 2)

VERKEHRSWERTE

- 1) Wohnung Nr. 1: 370.000 €**
- 2) Garage Nr. 2: 8.000 €**

DETAILANGABEN

Fl.Nr. 3223/11, Grundstücksgröße 668 m²
Baujahr: ca. 1969

1) Wohnung Nr. 1:

Art der Wohnung: 5-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, WC
Lage im Gebäude: Erdgeschoss
Wohnfläche: ca. 111 m²
Miteigentumsanteil: 415/1000
Sondernutzungsrechte: Gartenfläche, Freisitz

2) Garage Nr. 2:

Nutzfläche 16 m²
Miteigentumsanteil: 5/1000

GEBÄUDEBESCHREIBUNG/WOHNUNG

Das 3-Familienhaus wurde ca. 1969 errichtet.
Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Es handelt sich um eine geräumige Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Bad/WC. An der Südseite befindet sich eine Terrasse und der Garten (Sondernutzungsrecht). An der Ostseite ist ein überdachter Freisitz (Sondernutzungsrecht). Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume.

Baukonstruktion/Dach/Fassade:

Außenwände und Innenwände Erdgeschoss aus Ziegelmauerwerk verputzt (Außenwandstärke ca. 33 cm). Stahlbetondecken. Holz-Sparrendachstuhl, Dachdeckung aus Betonpfannen.

Feinkörniger Außenputz mit Anstrich.

Alte Kunststofffenster und alte Kunststoffrollläden.

Innenausbau Wohnung:

Fliesenböden, alter Parkettboden, Wände und Decken verputzt weiß, alte weiße Holztüren.

Bad (aus ca. 1990) mit weißen Boden- und Wandfliesen, Sanitärreinigungsgegenstände weiß (Bade- und Duschwanne, Doppel-Waschtisch, Stand-WC, verchromte Armaturen).

WC (aus ca. 1990) mit weißen Boden- und Wandfliesen, Stand-WC weiß, Handwaschbecken weiß.

Heizung:

Gas-Zentralheizung aus ca. 2015 mit Brennwertgerät, Warmwasserspeicher, alte Heizkörper in den Räumen.

BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten bei der Besichtigung festgestellt werden:

Alte Holzhaustüre und alte Kunststofffenster mit Schadstellen und Undichtigkeiten.

Ein Rollladen EG Südseite defekt.

Im Wohnzimmer alter Parkettboden mit Schadstellen und Abnutzung, Türblatt Wohnzimmer fehlt.

Bei Treppe KG Abblätterung an Wand (Feuchtigkeitsschaden).

Rissebildung im Natursteinbelag Treppenhaus EG.

Schadhafte und undichte Fensterelemente bei Freisitz.

Kunststoffwellplattendeckung bei Freisitz mit vielen Löchern.

Kellerabgang mit Beton- und Putzschäden.

In Kellerräumen schadhafte Bodenbeschichtung.

Schäden an Garage – bei Außenputz ausgebesserte und kleine Risse ersichtlich, schadhafte Torschwelle mit Abplatzungen, Garagentor mit starker Farbabblätterungen, Rissebildung bei Innenputz. Beengte Zufahrt zur Garage Nr. 2.

GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE/WOHNUNG

Die Baukonstruktion des Gebäudes (Wände, Stützen, Decken, Dachstuhl) und die Dachdeckung befinden sich nach dem Eindruck bei der Besichtigung in einem intakten Zustand.

In den 90er Jahren wurden Renovierungsarbeiten durchgeführt (Bad/WC/Bodenbeläge).

Der Innenausbau der Wohnung entspricht einer mittleren Qualität.

