



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) * Architekt
Wolf Rainer Hager

Mitglied in den Gutachterausschüssen
im Landkreis Kronach
im Landkreis Coburg
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88
96332 Pressig
Telefon 0 92 65 / 50 88

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Datum: 12.02.2025
Gutachten Nr. 25500 w
für 1 K 27/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Steinweg 22 *

96253 Untersiemau - Stöppach * Wohnhaus und Garage, Süd- und Ostseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 27/24 * Beschluss ausgefertigt am 23.09.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 07.02.2025

Qualitätsstichtag: 07.02.2025

Wertermittlungsstichtag: 07.02.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**Objektbeschreibung zusammenfassend**

Einfamilien – Wohnhaus und Garage, eigengenutzt.

Auf 1056 m² großem Grundstück in überplanter Wohngebietslage am nördlichen Ortsrand von Stöppach.

Lage im dörflichen Ortsteil Stöppach der Industriegemeinde Untersiemau. Lage innerhalb des Großraums der Stadt Coburg. Die Struktur des Großraums ist geprägt von Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Tourismus, Wohnnutzung sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende gute Infrastruktur.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Im Umfeld neuere und entsprechend individuell strukturierte Wohnbebauung, im südwestlichen Umfeld Pferdekoppel, nördlich unbebaute Flächen. Offene Bauweise, E + D, Straßenerschließung mit Gehweg.

Reihengrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage. Örtlich gute Wohnlage.

Das Wohnhaus ist ein Fertighaus in Holztafelbauweise mit EG und DG mit Drempele, sowie mit massivem KG, voll unterkellert.

EG – Hauseingang mit Überdachung, Windfang, Gäste – Toilette, offener Bereich Diele mit Treppe zum DG und KG / Ess- und Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Terrasse.

DG Flur mit Treppe vom EG, 3 Zimmer, Bad mit WC, überdachter Balkon.

KG Flur mit Treppe vom EG, Keller, Hobby-, Haushaltsraum, Heizraum mit Öltanks.

Im Außenbereich Fertiggarage mit Dachboden.

Baujahr und Beginn der Nutzung des Hauses lt. BT 1993.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit ölbefeuertem Kessel, 2 * 2.000 Ltr. Kunststofftanks, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Brauchwasser über die Heizung. Zusätzlich im EG Feststoff – Kachelofen. EG/DG Holz-Sprossenfenster mit Isolierverglasung, tlw. bodenhohe

Elemente, Rollos, tlw. mit Antrieb, KG tlw. Stahl-, tlw. Holzfenster. Hauseingang Holz – Haustürelement mit Aufdoppelung, innen glatte Türen furniert, mit Futter und Bekleidung, Heizung Stahltür. Fußböden EG Fertigparkett, PVC-, Kork- und Fliesenbelag, DG Textil, Kork- und Fliesenbelag, Spitzboden Holzfußboden, KG PVC-, bzw. Fliesenbelag, tlw. Estrich. EG und DG Holzbalkendecken mit Holzverkleidung, KG Massivdecke gestrichen, Flur Holzverkleidung.

EG – DG 2 – Stahlholmtreppe mit Holztrittstufen, KG – EG Massivtreppe mit Fliesenbelag, zum Spitzboden Einschubtreppe.

Innenwände EG / DG GKB- Verkleidung tapeziert, tlw. Holzverkleidung, Gästetoilette EG und Bad DG Wandfliesen raumhoch, Küche EG Objektwand Fliesenspiegel. KG glatter Putz gestrichen, Flur tlw. Holzverkleidung. Dach Betonsteineindeckung, Kunststoffrippen.

Fassade EG Strukturputz, DG Holzverkleidung, Balkon Holzgeländer.

Sanitär: EG Gästetoilette mit Wand-WC und Waschbecken mit Unterbau, Küche Küchenschluss. DG Bad mit eingebauter Wanne, Dusche, Wand-WC und Waschbecken mit Unterbau. KG Haushaltsraum mit WM-Anschluss und Abfluss. Im Flur Deckenventilator

Außenbereich Zugang / Zufahrt und angrenzende Terrasse Klinkerplatten. Straßenfront Hecke, Garten mit Rasen und Bepflanzung.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck normaler baulicher Unterhaltungszustand mit durchschnittlichen Verschleißerscheinungen, mittlerer Reparaturstau und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

Fassade tlw. mit starkem Algenbelag, Verschleißspuren aus Witterungs- und Klimaeinfluss, Ausbau EG und DG mit Verschleißspuren, KG Decke zum EG ohne Dämmung zum normal beheizten EG, Unwägbarkeiten zum ca. 32 Jahre alten Heizkessel, Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen, Strukturputz. Terrasse und Garten von Spontanvegetation überwachsen.

Garage: Insgesamt normaler baulicher Unterhaltungszustand mit Verschleißspuren aus Witterungs- und Klimaeinfluss.

1 – Familienhaus mit individueller Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung. Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. Energetische Beschaffenheit und Ausstattung der Bauzeit entsprechend. Energiepass lag nicht vor.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Wohnlage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als befriedigend eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer	Steinweg 22	
Postleitzahl, Ort	96253 Untersiemau - Stöppach	
Grundstücksgröße	1.056	m ²
Gebäude	Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BGI	228	m ²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01	117	m ²
WF / BGF	0,51	
Nutzfläche	Garage	
Sachwert	274.400,00 €	
Ertragswert	236.400,00 €	
Vergleichswert (Trend)	- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs	275.000,00 €	

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Coburg, Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Garage, Ost- und Südseite



Bild 4
BBT Garage, Ostseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 6
BBT Garage, Nordseite



Bild 7
BBT Garage, Westseite und Überdachung zu Pos. 01