

OBJEKTDARSTELLUNG

**Zur Schleuse 2, Ringstr. 2, Gebäude- und Freifläche
97483 Eltmann-Limbach**



Zur Schleuse 2

Neubau -Tafelbauweise- EG, ausgebaut DG, Wfl. 120 m², angebaut ans Bestandsgebäude



Ringstraße 2

Bestandsgebäude –Massivbau- KG, EG, ausgebaut DG, Wfl. 87 m², lt. Aktenlage

GZ 1 K 30/22

Bewertungsgrundstück/e

Versteigerung

Zur Schleuse 2, Ringstraße 2, Flst. 230/38, Gebäude- und Freifläche zu 1.159 m²

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

10. November 2022

Verkehrs-/Marktwert/e Wohngebäude mit D/Garageneinheit

354.000 €

(In Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM

TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93 SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE

NIEDERLASSUNG: OSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33



ALLGEMEINE ANGABEN

Wertermittlungsobjekt	<u>Grundbuch von Limbach, Blatt 1094, Flst. 230/38,</u> Zur Schleuse 2, Ringstr. 2, Gebäude-/Freifläche zu 1.159 m ² .
Gebäudeaufbauten	<u>Neubau Wohngebäude -Tafelbauweise-Holzbau- Baujahr 2015</u> Erd- und Dachgeschoss, nicht unterkellert. Wohnfläche EG/DG 120 m ² -Fertigmaß- <u>Bestandsgebäude -Massivbauweise-Bauherrneigenleistung-</u> <u>Baujahr 1971</u> Erd- und Dachgeschoss ^(*) , unterkellert ^(**) . Wohnfläche EG 87 m ² -Rohbaumaß inkl. 3% Putzabzug- ^(*) „Ausbau baurechtlich nicht angezeigt“ ^(**) <i>Ggf. wurde eine Teilfläche des Kellers, aufgrund früherer Anbaumaßnahmen, überbaut, lt. Auskunft. Eine genaue Flächenfeststellung ist nicht gegeben!</i> <u>D/Garage, Massivbauweise, separatstehend- Baujahr 1971.</u> Erdgeschossig, mit Flachdach, mit Holzattika
Vermietung/Nutzung	Keine Vermietung, es besteht Eigennutzung für den Neubau, dass Bestandswohnhaus ist nicht bewohnt und eingeschränkt bewohnbar!

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage- und Ortsangaben	Limbach ist ein Gemeindeteil der Stadt Eltmann mit 5.680 Einwohnern (Stand: 1. Januar 2022). Es liegt westlich von Eltmann am nördlichen Steilabfall des Steigerwaldes zum Maintal hin. Besonders bekannt ist es durch die barocke Wallfahrtskirche Maria Limbach und durch die nahegelegene Main-Staustufe mit Schleuse und Kraftwerk. Die Lage über N.N. beträgt 237 m. Der Gemeindeteil Limbach weist rd. 754 Einwohner auf (Stand 2022). Limbach weist eine dörfliche Infrastruktur auf, d.h., eine eingeschränkte Versorgungsgegebenheiten besteht. Ortsansässig sind ein Restaurant, Biolandhof und eine Tierarztpraxis etc. zu erwähnen. Im Weiteren sind zwei größere Gewerbebetriebe vorhanden, davon eines direkt an der Staatsstraße in Richtung Eltmann. Trotz alledem sind rund 80 % aller Erwerbstätigen aus Limbach sogenannte Auspendler und arbeiten in Betrieben des Umlandes, vereinzelte landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe gibt es noch. Die Äcker liegen westlich von Limbach. Bei dem zu bewertenden Objekt „Zur Schleuse 2, Ringstraße 2“ handelt es sich um ein „Gebäudemengenlage bestehend aus einem Bestands- und Neubaugebäude, welches angebaut ist“.
Wohn-/Geschäftslage	Dörflich geprägte Wohnlage, in unmittelbarer Nähe befindet sich im Norden die Staustufe und im Anschluss daran der TSV 1937 Limbach mit seinen Sportstätten nebst der Gaststätte „Seeblick“.



