

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Zwangsvorsteigerung
AZ: K 121/24**

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (24-317GA)

Bewertungsgegenstand
Eigentumswohnung Nr. 6

Grundstücksangaben

Adresse Herrenbachstraße 13 in 86161 Augsburg, Gemarkung Augsburg,
Flurstück 5790/19
Grundstücksgröße 638 m²



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 Augsburger Stadtteil Herrenbach. Es handelt sich um eine zentrumsnahe, mittlere Wohnlage. Vor Ort konnten zeitweise vorhandene Immissionen (u. a. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) durch die in geringer Entfernung vorbeiführende „Berliner Allee“ (Bundesstraße B2) festgestellt werden. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück Flst. 5790/19 ist ein weitgehend rechteckig geschnittenes und annähernd ebenes Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 6 liegt im dritten Obergeschoss. Die Wohnung teilt sich in Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und Flur auf. Zudem verfügt die Wohnung über einen Balkon.

Objektinformationen

Baujahr	1960
Modernisierungen/ Sanierungen	Heizung im Jahr 2015
Wohnfläche ETW	ca. 58 m ²
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, unterdurchschnittlicher baulicher Zustand



Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Verwalter	K & M Immobilien-Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH Herbststraße 12 86507 Kleinaitingen
Wohngeld	mtl. 211,00 €
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass i. S. d. GEG	Energieausweis vom 06.03.2018 liegt vor

Verkehrswert

Zum Stichtag 16.12.2024

170.000 €

(in Worten: einhundertseptzigtausend Euro)

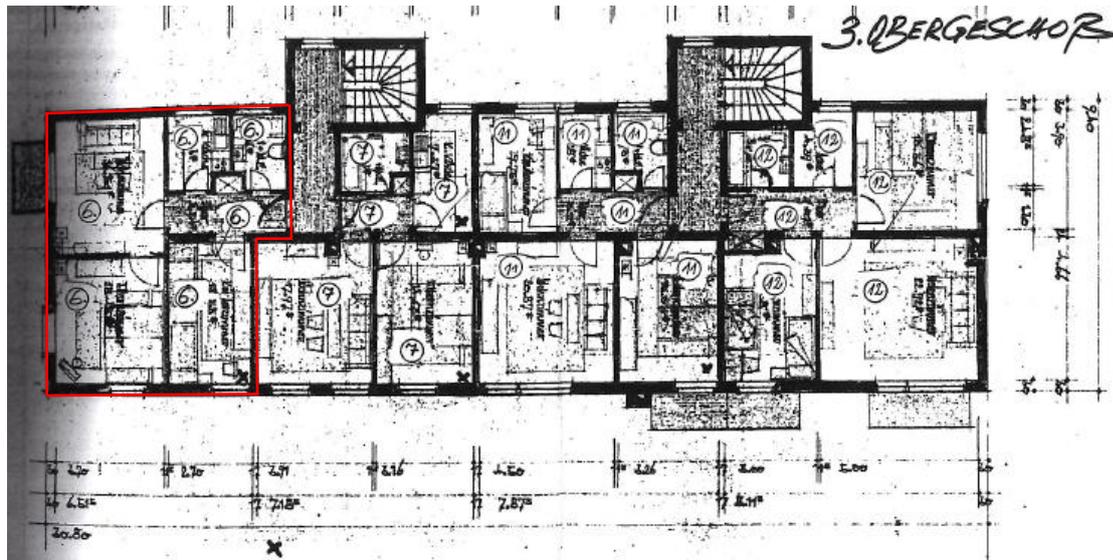
Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden. Der vorhandenen Einbauküche wird zum Wertermittlungstichtag kein Wert mehr beigemessen.



