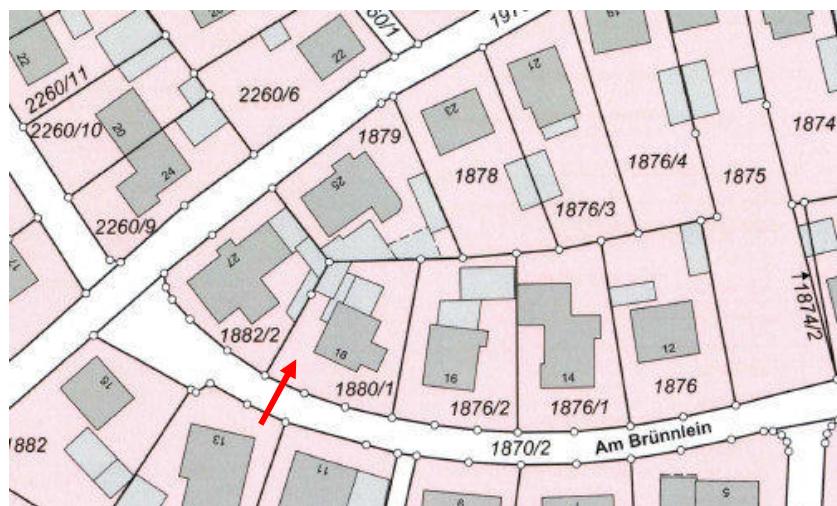


IJI

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

### OBJEKT DARSTELLUNG



GZ 3 K 38/24

Zwangsversteigerung

### Bewertungsgrundstück

Am Brünnlein 18, 97522 Sand a. Main

- Wohnhaus (Keller-/Erd-/Dachgeschoss) mit Garage und Nebengebäude -

### Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

18. September 2024

### Verkehrs-/Marktwert (nach Außenbesichtigung/en)

Grundbuch von Sand a. Main, Blatt 3766, Flst. 1880/1, Am Brünnlein 18 zu 564 m<sup>2</sup>

**219.000 €**

(in Worten: zweihundertundneunzehntausend Euro)

Heinrich-Soldan-Str. 16a - 91301 Forchheim

☎ 09191-6 15 65 31 Fax. 09191-70 31 93 ⓐ kontakt@iji-immobilien.de

Inhaberin Irene Johannsen Dipl. Sachverständige (DIA); Immobilienwirtin Dipl.VWA Freiburg

Freie Sachverständige Mitglied Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS)

Mitglieds-Nr.15285; Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD Süd e.V.), Mitglieds-Nr.M5113924

**ALLGEMEINE ANGABEN**

Wertermittlungsobjekt Amtsgericht Haßfurt, Grundbuch von Sand a. Main Blatt 3766, Flst.1880/1, Am Brünnlein 18, Gebäude- und Freifläche zu 564 m<sup>2</sup>.

**GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

Lage-/Ortsangaben	Die unterfränkische Weinbaugemeinde Sand am Main, zum Landkreis Haßberge gehörend, ist am Eingangstor des Naturparks Steigerwald gelegen und zugleich südlich des schiffbaren Flusses Main Kirchhrenbach – . Die Gemeinde zählt aktuell ca. 3.100 Einwohner und umfasst eine Fläche von 12,27 km <sup>2</sup> . In einer der größten Weinbaugemeinden des Landkreises lässt es sich jedenfalls gut wohnen und gut leben, zumal der Ort inmitten eines Erholungsgebietes liegt, welches von Wein, Wald und Wasser geprägt ist.
Einkauf/Versorgung	Im Ort gibt es zwei Kinderbetreuungsstätten, Grundschule, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Apotheke, attraktive Gastronomieangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Volks-/Mittelschule ist in Zeil am Main. Neben Weinbauern und landwirtschaftlichen Betrieben kommen kleine und mittelständische Handwerks-/Dienstleistungsbetriebe hinzu.
Freizeit/Erholung	Sand am Main bietet ein großes Sport- und Freizeitangebot, sei es für Wanderer, Fahrradfahrer, Angler und Bootsbegeisterte. Dies ist vornehmlich der Lage am Naturschutzgebiet „Altmair“ mit Badesee (und Anbindung zum Main) nebst der unmittelbaren Lage zum Steigerwald zu verdanken. Positiv abgerundet wird das Angebot durch die Nähe zu den Städten wie u.a. Würzburg, Bamberg oder Coburg.
Wohn-/Geschäftslage	Durchschnittliche Wohnlage im gewachsenen Siedlungsgebiet („30er Zone“).
Bebauung/Nutzung	Das wohnwirtschaftlich genutzte Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten Wohnhaus nebst Erd-/Dachgeschoss. Hinzu kommen Einzelgarage sowie Nebengebäude. Die Umgebungsbebauung umfasst überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser teils auch Doppelhäuser. Die Bestandshäuser weisen – entgegen dem Bewertungsgrundstück - einen guten Bewirtschaftungsstand auf, wie diese auch teils an-/umgebaut worden sind, teils umfasst das Gebiet auch erst jüngst errichtete Wohnhäuser.
Zufahrt/Zugang	Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die B26 und weiter über Staatsstraßen und die Steigerwaldstraße. Zufahrt und Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgen im Süden, direkt über die öffentliche Straße „Am Brünnlein“.
Verkehrslage/ öffentliche Anbindung	Abseits vom großen Verkehr und dennoch in Kürze, über die Maintal-Autobahn A70, Ausfahrt Sand a. Main oder die B26 Bamberg-Schweinfurt mit Abfahrt Zeil a. Main, zu erreichen. Je ca. 2 km bis zu A70 sowie bis zur B26.  Der nächstgelegene Bahnhof Zeil a. Main (Bahnstrecke Bamberg-Rottendorf) ist ca. 2 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt (Bus Linie 1153 u.a. Richtung Haßfurt oder Bamberg). <u>Die nächstgelegenen Orte in ca. km:</u> Knetzgau und Zeil a. Main je 3, Eltmann 6, Haßfurt 10.

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

**GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

<b>Gebäudetyp</b>	<b>WOHNHAUS mit GARAGE, GERÄTE/HOLZLEGE, lt. Plan</b>
	-Wohnhaus      komplett unterkellert, Erd-/Dachgeschoss
	-Garage          Erdgeschoss/Flachdach
	-Geräte/Holzlege    Erdgeschoss/Satteldach
<b>Baujahr/Baugenehmigung</b>	<b><u>Wohnhaus mit Geräte/Holzlege</u></b> „Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude“, bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid v. 06.06.1962, Nr. 394/62, Landratsamt Haßfurt
	<b><u>Garage/Umbau am Wohnhaus</u></b> „Neubau einer Garage und Umbau am Wohnhaus“ Bauaufsichtlich genehmigt im April 1979, Landratsamt Haßfurt.
	<b><u>Terrasseneinhausung</u></b> Bauaufsichtlich im Jahr 1993 genehmigt, lt. Ausk. Gemeinde Sand a. M.
<b>Außenabmessungen/ überbaute Fläche (ca.)</b>	<b><u>Wohnhaus/Windfangvorbau</u></b> $10,50 \text{ m} \times 8,75 \text{ m} = 91,875 \text{ m}^2$ rd. 92 m <sup>2</sup> $3,50 \text{ m} \times 1,24 \text{ m} = 4,34 \text{ m}^2$ rd. 4 m <sup>2</sup>
	<b><u>Geräte/Holzlege</u></b> $5,50 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = 33 \text{ m}^2$ rd. 33 m <sup>2</sup>
	<b><u>Garage</u></b> $(\underline{8,00 \text{ m}} + \underline{6,125 \text{ m}}) \times (\underline{4,50 \text{ m}} + \underline{3,625 \text{ m}}) = 28,68 \text{ m}^2$ rund 29 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche rund *</b>	<b><u>124 m<sup>2</sup></u></b> $74 \text{ m}^2$ (EG 66 m <sup>2</sup> + 8 m <sup>2</sup> Terrasseneinhausung) $50 \text{ m}^2$ (DG)
<b>Nutzfläche (rund) *</b>	<b><u>Wohnhaus</u></b> -Keller-/Spitzboden-/Windfangflächen
	<b><u>Garage</u></b> $-26 \text{ m}^2$
	<b><u>Geräte/Holzlege</u></b> $50 \text{ m}^2$ (EG 33 m <sup>2</sup> + Dach 33/3x2)