Art der Bebauung/ Nutzung in der Straße	Wohngebäude mit D/Garageneinheit. Die Bebauung/Nutzung im näheren Umfeld ist augenscheinlich überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt, mit der Ausnahme des gewerblichen Betriebs, Schleuse und Sportverein, wie vorgenannt.
Verkehrslage	Verkehrsgünstige Anbindungen über die Staatsstraße zur A70 (Anschlussstelle „Eltmann“). Die öffentliche Verkehrsanbindung, sowie die Schulbusanbindung ist ausreichend. Die Bushaltestelle ist im Ort -Hauptstraße 33- fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. <u>Entfernung in ca. km zu den nächstgelegenen Orten:</u> Eltmann 3, Eschenbach 5, Zeil 8, Bamberg 19, Forchheim 53, Erlangen 66, N'berg-Flughafen 82.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Baujahr	1971 bzw. 2015
Bezugsfertigstellung	Lt. Aktenlage!
Baugenehmigung	Gem. Aktenlage s. Anlage!
Außenabmessungen/ überbaute Fläche (ca.)	<p><u>Wohnhaus -Alberthaus -Fertighäuser/Holzbau- Albert classic - Tafelbauweise</u> 9,336 m x 9,961 m = 92,995 m² überbaute Fläche 3,00 m x 5,206 m = 15,618 m² - Anbau -</p> <p><u>Erd- und Dachgeschoss ca. 120 m², lt. Flächenberechnung (*)</u> EG 70,23 m² + DG 50,26 m²)</p> <p>Mit einer anrechenbaren Terrassen- bzw. Balkonfläche. Ein 3%iger Putzabzug ist nicht berücksichtigt, <u>es handelt sich um ein (*) Fertigmaß.</u></p> <p><u>Wohnhaus-Bestandsgebäude- Massivbauweise-</u> 11,00 m x 10,00 m = 110 m² überbaute Fläche</p> <p><u>KG, EG- und DG Satteldach ca. 87 m², lt. Flächenberechnung</u> EG 87,39 m² - DG-Ausbau wurde baurechtlich nicht angezeigt!</p> <p>Mit keiner anrechenbaren Terrassen- bzw. Balkonfläche. Ein 3%iger Putzabzug ist berücksichtigt, <u>es handelt sich um ein Rohbaumaß.</u></p>
Nutzfläche (rund)	<p><u>Neubau</u> Anbau Hauswirtschaftsraum 14,30 m² Spitzbodenflächen</p> <p><u>Bestandsgebäude</u> Kellerflächen 87,53 m², lt. Plan. -Flächenabweichungen können bestehen, wie vorgenannt!-</p> <p>Doppelgarage</p>



Bauzustand/Gebäudeart

Das Grundstück weist zwei Bewertungsobjekte auf, bestehend aus einem Neubau aus 2015 in Tafelbauweise errichtet. D.h., der Neubau wurde vorgefertigt und am Grundstück dann montiert. Eine Unterkellerung besteht nicht, es wurde auf die Bestandsbodenplatte o.ä. aufgesetzt, lt. Auskunft. Der Neubau wurde direkt an das bestehende Bestandsgebäude angebaut, welches im Jahre 1971 in Massivbauweise KG, EG und DG erstellt wurde.

Lt. Auskunft erfolgte die Erbauung überwiegend in Bauherrneigenleistung, der wohnwirtschaftliche DG-Ausbau wurde baurechtlich nicht angezeigt, wie weitere An- und Aufbauten auf dem Grundstück, lt. Aktenstand. Es handelt sich um eine schicksalhafte Gebäudemengenlage als Zweckbebauung, gleichwohl das Bestandsgebäude eine teilweise bauabgängige Substanz aufweist. Eine Sanierung, Renovierung bzw. Modernisierung steht unseres Erachtens nicht bzw. in einem stark belasteten Kosten-/Nutzenverhältnis.

