

Kurzbeschreibung zum Gutachten vom 2. Oktober 2025
im Verfahren Amtsgericht Augsburg



OBJEKT 2-Zimmer-Wohnung, kleine Küche, Bad/WC und Balkon

LAGE 86316 Friedberg, Bozener Str. 82
Wohngebiet im Nordwesten von Friedberg.

VERKEHRSWERT **WOHNUNG NR. III 12 MIT KELLER NR. 12: 170.000 €**

DETAILANGABEN Fl.Nr. 973/2, Grundstücksgröße 360 m²

Baujahr: ca. 1973

Wohnung Nr. III 12:

Art der Wohnung: 2-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC

Lage im Gebäude: 2. OG, Ostseite, Aufzug vorhanden

Wohnfläche: ca. 53 m²

Kellerraum Nr. 12: ca. 4 - 5 m²

Miteigentumsanteil: 50,7006/1000

Fl.Nr. 973/4, Grundstücksgröße 4.291 m²

Miteigentumsanteil: 50,7006/7000

GEBÄUDEBESCHREIBUNG Das Mehrfamiliengebäude mit ca. 16 Wohnungen wurde ca. 1973 errichtet.

Die Wohnung Nr. III 12 befindet sich im 2. Obergeschoss, mit Aufzug. Die Belichtung erfolgt über drei Fenster an der Ostseite. An der Ostseite ist ein Balkon vorhanden. Das Bad ist innenliegend (ohne Fenster). Eine mechanische Be- und Entlüftung im Bad konnte bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabstellraum.

Die Wohnung hat keinen PKW-Stellplatz.

Baukonstruktion/Dach/Fassade:

Außen- und Innenwände aus Mauerwerk, verputzt. Decken und Balkone aus Stahlbeton. Flachdach mit Abdichtung und Kies-

schüttung. Außenputz mit erneuertem Anstrich. Im Schlafzimmer erneuertes Kunststofffensterelement, zwei alte Holzfenster in Wohnraum und Küche.

Innenausbau:

Wände und Decken verputzt mit Altanstrich, im Wohnraum mit Rauputz. Alte Bodenbeläge, alte Rippenheizkörper, alte Holztüren. Bad mit alten Boden- und Wandfliesen und alten weißen Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Treppenhaus/Aufzug:

Stahlbetonpodesttreppe mit hellem Marmorbelag. Treppenhaus mit schlechter Belichtung. Alter Personenaufzug (aus ca. 1973).

Heizung:

Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern in den Wohnräumen.

BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL

Die bei der Besichtigung festgestellten Bauschäden und Baumängel sind in der Baubeschreibung 3.3 erwähnt.

GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Die Baukonstruktion des Gebäudes (Wände, Decken) befindet sich nach dem Eindruck bei der Besichtigung noch in einem intakten Zustand. Das Alter der Flachdachabdichtung konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Ein Teil der Fensterelemente im Haus Nr. 82 ist veraltet (aus ca. 1973), ein Teil ist erneuert.

Der Innenausbau der Wohnung entspricht einer einfachen bis mittleren Qualität, der Innenausbau ist veraltet und renovierungsbedürftig (Bad aus ca. 1973).

Das Gebäude hat eine unzureichende Wärmedämmung (siehe Energieausweis).