\*Das Flächenmaß wurde grob überschlägig, gem. Planvorlage, ermittelt und dient ausschließlich als Basis für diese Wertermittlung. Treppen/Treppenhaus sowie 3%iger Putz sind in Abzug gebracht. Die Grundfläche der eingehausten Terrasse ist zu ½ in Ansatz gebracht ( $4,67 \text{ m} \times 3,47 \text{ m}/2 = 8,10 \text{ m}^2$ ).

Bei den Nutzflächen wurde die Fläche mit dem Faktor 0,9 in Ansatz gebracht.

Für das Flächenmaß übernehmen wir keine Haftung.

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

**Gebäude****Konstruktion**

Mauerwerk /Fassade

**Wohnhaus**

Massivbauweise/Putzfassade mit Buntsteinsockel; Windfanganbau mit Klinkerstein/Putz.

Decken

Massivdecken, lt. Plan.

Innenwände

Massiv-/Leichtbauweise, lt. Plan bzw. wird unterstellt.

Dach/Dacheindeckung

Zimmermannsmäßiger Dachstuhl; Betondachsteineindeckung.

*Hinweis: Lt. Auskunft handelt es sich um ein Macodach, welches vor ca. 10 Jahren eingebracht worden ist. In diesem Zusammenhang wurde wohl auch die Dacheindeckung erneuert.*

Kamin/Kaminkopf

Zwei einzügige Kamine; Kaminkopf je mit Klinkerstein.

Spengler

Zinkblech, teils farbig angelegt.

Fenster

Isolierverglaste Fenster im hellfarbigen Kunststoffrahmen, überwiegend mit Beschattungsvorrichtungen (Kunststoffrollläden, manuell).

Massive Außenfensterbänke.

*Hinweis: Die Fenster wurden seit dem Baujahr erneuert, gem. äußerer Inaugenscheinnahme und gem. Auskunft Eigentümer. Das Einbaujahr ist nicht bekannt.*

Zugang/Haustüre

Schmiedeeiserne Türe zum Windfangvorbau.

Massive Treppe (eingangs-/gartenseitig) mit Podest.

Sprech-/Klingelanlage

Klingel-/Sprechanlage (in einfacher Form) im Metallgartenpfiler integriert sowie an der Hausaußenwand angebracht. Briefkasten am Gartenzaun.

Terrasse

Die Terrasse wurde nachträglich eingehaust mittels Stein-/Holz-/Glaskonstruktion und Kunststoffwellplatteneindeckung.

**Ausstattung/Technik**

Wasser/Abwasser

Überwiegend vom Baujahr, mit unterstellten Neuerungen im Rahmen der notwendigen Instandhaltung.

Sanitär-/Elektro

Überwiegend vom Baujahr, mit unterstellten Neuerungen im Rahmen der notwendigen Instandhaltung.

Heizung/Warmwasser

Gaszentralheizung (Heizung mit Brauchwasser) aus 2016

*Hinweis: Gem. Bescheinigung vom Schornsteinfeger v. 25.04.2024.*

Kaminkehrer

Achtziger, Mario

Kantstraße 2, 97506 Grafenrheinfeld

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Innentreppe/n  
Treppenhaus  
Böden  
Wände/Decken  
Innentüren  
Sanitärobjekte  
Spitzboden



Nicht bekannt, mangels Innenbesichtigung!

Besondere Ausstattung  
Besondere Bauteile

./.  
-Gauben  
-Hauszugangstreppe

Einbauten

Evtl. bestehende Küchen-/Badeeinbauten sind wertmäßig nicht erfasst.