Lt. Aktenlage/Auskünften wurde einzig im EG das Duschbad/WC renoviert, modernisiert, der Zeitpunkt ist unbekannt. Ansonsten handelt es sich um baujahrestypische Bauelemente, mit dem, dass die Beheizung über Festbrennstoff-Einzelöfen erfolgte, die mittlerweile alle stillgelegt sind. Das Bestandshaus, stellt derzeit eine Kaltlagernutzung dar, mit dem, dass der Neubau keinen Keller aufweist, ggf. können diese Flächen als Kellerersatzraum dienen.

Eine wohnwirtschaftliche Nutzung, im einfachsten Sinne, u.a. durch Elektroheizgeräten oder neuer Festbrennstoff-Einzelöfen, solche Maßnahmen jedoch immer einer Investition bedarf, die teilweise schwer zu kalkulieren ist, und auch noch Kosten zur Folge hat, die nicht planbar sind, sog. „Sowieso Kosten“.

Technik/Ausstattung

Der bestehende bauliche Zustand – soweit augenscheinlich erkennbar – kann für das Bestandsgebäude weitestgehend als einfachst und abgewirtschaftet bezeichnet werden, zumal wir unterstellen, dass in Bezug des Baujahres/Errichtung und der Bauausführung/Technik/Ausstattung in den vorgenannten unterschiedlichen Jahrzehnten wiederum kaum Erneuerungen erfolgten und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung seit geraumer Zeit nicht mehr stattgefunden hat.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde uns nicht vorgelegt.

Aufwendungen für eine evtl. notwendige energetische Sanierung bleiben bei der Verkehrswerteinschätzung unberücksichtigt.



Bildaufnahmen



Ansicht von Hauptstraße in die Straße „Zur Schleuse“
-Eckgrundstück, mit dem sichtbaren Verlauf der Hochspannungsleitung-