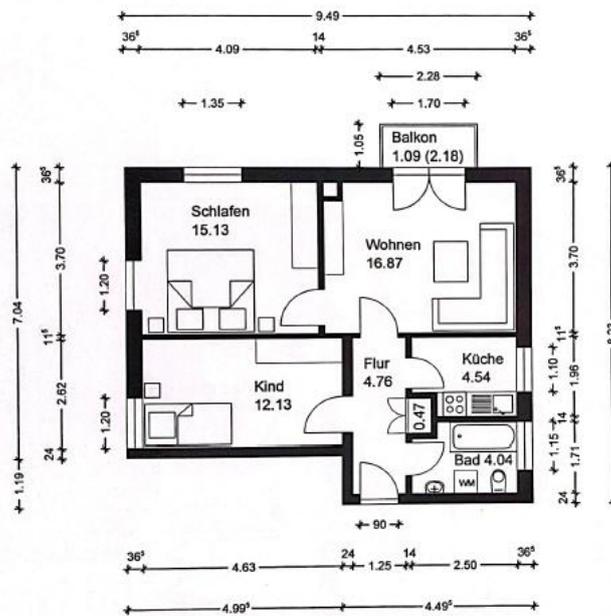
Anlagen

Bauzeichnungen

Grundriss 3. Obergeschoss

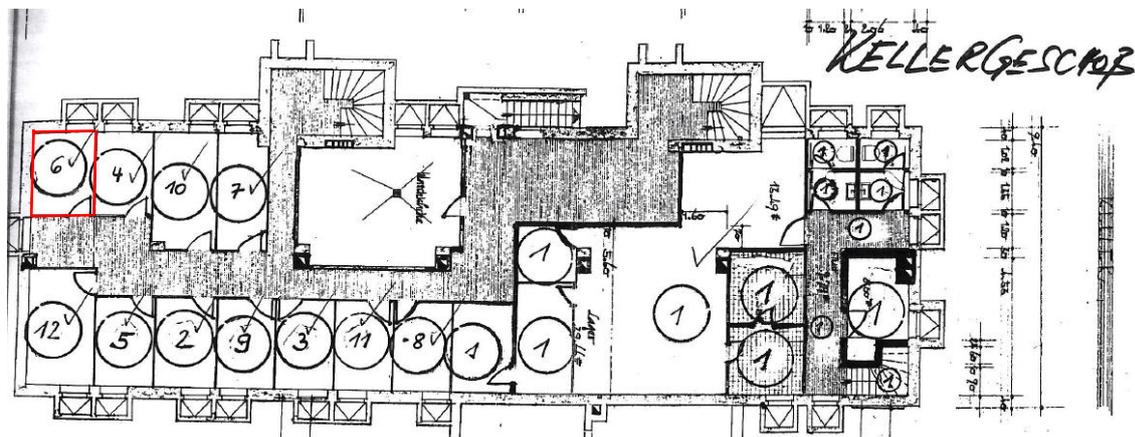


Grundriss Eigentumswohnung

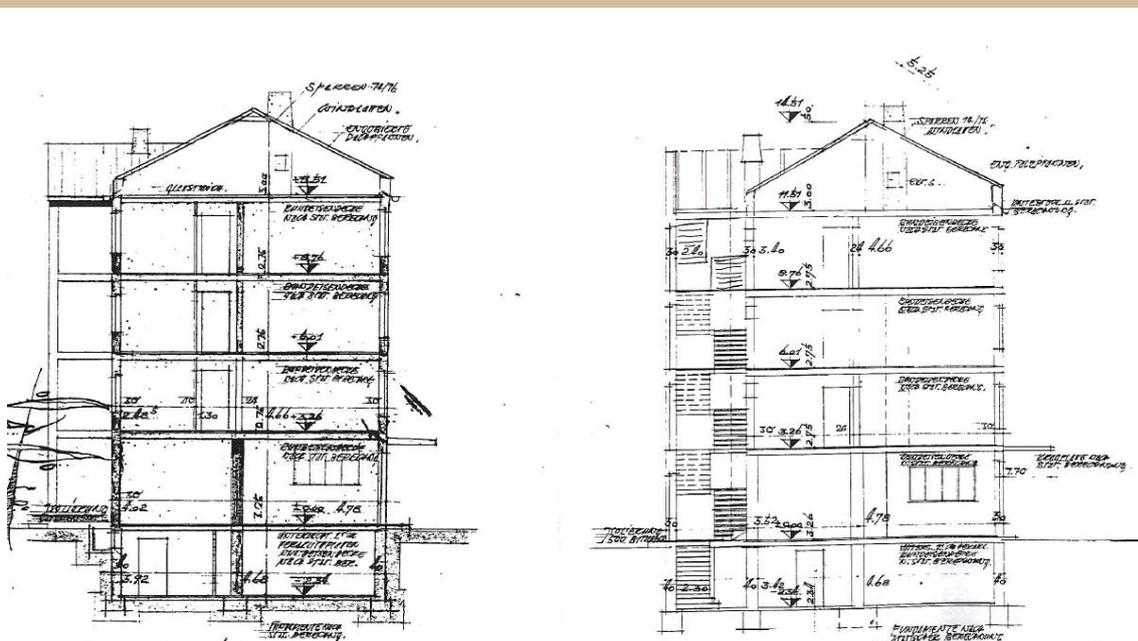




Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt





Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Norden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Westen)



Küche



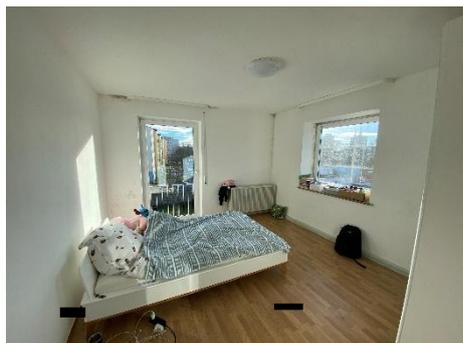
Badezimmer



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Kind



Schimmelpilzbefall (exemplarisch)



Feuchtigkeitsschaden Wohnzimmer



Putzschaden (exemplarisch)



Risse (exemplarisch)



Wohnungseingangstüre



Treppenhaus



Keller



Kellerraum



Außentreppe Kellergeschoss



Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich



Grünfläche



Herrenbachstraße (Blickrichtung Norden)



Herrenbachstraße (Blickrichtung Süden)