**Zubehör**

**€ 5.000 pauschaler Zeitwert PV-Anlage**

*Hinweis: Lt. Auskunft des Eigentümers wurde die PV-Anlage um 2019 installiert. Ein Nachweis hierüber nebst einer Vorlage einer Elektronikpolize wurden uns nicht vorgelegt. Eben so wenig erhielten wir Auskunft, darüber ob es sich noch um die ersten Wechselrichter handelt!*

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde uns nicht vorgelegt.

**Gebäude**

Konstruktion/Technik/  
Ausstattung \*

**Garage**

Massive Bauweise; Fassade mittels Klinkerstein verkleidet. Sektionaltor.

**Gebäude**

Konstruktion/Technik/  
Ausstattung\*

**Geräte/Holzlege**

Massive Bauweise mit Putzfassade.  
Betondecke, Satteldach mit Betondachsteineindeckung,  
Zinkblechdachrinne

\*Mangels Innenbesichtigung kann - bzgl. Ausstattung/Technik/baulichem Zustand – keine Aussage gemacht werden, s. Bilddokumentation.

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

**Baulicher Zustand / Pflegezustand**

Der **bauliche Zustand** von dem Wohnhaus nebst Garage mitsamt Nebengebäude kann – **aufgrund der beiden Außenbesichtigungen am 31. Juli und 18. September 2024** - als unzureichend bezeichnet werden. Insgesamt ist an allen Gebäudeaufbauten – neben Mängeln/Schäden - ein erheblicher Bewirtschaftungsstau bestehend bis hin zu notwendigen Instandsetzungen.

Der **Pflegezustand** aller Gebäude ist als eingeschränkt und vernachlässigt zu bezeichnen.

**Neuerungen**

Gemäß Auskunft des Eigentümers wurden folgende Neuerungen eingebbracht:

- Einbau von Fenstern im Kunststoffrahmen (Einbaujahr nicht bekannt)\*
- PV-Anlage (Einbau um 2019 zu € 25.000, lt. Auskunft des Eigentümers)\*
- Einbau Heizkessel im Jahr 2016 (gem. Bescheinigung Kaminkehrer)\*
- Macodach (Einbau vor ca. 10 Jahren, lt. Auskunft des Eigentümers)\*.

**Ausstattung/Technik**

Es ist ansonsten zu unterstellen, dass das Wohnhaus eine überwiegend baujahrestypische Ausstattung/Technik aufweist.

Bei den wesentlichen Bauteilen, wie u.a. Außen-/Zwischenwände, Decken, Dachstuhl sowie Treppenanlage wird unterstellt, dass diese weitestgehend dem originären Baujahr entsprechen.

**Außen-/Gartenanlagen**

Im Bereich der gepflasterten Wegeflächen sind Setzungen, Risse sowie Grünbelag, Flechten und Unkrautbewuchs bestehend.

Die angelegten Gartenflächen sind als ungepflegt und eingeschränkt bewirtschaftet zu bezeichnen, wie auch die Einfriedungsanlagen insgesamt keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung aufweisen.

**Mängel/Schäden**

Beim Ortstermin waren nachfolgend aufgeföhrte Mängel/Schäden/Rest-/Abschlussarbeiten augenscheinlich erkennbar:

- Schäden im Außenwand-/Windfangvorbau
- Schäden im Bereich der Dachrinne
- Fenstereinbauten teils schadhaft
- Kaminzüge mit Schäden
- Terrasseneinhausung sowie Windfangvorbau – je mit Schäden und geschränkt fachmännische Bauausführung -
- Schäden im Garagenbereich
- Schäden im Bereich der Garten-/Außenanlagen
- kein Energieausweis/energetische Gegebenheit nicht feststellbar
- 

Diese Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschließend, d.h. ein Anspruch auf Vollständigkeit kann damit nicht erhoben werden.