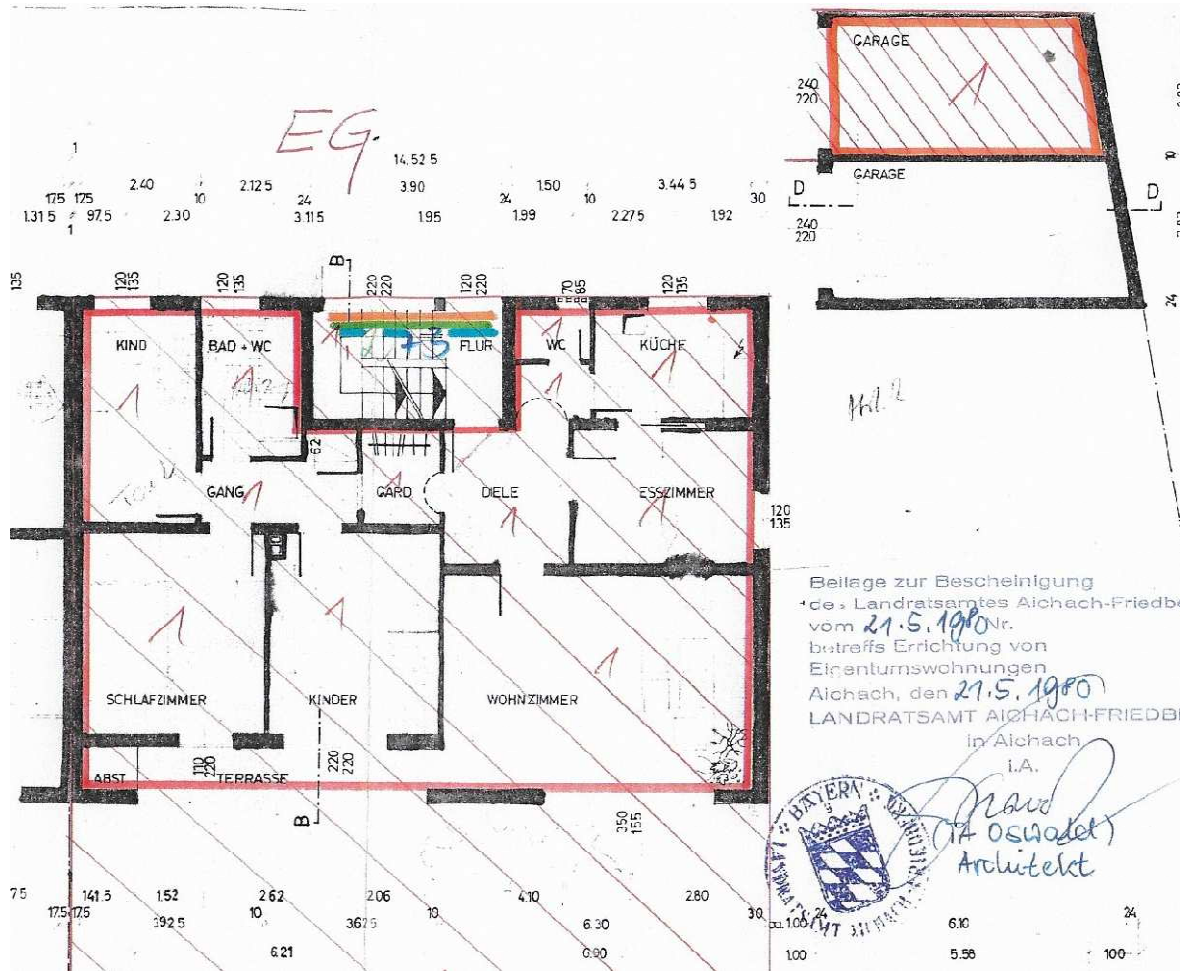
Die Wärmedämmung des Gebäudes ist unzureichend.

NUTZUNG

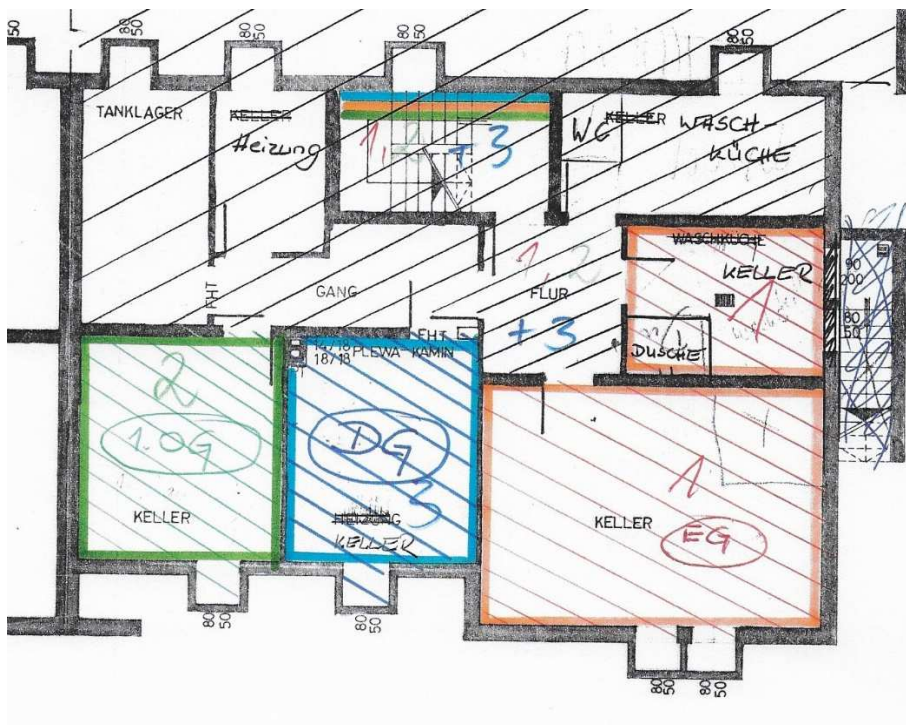
Bewohnt



Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss



Aufteilungsplan Kellergeschoss



[illegible]