



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
Telefax 0 92 65 /8100

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: 02.08.2023
Gutachten Nr. 23432 w
für 1 K 80/22

Verkehrwert – Gutachten in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Birkenweg 7 * 96317 Kronach *
Wohnhaus * Ost- und Nordseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg Aktenzeichen 1 K 80/22 * Beschluss ausgefertigt am 13.02.2023.

Tag der Ortsbesichtigung: 14.07.2023

Qualitätsstichtag: 14.07.2023

Wertermittlungsstichtag: 14.07.2023

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Zusammenfassende Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Garage, eigen genutzt, in Wohngebietslage am östlichen Rand der Innenstadt bzw. am Fuß des östlich ansteigenden Gebietes „Kreuzberg“ der Kreisstadt Kronach Regionale Lage in einem Raum, der von Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit tlw. schrumpfender Bevölkerungsentwicklung betroffen ist.

670 m² großes, fast regelmäßig geschnittenes Reihengrundstück, fast ebene Oberfläche.

Gute Wohnlage in nicht überplantem Wohngebiet.

Massivgebäude mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss mit Drempel, tlw. ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert.

Im EG Hauseingang in das Treppenhaus mit Treppe zum DG und KG, Eingang in den Flur, 1 Zimmer, Küche, Dusche / WC.

Im DG Treppenhaus mit Treppe vom EG und zum Spitzboden, Eingang in den Flur, 3 Zimmer, Bad mit WC.

Im Spitzboden ein einfach ausgebauter Bodenraum und ein ausgebauter Raum.

Im KG Treppenhaus mit Treppe vom EG, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Flur, 2 Keller, davon einer mit Heizungstechnik.

Im Außenbereich PKW – Garage, überdachter Sitzplatz und überdachter Hofraum.

Im Garten einfacher Holzschuppen.

Ursprüngliches Baujahr 1952, ca. 1989 neue Fenster, ab ca. 2003 weitere Sanierung mit neuer Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation) Garage mit Sitzplatz ca. 2009 erbaut, Solarkollektoren ca. 2017 aufgebaut.

Insgesamt bauzeittypisches Haus, ursprünglich mit Einliegerwohnung und dementsprechender Konzeption, Baugestaltung und Bauausführung.

Ausstattung Warmwasser – Zentralheizung mit Gastherme und Pufferspeicher und Solarunterstützung, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, zusätzlich im EG Kamin mit geschlossenem Brennraum, Brauchwasserbereitung zentral mit Solarunterstützung durch 4 Kollektoren, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos mit Antrieb, Böden Holzdielen, Dusche

/ Bad keramischer Plattenbelag, Treppenhaus EG Natursteinbelag, Keller Estrich / Keramischer Plattenbelag, Laminat. Decken EG Holz- bzw. Paneelverkleidung, DG GKB-Verkleidung gestrichen, Bad Paneelverkleidung, Eingang Kunststoff – Haustürelement mit Steingewände, innen gestemmte Türen mit Futter und Bekleidung. Biberschwanzeindeckung, CU – Rinnen, Fassade Reibputz, Quadersockel.

Wände innen glatter Putz tlw. gestrichen tlw. Reibputz, Bad und Dusche Wandfliesen raumhoch, Waschküche KG Fliesensockel.

Sanitär - EG Dusche mit Eckduschwanne, Wand-WC, Wand-Bidet, Waschbecken. Küchenanschluss.

DG Bad mit eingebauter Acryl-Eckwanne, Wand-WC, Waschbecken.

KG Waschküche mit WM-Anschluss, Waschbecken, Dusche, Bodenablauf.

Garage Massivbau, Betonboden, Holzdecke, Flachdach mit bituminöser Abdichtung, Sektionaltor mit Antrieb, Metalltüren. Überdachter Sitzplatz mit Betonboden, Holzdecke, offener Kamin mit seitlichen Ablagen und Räucherammer mit Edelstahlkamin, Überdachter Hofraum mit Betonboden, Holzdecke mit bituminöser Abdichtung. Einfacher kleiner Holzschuppen im Garten.

Außenbereich Hauszugang und Garagenzufahrt Granitpflaster, Garten Rasen mit Bepflanzung, Regenwasserzisterne 2.000 Ltr., Einfriedung Straßenfront Holzzaun und Thujahecke, Tor.

