

EXPOSÉ DES GUTACHTEN NR. 072/2024 vom 15.05.2025

**für das mit einem Zweifamilienwohnhaus im Doppelhausstil
mit einer integrierten Doppelgarage
bebaute Grundstück Fl.Nr. 567 der Gemarkung Sambach
mit der Objektanschrift
Wind 6, 96178 Pommersfelden-Wind**



Allgemeine Angaben

AZ: 2 K 43/24

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienwohnhaus im Doppelhausstil mit einer integrierten Doppelgarage

Objektadresse: Wind 6, 96178 Pommersfelden-Wind

**Grundbuchangaben
(auszugsweise):**

Grundbuch Blatt 813 von Sambach

Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nrn.1 und 2

gelöscht

Lfd. Nr.2 zu lfd.Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 43/24); eingetragen am 25.04.2024.

Katasterangaben:

Gemarkung Sambach, Grundstück Fl.Nr. 567 zu 921,00 m²

Wertermittlungstichtag:

29.01.2025

Qualitätsstichtag:

Entspricht dem Wertermittlungstichtag.

Grundstücksbeschreibung**Ort und Einwohnerzahl:**

Wind, 62 Einwohner (Stand zum September 2021, Quelle: Gemeinde Pommersfelden)

Innerörtliche Lage:

Das bewertungsgegenständliche Objekt liegt im Ortsbereich von Wind, einem Gemeindeteil der Gemeinde Pommersfelden im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Das Gebiet zählt zur Metropolregion Nürnberg.

Der Ortsteil Wind verfügt über keine eigene Infrastruktur.

Die Gemeinde Pommersfelden weist eine mäßige Infrastruktur mit einer Bäckerei und Gaststätten, Kinderbetreuungseinrichtungen und einer Grundschulde sowie einer haus- und zahnärztlichen Versorgung auf; die infrastrukturelle Ausrichtung erfolgt nach Höchststadt a.d. Aisch, Mühlhausen und Bamberg.

Folgende Ortsentfernungen (jeweils gerechnet von/bis Ortsmitte) sind gegeben:

Wind – Pommersfelden

ca. 2,5 km, ca. 3 Autofahrminuten

Wind – Mühlhausen

ca. 7,3 km, ca. 9 Autofahrminuten

Wind – Höchststadt a.d. Aisch

ca. 10,2 km, ca. 12 Autofahrminuten

Wind – Bamberg

ca. 18,9 km, ca. 22 Autofahrminuten

Eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist über die naheliegende Bundesautobahn A 3, Anschlussstelle „Pommersfelden“, sowie über die Bundesstraße B505 nach Bamberg und den dort bestehenden Anbindungen an die Bundesautobahnen A 70 und A 73 gegeben.

Bahnanschluss besteht in Bamberg mit ICE-Halt sowie in Hirschaid mit regionaler Bahnverbindung und S-Bahn-Verbindung in die Metropolregion Nürnberg.

Busverbindung im Ort besteht mit der Buslinie 979 auf der Strecke Stegaurach - Vorra - Zentbechhofen - Hirschaid der Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN); die Bushaltestelle „Wind“ befindet sich in unmittelbarer Objektnähe.

Pommersfelden ist bekannt durch das Barockschloss Weissenstein und liegt am südöstlichen Bereich der Freizeitregion „Steigerwald“. Diese sowie die breiten Auen der Reichen Ebrach und die beeindruckenden Weiherketten im benachbarten Karpfenland Aischgrund mit ihren vielen Freizeitwegen laden zum Radeln und Wandern in Wald und Flur ein. Weitere Sehenswürdigkeiten bietet die Weltkulturerbestadt Bamberg.

Die Immobilie liegt nahezu ebenerdig und ist gut besonnt und belichtet. Die Ortsstraße in Wind weist eine gemischte Bebauung (Wohnen und Gewerbe) auf. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen.

Beeinträchtigungen:

Keine festgestellt.

Straßenart-/ausbau:

Ausgebaute Straße ohne Namen mit einseitigem Gehsteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gemeindlicher Wasser- und Kanalanschluss sowie Stromanschluss, TV-Anschluss via SAT-Anlage.

Gasanschlussmöglichkeit besteht gemäß Auskunft der Gemeinde Pommersfelden derzeit nicht.

Die Herstellungsbeiträge sind nach dortigen Angaben vollständig bezahlt.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:

Geregelt bzw. nichts Nachteiliges bekannt.



Baugrund/Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Nicht untersucht.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser-einflüsse unterstellt.

Denkmalschutz/Bodendenkmal:

Die baulichen Anlagen stehen nicht unter Ensemble- oder Denkmalschutz.

Ebenso ist das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht als Bodendenkmal kartiert.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:

Die bewertungsgegenständliche Immobilie wird nach meinen Informationen zum Wertermittlungstichtag wie folgt genutzt:

Rechte Haushälfte:Erdgeschoss:

Durch einen Eigentümer mit dessen Familie genutzt.