Einfriedung- und Zufahrtsansicht



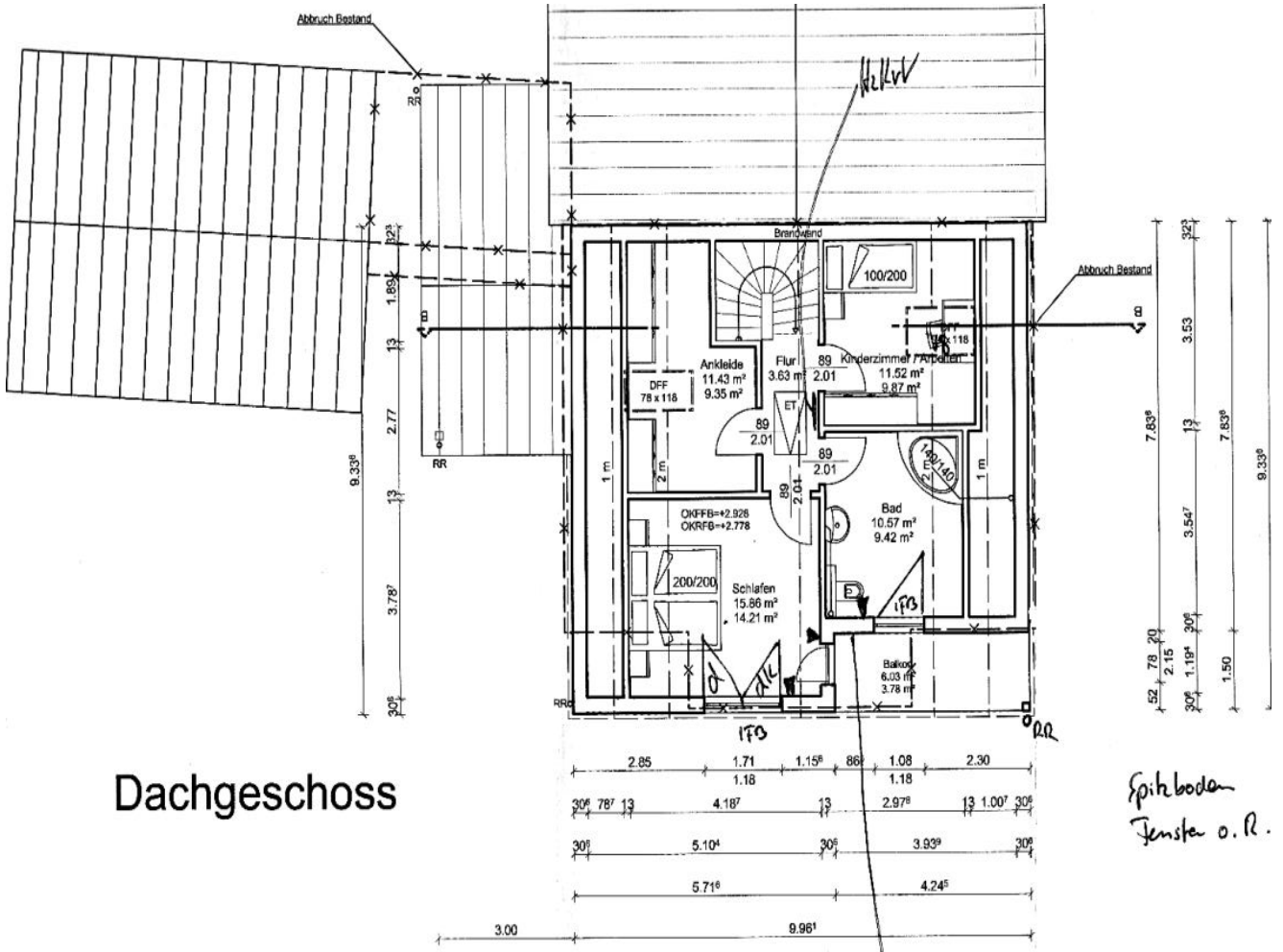
Ringstraße 2 - Erdgeschoss/Zugang -



Baujahrestypische Ausstattung, sichtbare Schäden an der Fassade und im Sockelbereich