Wohnhaus in normalem, der Sanierung entsprechendem Bauzustand, von partiellen Schäden / Mängeln beeinflusst. (z. B. Ausbau Gebrauchsspuren, Risse Decken-/Wandanschluss DG, KG Ausblühungen und Schäden an Außenwänden innen, Dacheindeckung etwas verbrauchter Eindruck). Bauphysikalisch / energetisch Bauzeit- bzw. Sanierungszeit entsprechendes Haus mit konstruktiven Schwachpunkten, deshalb nur tlw. zukunftsgerecht. Es besteht überwiegend disponibler Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsaufwand.

Die Marktplacierbarkeit wird im Zusammenhang mit der Lage, Objektgröße und Beschaffenheit als befriedigend eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Birkenweg 7	
Postleitzahl, Ort		96317 Kronach	
Grundstücksgröße		670	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		220	m ²
Wohnfläche / WF		101	m ²
WF / BGF		0,46	
Sonst. Nutzflächen:			
BBT Garage /überdachter Sitzplatz / Holzschuppen		1 PKW-Stellplatz + überdachter Sitzplatz, Holzschuppen	
Sachwert Grundstück		213.000,00 €	
Ertragswert Grundstück		210.000,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		213.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Nordseite, Hauseingang



Bild 5
BBT Garage, Ostseite



Bild 6
BBT Garage / überd. Freisitz mit Solarkollektoren



Bild 17
BBT überdachter Sitzplatz, offener Kamin

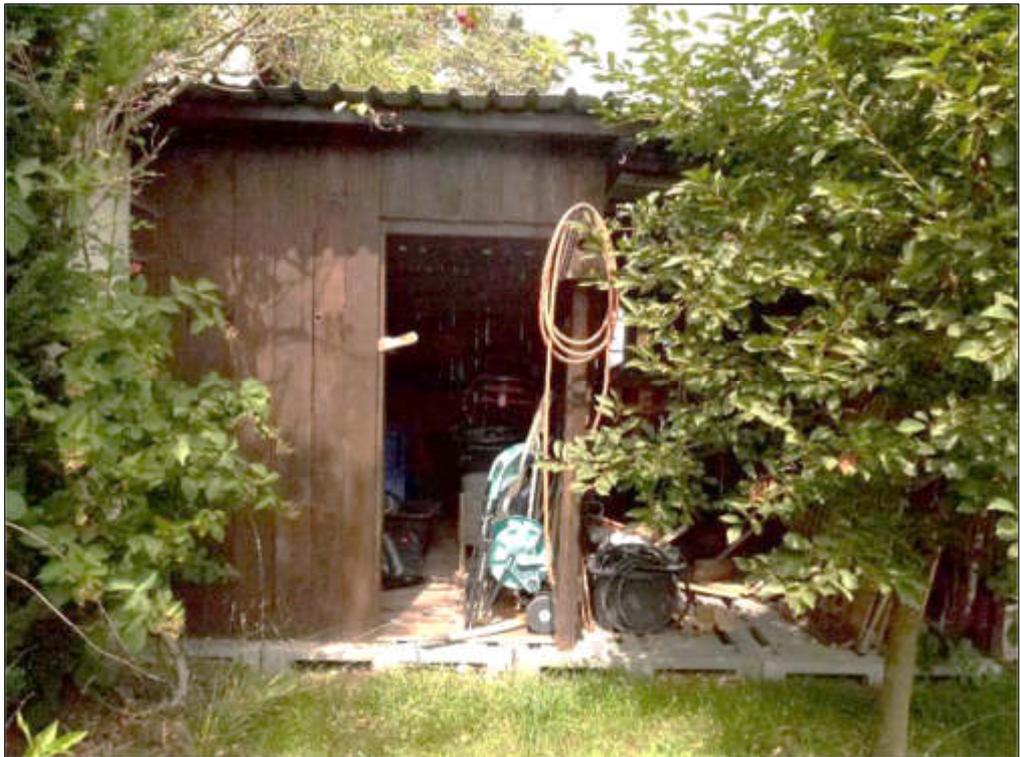


Bild 18
BBT Holzschuppen