Dachgeschoss:

Durch Eltern von einem Eigentümer genutzt – eine Miete wird nach Angaben nicht bezahlt.

Linke Haushälfte:

Durch einen Eigentümer genutzt – war zum Wertermittlungstichtag = Ortstermin 29.01.2025 bereits ausgezogen, vereinzelt standen noch Möbel in den Wohnräumen.

Außenanlagen:

Westliche Grundstücksfläche geschottert und durch Fahrzeuge sowie Baumaterial der Fa. M & M Baggerbetrieb genutzt; weiterhin diverse Räume im Kellergeschoss als Werkstatt und Lagerräume genutzt – nach Angaben besteht kein Mietverhältnis.

Gebäudebeschreibung**Bauhistorie:**

Baujahr rechte Hausseite (=Bestand / Hauptgebäude)	1974
Baujahr bzw. Anbau linke Hausseite	1992

Technische Zusammenstellungen:**Bruttogrundfläche (BGF)**

Kellergeschoss – Bestand 157,00 m ² + Anbau 141,00 m ²	298,00 m ²
Erdgeschoss – Bestand 157,00 m ² + Anbau 141,00 m ²	298,00 m ²
Dachgeschoss – Bestand 157,00 m ² + Anbau 141,00 m ²	298,00 m ²
Spitzboden	<u>ohne Ansatz</u>

Bruttogrundfläche gesamt **894,00 m²**

Anmerkungen: Als besondere Bauteile werden die Hauseingangstreppe mit Podest linksseitig, die Hauseingangstreppe rechtsseitig sowie der Balkonbelag linksseitig im nachfolgenden Sachwertverfahren berücksichtigt, da diese nicht in der BGF enthalten sind.

Wohnfläche (Wfl.)

Erdgeschoss – Bestand 125,60 m ² + Anbau 112,80 m ²	238,40 m ²
Dachgeschoss – Bestand 87,92 m ² + Anbau 78,96 m ²	166,88 m ²
Balkon Dachgeschoss Anbau, 14,69 m ² anteilig zu 1/2	<u>7,35 m²</u>

Wohnfläche gesamt **412,63 m²**

davon Wohnfläche Bestand / Hauptgebäude (rechts) 213,52 m²

davon Wohnfläche Anbau (links) 199,11 m²

Nutzfläche (Nfl.) **nicht ermittelt**

Objektart:**Zweifamilienwohnhaus im Doppelhausstil mit integrierter Doppelgarage**

Kellergeschoss (KG) – voll unterkellert, Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG) – voll ausgebaut, Spitzboden (SP) nicht ausgebaut.

Bestand / Hauptgebäude = rechter Gebäudeteil

Anbau = linker Gebäudeteil

Kurzbaubeschreibung:**Zweifamilienwohnhaus im Doppelhausstil mit integrierter Doppelgarage**

Außenwände:	Massivbauweise, Material unbekannt (D = 30 cm)
Dach:	Satteldach bzw. -dächer mit Betonziegel (Frankfurter Pfanne), Holzdachstuhl
Fenster und Außentüren:	Kunststofffenster mit 3facher Isolierverglasung, Kunststoffrollläden manuell, Fensterbänke außen in Alu, innen in Marmor Haustüre und Kelleraußentüre linke Hausseite in Kunststoff mit Glaseinsatz Haustüre rechte Hausseite in Massivholz
Garagentore:	Sektionaltore, elektrisch betrieben
Innenwände und -türen:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände vermutlich in Leichtbauweise, Wände verputzt und gestrichen oder tapeziert, Nasszellen gefliest Innentüren linke Hausseite CPL-beschichtet, weiß, Innentüren rechte Hausseite Massivholz, Buche – teilweise mit Glaseinsatz
Deckenkonstruktion und Treppen:	Stahlbetondecken Decken verputzt und gestrichen oder tapeziert <u>Treppen linke Hausseite</u> Massive Treppe KG-EG und EG-DG mit Fliesenbelag, Treppengeländer und -handlauf in verzinktem Edelstahl nur EG-DG Massive Treppe mit Fliesenbelag, Treppengeländer und -handlauf in verzinktem Edelstahl <u>Treppen rechte Hausseite</u> Massive Treppen KG-EG und EG-DG mit Fliesenbelag, Treppengeländer und -handlauf in Stahl, Einschubtreppe DG-SP
Fußböden:	Diverse, überwiegend Fliesen, Laminat

