

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das Amtsgericht Coburg Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Von der Industrie- und Handels-kammer 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

Datum: 25.02.2025 Gutachten Nr. 25501 w

für 3 K 81/23

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Moosweg 2 * 96358 Teuschnitz – Haßlach * Wohnhaus, Südost- und Südwestseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobiliarzwangs-

vollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 81/23 * Beschluss ausgefertigt am

10.10.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 16.12.2024 Qualitätsstichtag: 16.12.2024 Wertermittlungsstichtag: 16.12.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Einfamilien – Wohnhaus, zum WST leerstehend, früher eigengenutzt.

Auf 374 m² großem Grundstück in nicht überplanter Mischgebietslage in der alten Ortsmitte von Haßlach.

Haßlach ist ein Ortsteil der ländlichen Kleinstadt Teuschnitz im nördlichen Frankenwald mit kleineren / mittleren Industrie- und Handwerksbetrieben, Einkaufsmarkt, Dienstleistung, Wohnnutzung und Landwirtschaft.

Macrolage in einer Region, die von negativer demografischer Entwicklung betroffen ist. Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende einfache Infrastruktur.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT gemischte Bevölkerung ohne soziales Kon-

fliktpotential.

Im Umfeld einfach strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, ehemaligem Schulhaus, Kinderspielplatz, ehemaliger Schreinerei, Garagen, Gemeinbedarfsobjekt Feuerwehrhaus, offene bzw. a-typische Bauweise, E + I + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage. Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das Wohnhaus ist ein freistehender Massivbau mit EG, OG und nicht ausgebautem Dachboden, voll unterkellert.

EG – Hauseingang in den Windfang, Treppenhaus mit Treppe zum KG und OG, 2 Zimmer, Küche, Toilette, Flur.

OG Flur mit Treppe vom EG, 3 Zimmer, Bad mit WC, Abstellraum, Flur mit Einschubtreppe zum Dachboden, Balkon.

KG Flur mit Treppe zum EG und unter dem Windfang Ausgang zum Hof. Waschküche, Keller, Heizraum, Tankraum.

Ursprüngliches Baujahr des Hauses It. BT ab 1966, bezogen 1969, nachträglich Heizkessel ca. 1989, ca. 2010 Außenputzsanierung, ca. 2014 – 2016 neue Fenster und Haustür.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit ölbefeuertem Kessel, 3 * 2.000 Ltr. Blechtanks, Gliederheizkörper und Thermostatventile, Brauchwasserbereitung über die Heizung, im EG funktionslose offene Kamin – Attrappe. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Sprossenteilung, Rollos. Hauseingang

Holz – Haustürelement mit Glasausschnitt, innen glatte Türen mit Limbafurnier und Futter und Bekleidung, KG Holztüren gestrichen bzw. Stahltür.

Fußböden EG und OG Mosaikparkett, Laminat, Textil- und keramischer Plattenbelag tlw. Natursteinbelag. KG Betonboden, 1 Raum PVC-Belag, Spitzboden Holzfußboden.

KG Massivdecke geputzt, EG und OG Massiv- bzw. Holzbalkendecken mit Paneel-, oder Holzverkleidung oder GKB – Verkleidung gestrichen. KG – EG und EG – OG Massivtreppen mit Natursteinstufen, zum Spitzboden Einschubtreppe. Kellerausgang Betontreppe.

Innenwände glatter Putz gestrichen oder tapeziert, EG Toilette Fliesensockel, Küche Objektwand Fliesenspiegel, OG Bad Wandfliesen raumhoch. Walmdach mit Faserzementplatteneindeckung, Blech-Rinnen.

Fassade Strukturputz, Sockel und Balkonnische keramischer Plattenbelag.

Sanitär: EG Toilette mit Stand-WC, Druckspüler, Küche mit Küchenanschluss. OG Bad mit Wanne, Stand-WC, Druckspüler, Waschbecken. KG Waschküche mit WM-Anschluss und Bodenablauf.

Außenbereich Hauszugang Betonpflaster, entlang der Ostseite Asphaltstreifen, Vorgarten Rasen mit 3-seitiger Stützmauerbegrenzung und einfachem Holzzaun, Regenwasserzisterne.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck normaler baulicher Unterhaltungszustand mit durchschnittlichen Verschleißerscheinungen, mittlerer Reparaturstau und Instandsetzungsund Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist vorhanden.

Fassade mit kleinen Schäden im Sockelbereich, Dachboden mit lückenhafter, unfertiger Zwischensparrendämmung. Fehlende Dämmung der Kellerdecke zum beheizten EG, Unwägbarkeiten zu ca. 35 Jahre altem Heizkessel, Putz-, bzw. Nässeschaden im Treppenhaus KG, Ausbau EG und OG mit Verschleiß, Dacheindeckung mit tlw. starkem Moosbewuchs und Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Dacheindeckung, Kleber, Spachtelmassen.

Stützmauer Vorgarten mit Rissschäden.

Bauzeit – übliche Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse, kleine Sanitärbereiche. Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr vollständig entspricht.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend, Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke, konstruktiven Merkmalen (Heizkörpernischen und Außensteinfensterbänken).

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		Moosweg 2	
Postleitzahl, Ort		96358 Teuschnitz - Haßlach	
Grundstücksgröße		374	m²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		355	m²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01		136	m²
WF / BGF		0,38	
Nutzfläche			
Sachwert		103.400,00 €	
Ertragswert		102.500,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet		103.000,00 €	
hinsichtl. Abt. II und III des			
Grundbuchs			

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

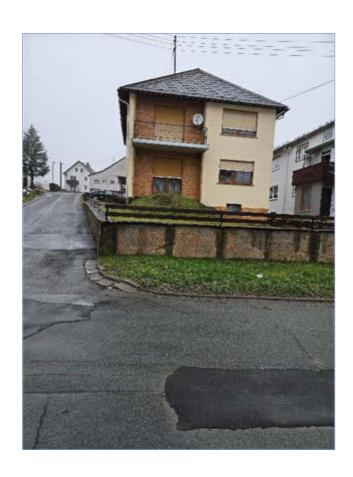


Bild 1 Pos. 01 Wohnhaus, Südostseite



Bild 2 Pos. 01 Wohnhaus, Nordostseite



Bild 3 Pos. 01 Wohnhaus, Südwestseite



Bild 4 Pos. 01 Wohnhaus, Nordwestseite



Bild 13 Vorgarten und Regenwasserzisterne



Bild 14 Vorgarten - Abschlussmauer