NUTZUNG

Leerstehend

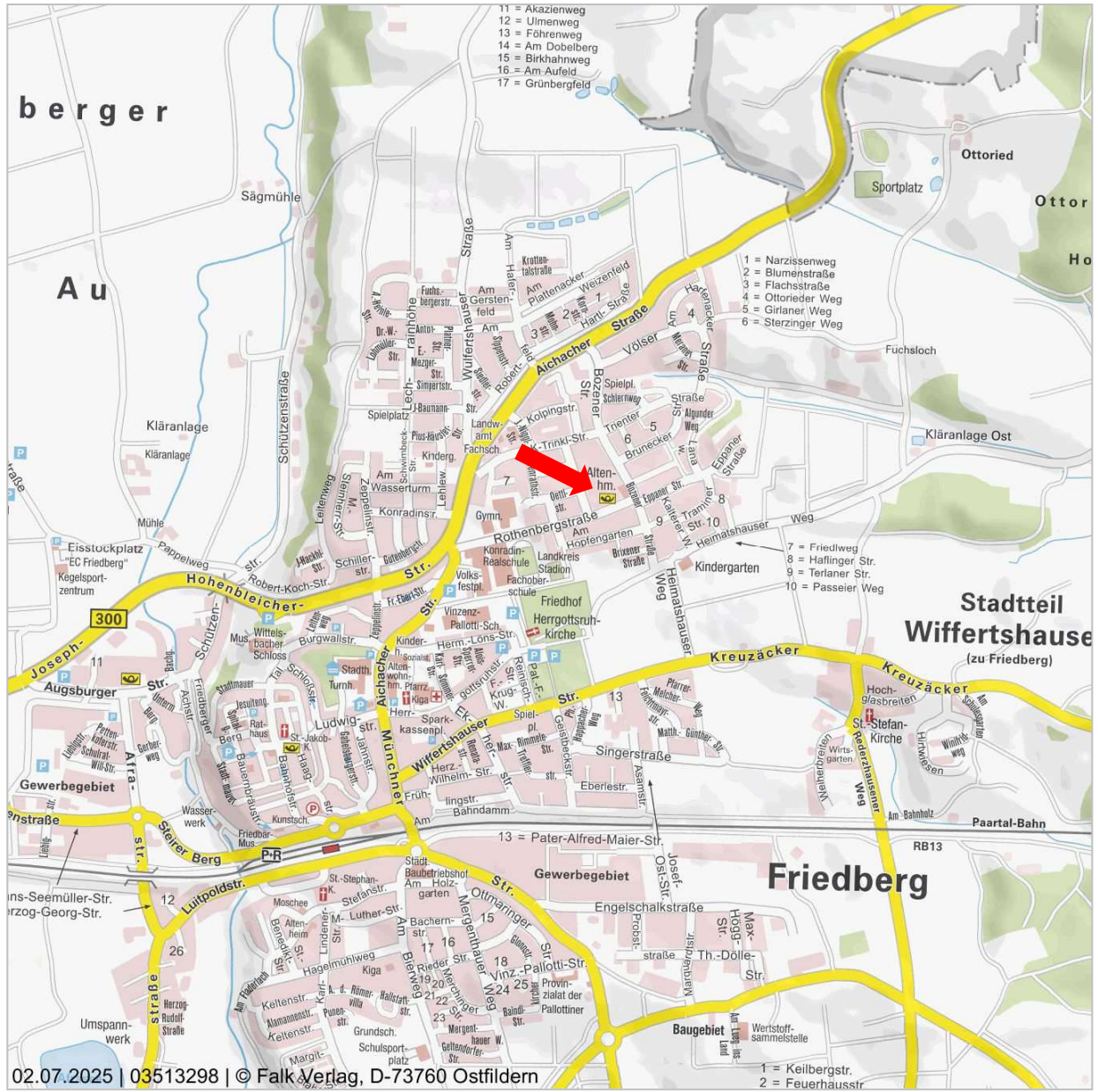
INFORMATIONEN HAUSVERWALTUNG

Siehe Gutachten 4.3 (u.a. Informationen zur Nebenkostenabrechnung).

HINWEISE RECHTLICHER ART

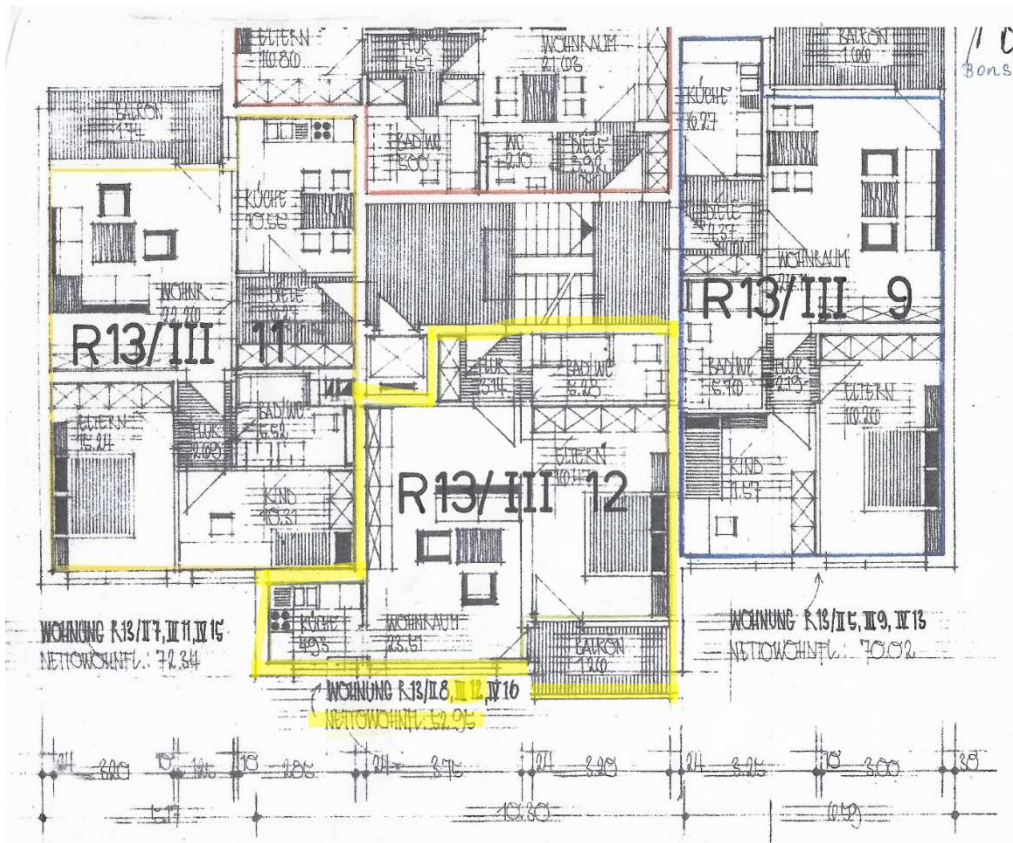
Grundbuch, zweite Abteilung:
Leitungsrechte – siehe Gutachten 2.1

STADTPLAN



Aufteilungspläne

2. Obergeschoss



Kellergeschoss