Sanitäreinrichtungen:	<u>linke Hausseite</u> <u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC <u>Dachgeschoss:</u> Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC – teils raumhoch gefliest <u>rechte Hausseite</u> <u>Kellergeschoss:</u> Tageslichtbad mit Dusche, WC – raumhoch gefliest <u>Erdgeschoss:</u> Tageslichtbad mit Badewanne mit Duschtrennwand – raumhoch gefliest, separates WC – halbhoch gefliest <u>Dachgeschoss:</u> Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC – teils raumhoch gefliest
Heizung:	gemeinsame Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Erdtank (im Terrassenbereich von linker Hausseite, mit Abdeckung), Profilheizkörper mit Thermostat-steuerung sowie zum Teil mit Vor- und Rücklauf aus dem Fußboden, Fußboden-heizung in Teilbereichen (z.B. Bäder)
Sonstige technische Ausstattung:	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zeitgemäße Abdeckungen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Besondere Bauteile:	<u>linke Hausseite</u> Hauseingangstreppe mit Podest, Stahlkonstruktion mit Granitstufen/-belag und Treppengeländer und -handlauf mit verzinktem Edelstahl Balkon DG mit Geländer in verzinktem Edelstahl <u>rechte Hausseite</u> Hauseingangstreppe massiv mit Stein und als Konstruktion mit Steinstufen

Außenanlagen

Hofffläche mit Kies, Garagenzufahrt mit Rechteck-Beton-Pflaster, Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun, Baustellenzäune oder ohne Einfriedung (v.a. im linken Grundstücksbereich), Steinmauern im Gartenbereich, mit Betonsteinplatten angelegte Terrassenflächen im Garten, Rasenflächen, diverse Sträucher und Solitärgehölze.

IST-Miete: Keine, eigengenutzt bzw. innerfamiliär genutzt.
Ortsübliche Vergleichsmiete: Nicht ermittelt.
Energieausweis: Nicht vorliegend.

Gesamtbeurteilung

Wohn- und Nutzwert: mittel bis gut.

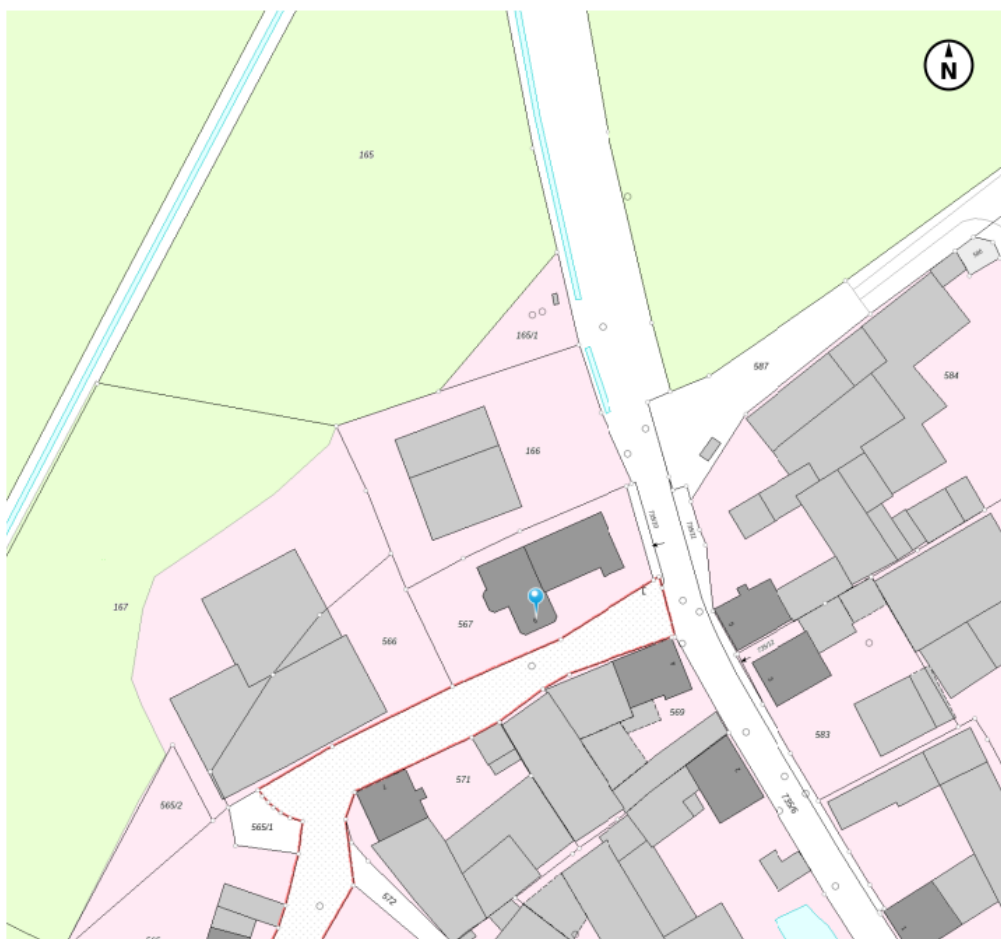
**Der Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Immobilie beträgt zum
Wertermittlungstichtag 29.01.2025 rund 600.000,00 €**

Auszug aus dem Gutachten 072/2024

Ortsplan



Lageplan (unbeglaubigt) ohne Maßstab vom 27.09.2024– auszugsweise



Fotoübersicht





