

Amtsgericht Augsburg

Zwangsversteigerung

AZ: K 34/20

Verkehrswertgutachten (20-0941-GA) – Kurzbeschreibung

Dreifamilienhaus mit unterkellierter Doppelgarage

Angaben zum Grundstück

Ort, Lage 86316Friedberg, Erlenstraße 5
Gemarkung Harthausen, Flurstück 591/5
Größe 887 m²

Angaben zur Lage / Umgebung

Großraumlage / Ortsfunktion gut
Infrastruktur gut
Verkehrsanbindung gut
Makrolage gesamt gut

Lage innerhalb des Orts durchschnittlich
Verkehrsaufkommen gering
Immissionen gering
Umgebungsbebauung durchschnittlich gepflegt
Qualität der Wohnlage durchschnittlich
Mikrolage gesamt durchschnittlich



Dr. Helge Ludwig, FRICS, CIS HypZert (M/F), Dipl. Sachverständiger (DIA) Thomas Mascha, DIA Zert (W+G), Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, CIS HypZert (F) und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Markus Preiß, MRICS, CIS 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 (auf Basis der Erkenntnisse aus der erfolgten Außenbesichtigung)**

Art des Gebäudes	Das Grundstück ist derzeit mit einem Dreifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Dreifamilienwohnhaus verfügt gemäß vorliegender Unterlagen über ein Untergeschoss (Hanggeschoss), ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Dachspitz. Die vertikale Erschließung erfolgt den Plänen zufolge über ein Treppenhaus. Die Doppelgarage ist unterkellert. Die Erschließung des Dreifamilienwohnhauses sowie des Außenstellplatzes, der sich im Innenhof befindet, erfolgt über die Erlenstraße. Die Erschließung der Garage erfolgt von der Sonnenstraße.
Wohnfläche	Circa 227 m ²
Ursprungsbaujahr	1956
Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird derzeit zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Es liegen Anhaltspunkte vor, dass die Zimmer der Wohnung im Erdgeschoss als Ferienunterkunft bzw. sogenannte „Monteurunterkunft“ vermietet werden. Es wird unterstellt, dass diese Mieteinheit jederzeit ohne Umbauten wieder als reguläre Wohnfläche genutzt werden kann.
Tragkonstruktion	Massivbau
Fassade	Massiv, verputzt und gestrichen
Dachform	Satteldach
Heizung	nicht bekannt
Grundrissaufteilung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	nicht bekannt; einfach bis mittel (Annahme)
Belichtung und Belüftung	ausreichend (Annahme)
Eindruck Gebäude von außen	unterdurchschnittlich gepflegt
Eindruck Innenräume	nicht bekannt; durchschnittlich gepflegt (Annahme)
Nutzwert	mittel (Annahme)
Drittverwendungsfähigkeit	Im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben (Annahme).

Hinweis: Zur Gutachtenerstellung konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden!



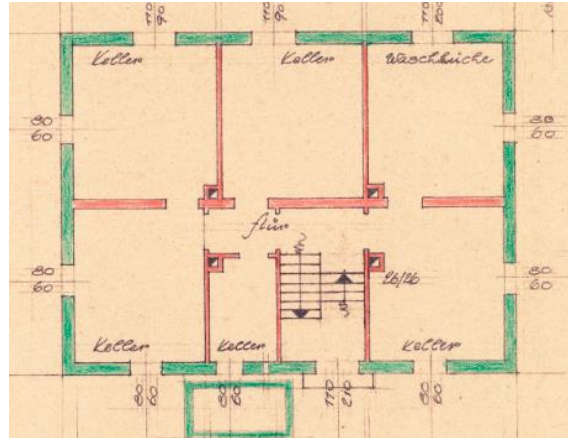
Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkung und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Höhe des Wohngeldes	nicht bekannt
Mieter und Pächter	nicht bekannt
Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden. Es liegen aber Anhaltspunkte vor, dass die Wohnung im Erdgeschoss aktuell als Ferienunterkunft vermietet wird.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht bekannt
Energieausweis	nicht vorhanden

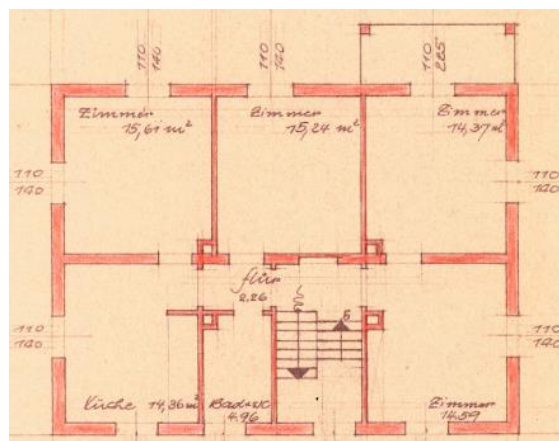
Verkehrswert: 600.000 € (zum Stichtag 08.04.2021)

Anlage 1: Grundrisse

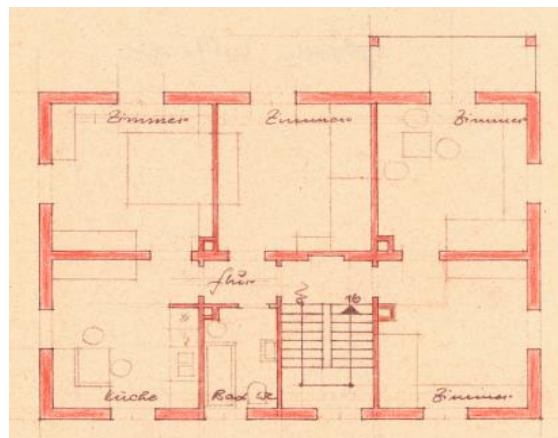
Grundriss Untergeschoss



Grundriss des Erdgeschosses



Grundriss 1. Obergeschoss



Anlage 2: Objektfotos



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südosten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Nordosten



Unterkellerte Doppelgarage



„Erlenstraße“, Blickrichtung Osten



Sonnenstraße“, Blickrichtung Osten