IJI

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediatio n-  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

### Bildaufnahmen



IJI

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediatio n-  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



IJI

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediatio n-  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



Pfeil = Geräte/Holzlege

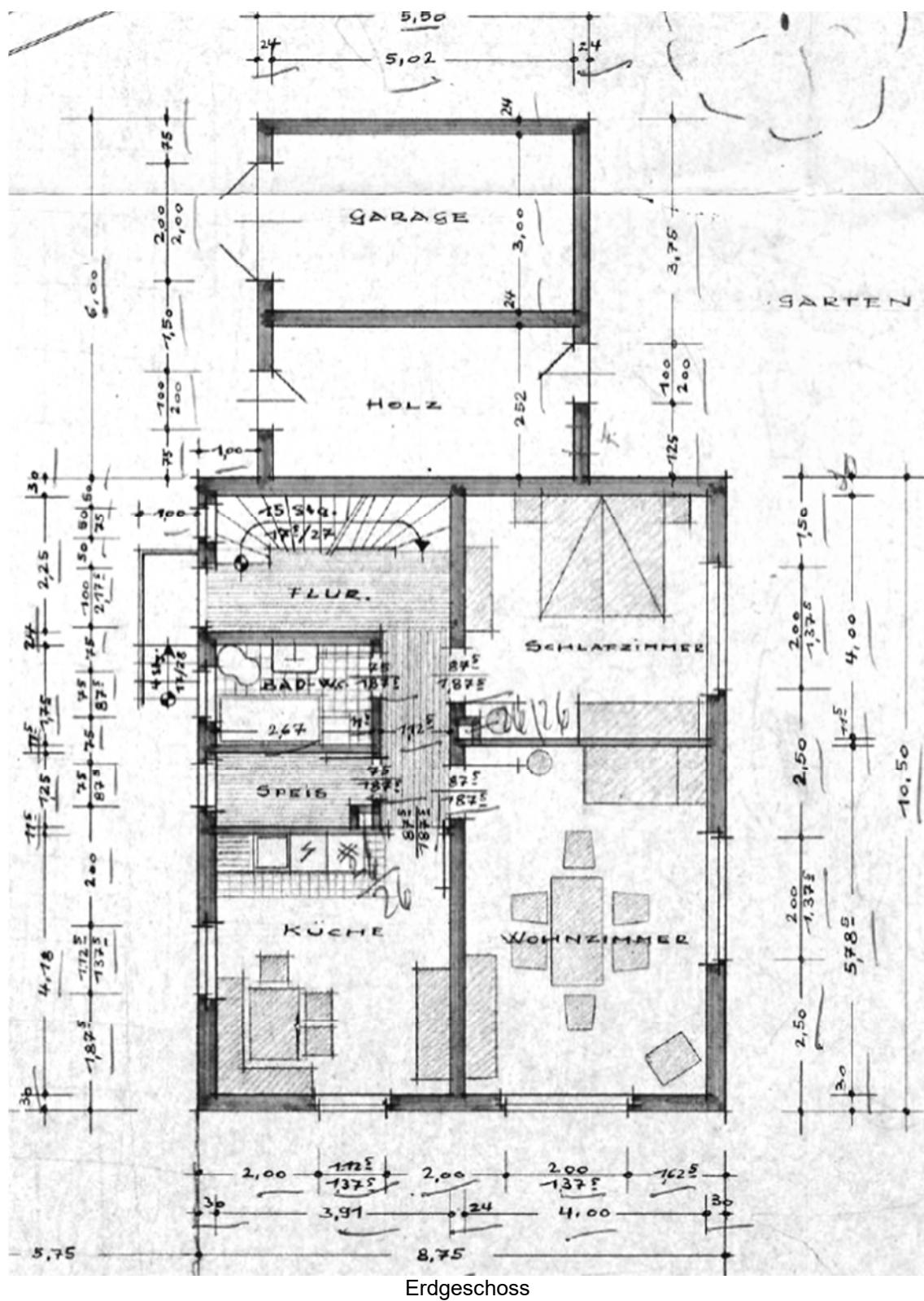


IJI

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

## **Neubau Wohnhaus mit Geräte/Holzlege, gem. Plan aus 1961**

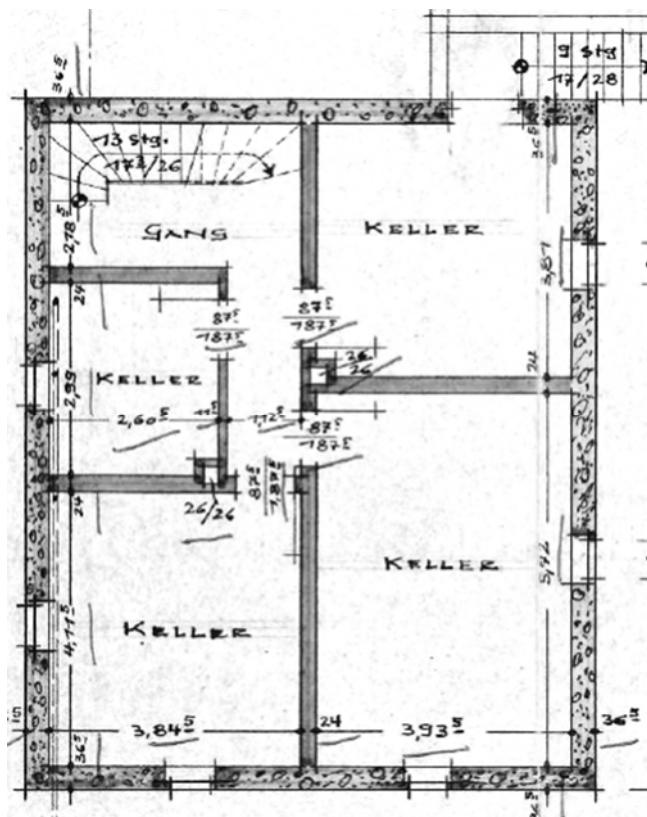


IJI

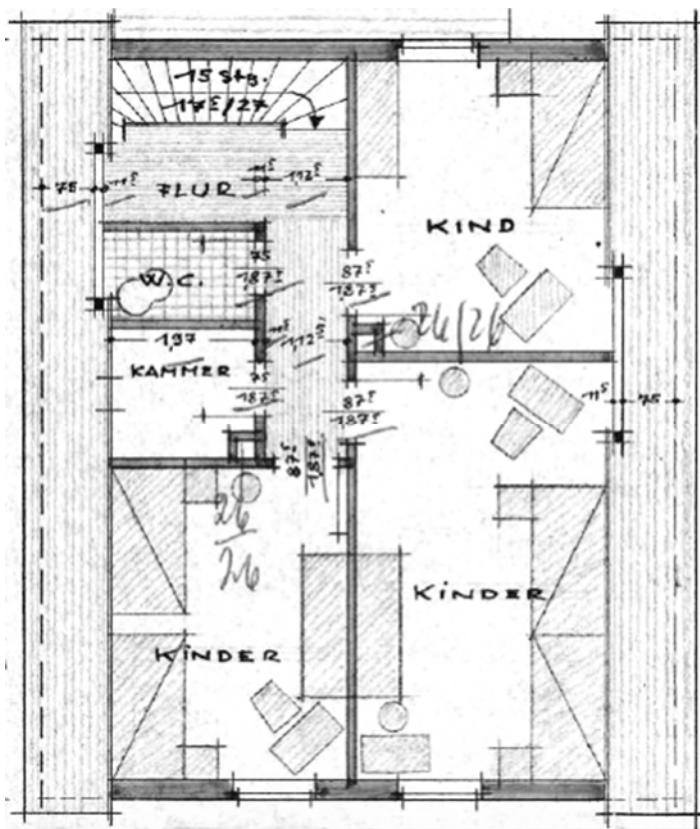
## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediatio n-

Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



Kellergeschoß

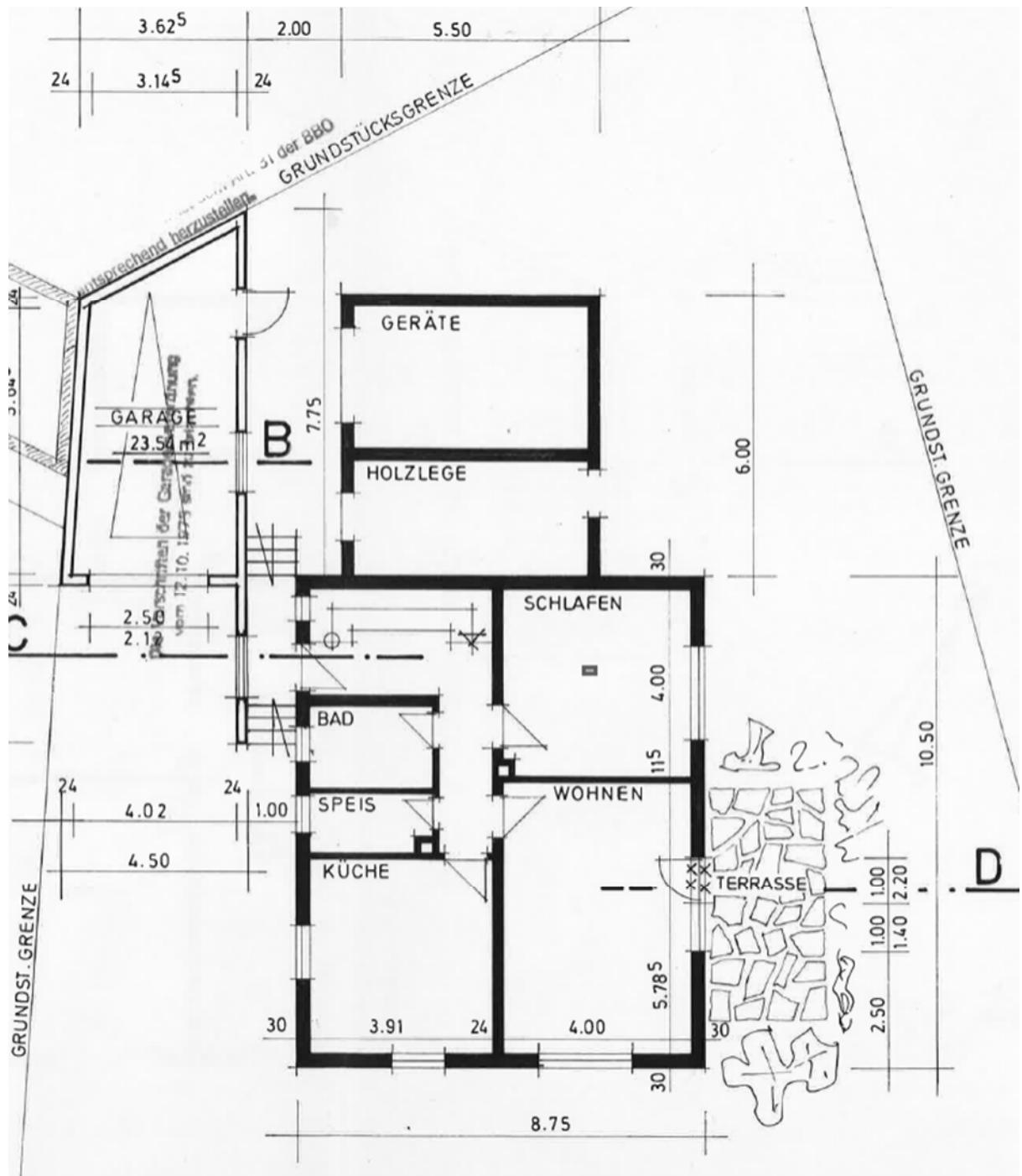


Dachgeschoß

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediatio n-  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

### Garage/Umbau am Wohnhaus, gem. Plan aus 1979



IJI

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

### Einhäusung Terrasse, gem. Plan aus 1993