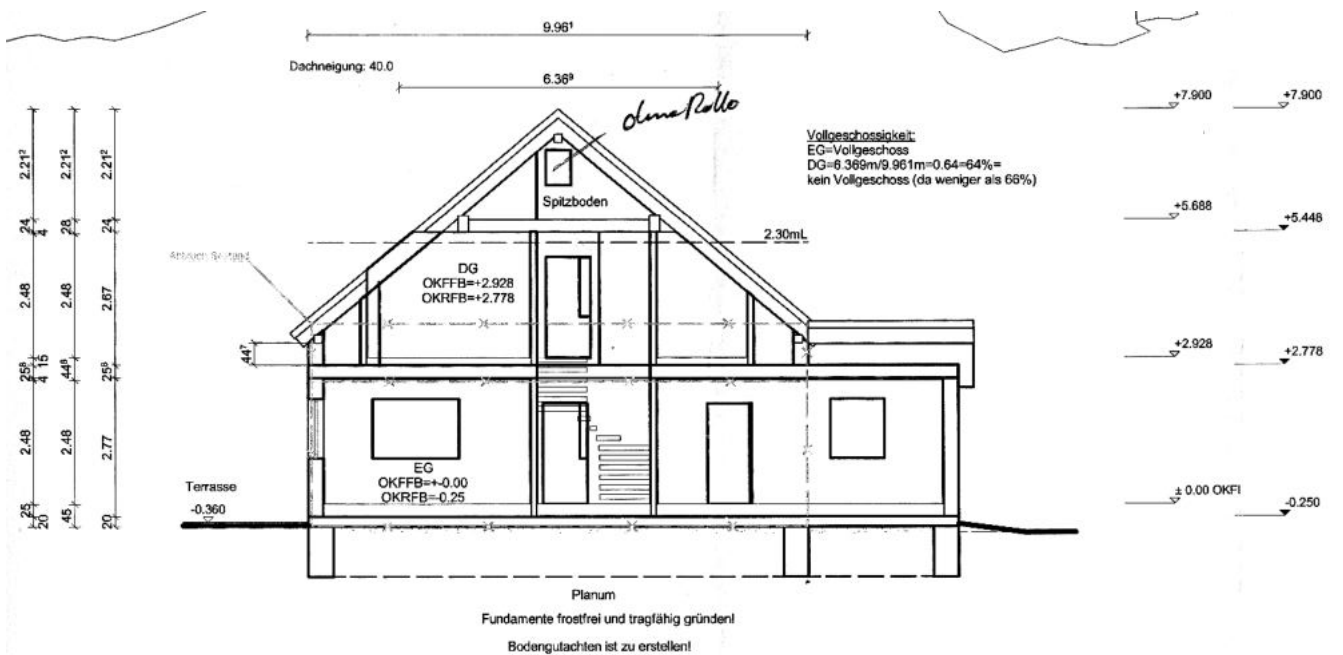


Gartenseite
-sichtbar der höhere und direkte Neubuanbau-



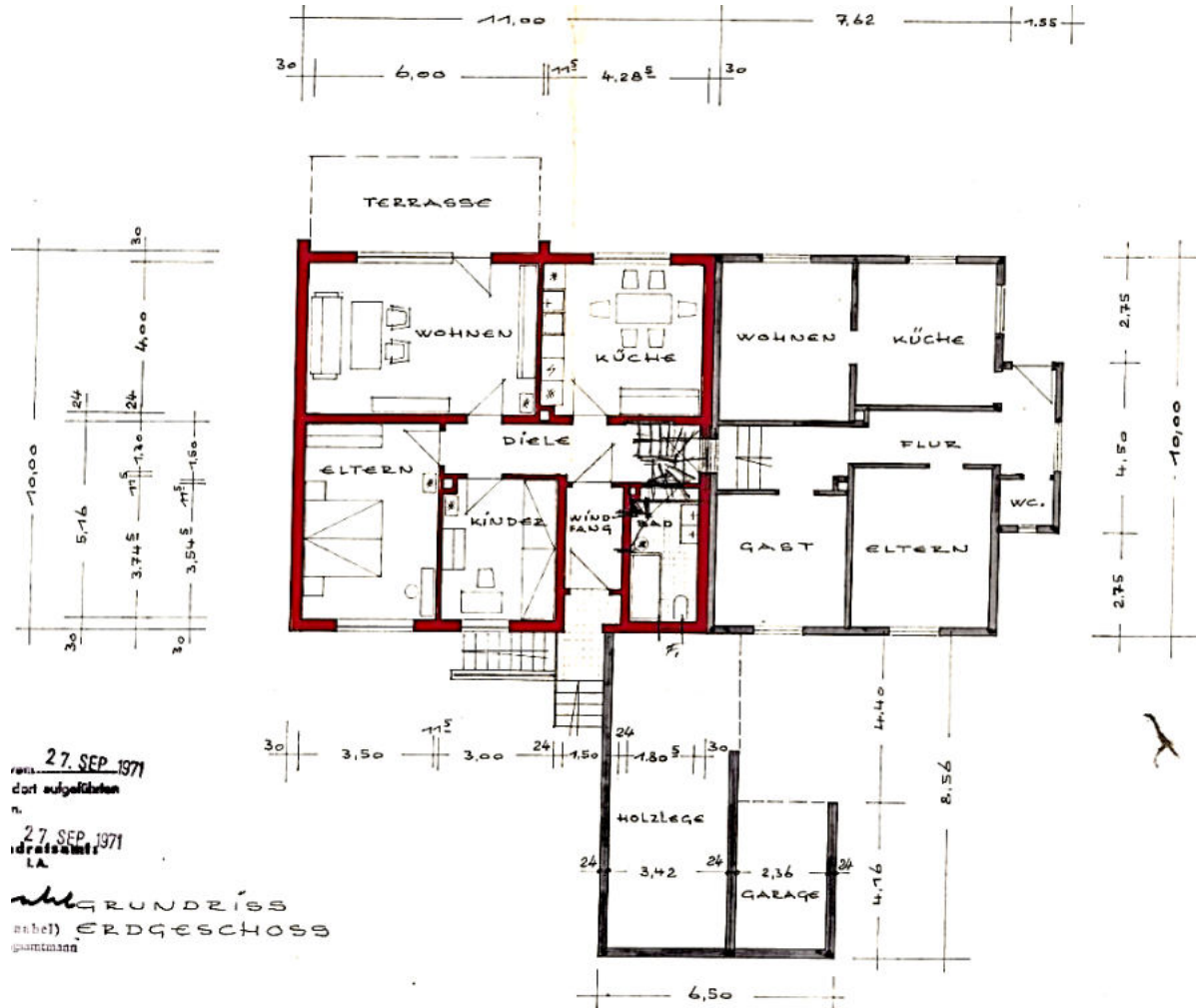
Dachgeschoss

Spitzboden
Fenster o.R.

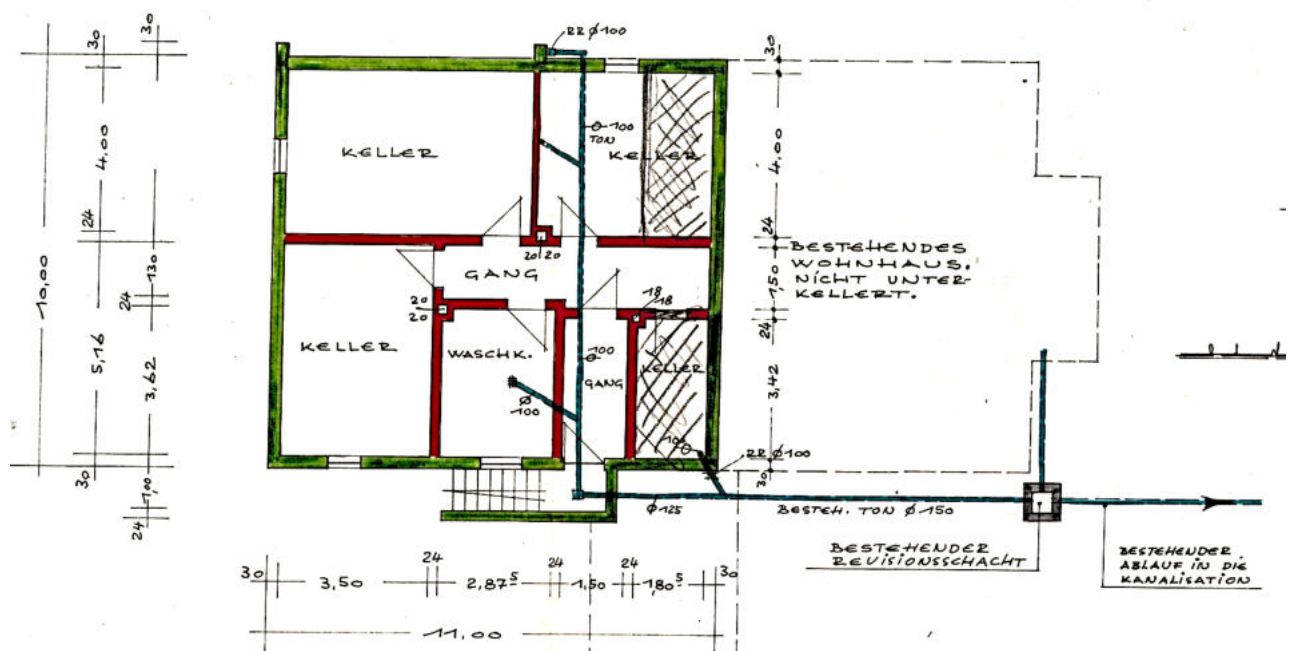




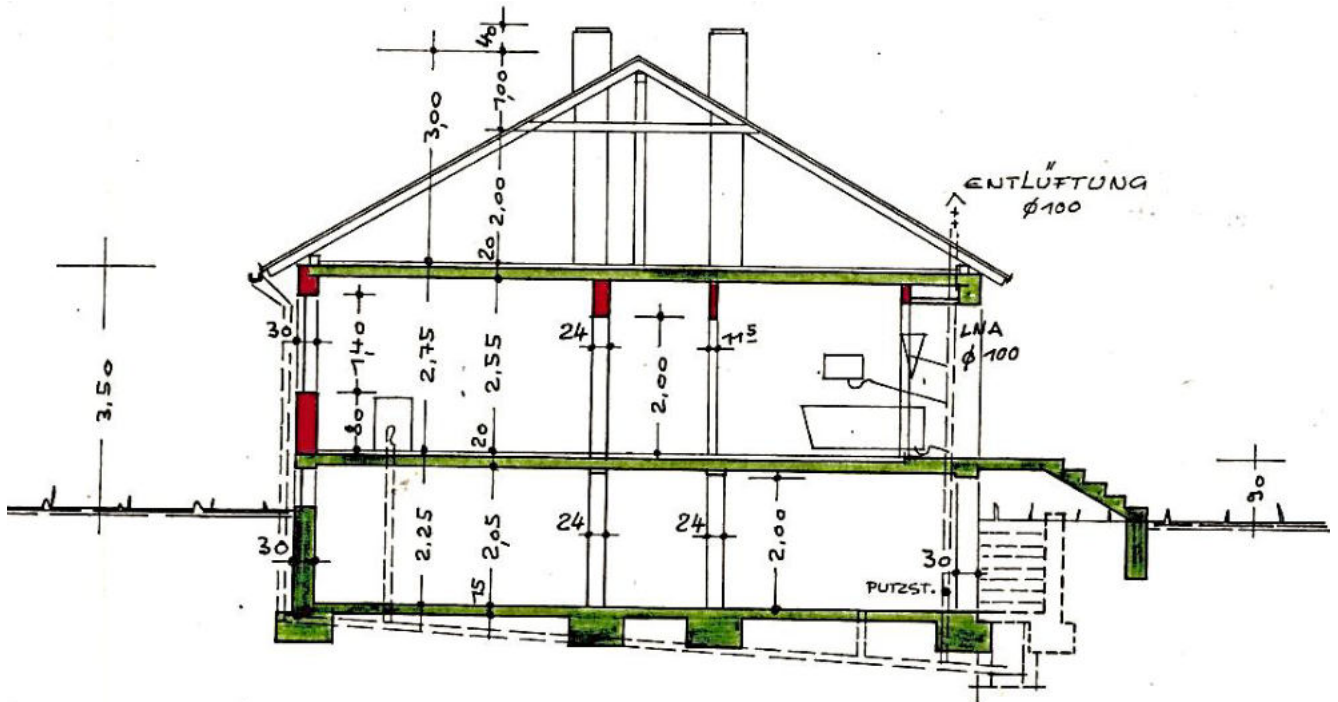
Ringstraße 2- Grundrisse/Schnitt -



Erdgeschoss



Kellergeschoss





Zur Schleuse Baubeschreibung vom 21.1.2015- auszugsweise-

2. Vorhaben		
Genauere Bezeichnung des Vorhabens Abriss eines Wohnhauses und Errichtung eines neuen Wohnhauses		
Gebäudeklasse: 1 Gebäudehöhe: 2,78 (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO) <input type="checkbox"/> Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO)		
<input type="checkbox"/> Einzelbaudenkmal / Ensemble		
Teile des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten <small>(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)</small>	
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen	EG/DG: Holztafelelemente der Fa. Albert Haus mit 100mmPS, 15 SE und roter Holzverschalung (Nut - Feder)	
Tragende Wände, Stützen	EG/DG: Holztafelelemente Fa. Albert-Haus	
Trennwände	entfällt	
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	entfällt	
Decken	EG: Holzbalkendecke Fa. Albert-Haus	
Fußbodenaufbau	EG/DG: schwimmender Estrich	
Tragwerk des Daches	Dachstuhl Haus Fa. Albert Haus Satteldach 40°	
Dachhaut, Dämmstoffe	Brass Betondachsteine, Farbe anthrazit, 220mm Mineralfaserdämmung	
Treppen	EG: Holztreppe	
Treppenraumwände einschl. Türen		
Wände notw. Flure einschl. Türen	verputzt	
Sonstige ergänzende Angaben		
3. Baugrundstück		
Gemarkung Limbach	Flur-Nr. 230/38	Gemeinde Eltmann
Straße, Hausnummer Zur Schleuse 2	Gemeindeteil Limbach	
Verwaltungsgemeinschaft		
<small>(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)</small>		
Höchstgrundwasserstand:	nicht bekannt	Baugrund: nicht bekannt



Lageplanausschnitt

- nicht maßstäblich -



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schweinfurt**

Mainberger Straße 14
97422 Schweinfurt

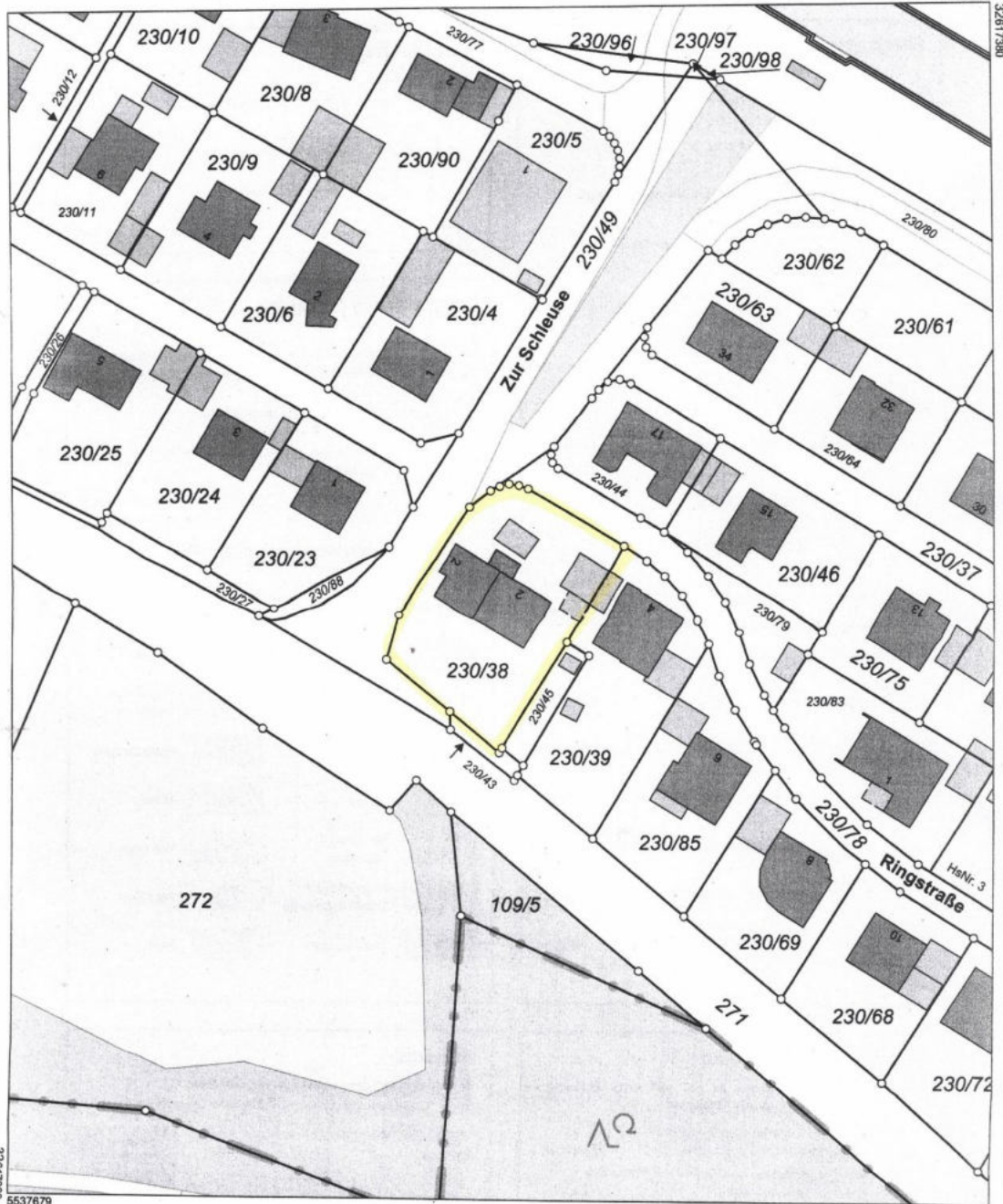
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.09.2022

Flurstück: 230/38
Gemarkung: Limbach

Gemeinde: Stadt Eltmann
Landkreis: Haßberge
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.