

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO AGATZ

REIHERWEG 6 – 96135 STEGAURACH
TEL. 0951 / 296396 – E-Mail: sv-agatz@arcor.de

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

Objekt:	Wohnanwesen mit Zweiparteienhaus und Nebengebäude
Adresse:	Bergstraße 12 in 91322 Gräfenberg
Flurnummer:	388/4
Grundstücksgröße:	791 m²
Wohnfläche:	ca. 139 m²
Wertermittlungstichtag:	06. März 2025



Verkehrswert: 300.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 251718 vom 05.05.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 3 K 62/24). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnanwesen (mit Zweiparteienhaus und Nebengebäude) Bergstraße 12 (Flur- Nr. 388/4 der Gemarkung Guttenburg) in 91322 Gräfenberg

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

06.03.2025

Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 05.07.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Forchheim im Grundbuch von Guttenburg in Band 7 Blatt 302 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 388/4	Bergstraße 12, Wohnhaus, Nebengebäude (tlw. auf Flst. 388/3, überbaute Fläche (= 0,3 qm) Hofraum, Garten	zu 0,0791 ha
----------------	--	--------------

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 62/24); eingetragen am 27.06.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier lediglich informativ: Grundschuldeintragungen zu 80.000 DM sowie zu 40.000 DM.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Ein Nachweis zur Brandversicherung liegt ebenfalls nicht vor.

Ausreichend hoher Versicherungsschutz muss daher unterstellt werden.

2 VORBEMERKUNGEN

Beim Ortstermin am 06.03.2025 konnten alle Bereiche des Anwesens besichtigt werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Verkehrswertgutachten angeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Für die Baulichkeiten wurden Unterlagen inkl. Bauplänen zur Verfügung gestellt. Diese wurden mit den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten grob verglichen. Bei nach Ortseindruck festgestellten Abweichungen sind in den Plänen skizzenhafte Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden. Auf dieser Grundlage erfolgten die Überprüfungen von vorliegenden Berechnungen bzw. tlw. auch Neuberechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Wer teinschätzung m. E. ausreichenden Genauigkeit. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten erfolgt dennoch ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Wände) haben keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Die Nutzung der nachträglich wohnähnlich ausgebauten Räumlichkeiten im Spitzboden (siehe hierzu auch angefertigte Skizze in der Anlage 7 sowie Fotos Nr. 87 bis 91 im Bildreport in der Anlage 11 im Gutachten) ist aufgrund beengten Zugangs vom DG über eine sehr schmale interne Wendeltreppe sowie der eingeschränkten Raumhöhen nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet bzw. zulässig. Diese Nutzflächen werden daher nicht zur Wohnfläche gerechnet, sondern nur als höherwertig aus-gebaute Hobbyraumbereiche (berechnet ab 1 m Höhe zu ½) berücksichtigt.

Es wird unterstellt, dass ansonsten notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt somit nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Bau-mängel oder -schäden fand nicht statt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, di-verse Anstrichstoffe etc.), Statik, Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbe-fall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Seitens der am Verfahren Beteiligten wurde kein Verdacht auf diesbezügliche Mängel geäußert. Auch wurde diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen. Hinweise auf eventuelle Verdachtsmomente sind bei der Besichtigung jedoch dahingehend offensichtlich geworden, dass die aus Faserzementplatten bestehende westseitige Fassadenbekleidung des Wohnhauses asbesthaltig sein könnte.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert bei Objekten der vorliegenden Art auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt. Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch sowie Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: Grundschulden / Valuta unbekannt) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, wurden diese im Gutachten ausgewiesen.

Hinsichtlich des im Bestandsverzeichnis von Flur-Nr. 388/4 ausgewiesenen Überbaus des Nebengebäudes zu 0,3 m² (aktuell errechenbarer Wert der belasteten Fläche bei einem Bodenwert zu 285 €/m² = 85,50 €) auf Flur-Nr. 388/3 (eingetragen nach Vermessung aufgrund Veränderungsnachweises VN 124 vom 04.04.1973) ergab die Recherche beim Grundbuchamt in Forchheim, dass nach telefonischer Auskunft auch eine entsprechende Eintragung im Bestandsverzeichnis der belasteten Nachbar-Flur-Nr. 388/3 besteht. Es kann somit m. E. davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Eintragungen in den beiden Grundbüchern vor über 50 Jahren auch eine privatrechtliche Übereinkunft (ggf. mit geringer Einmalentschädigungszahlung / Unterlagen dazu liegen mir nicht vor) erfolgte. Der Eintragung im Bestandsverzeichnis im Grundbuchblatt 302 wird daher zum Wertermittlungsstichtag kein den Verkehrswert tangierender Werteeinfluss zugestanden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einsicht des vollständigen Verkehrswertgutachtens beim Amtsgericht Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – zur Nachvollziehbarkeit empfohlen wird und nachfolgend lediglich eine Zusammenfassung erfolgt.

3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 ÜBERÖRTLICH

Die in einem Talkessel gelegene Kleinstadt Gräfenberg (rd. 2.575 Einwohner, Stand: Juli 2024) mit den Stadt- bzw. dörflichen Ortsteilen Guttenburg, Gräfenbergerhüll, Lilling, Lillinger Höhe, Sollenberg, Thuisbrunn, Hohenschwärz, Haidhof, Höfles, Neusles, Dörnhof, Walkersbrunn, Kasberg, Rangen und Schlichtenreuth befindet sich an der Bundesstraße B 2, die von Nürnberg nach Pegnitz führt, im östlichen Bereich des Naturparks Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst. Von Gräfenberg aus betragen die Entfernungen nach Nürnberg ca. 30 km, nach Forchheim ca. 20 km, nach Erlangen ca. 23 km und nach Pegnitz ca. 27 km.

3.2 INNERORTS

Das zu bewertende Anwesen liegt am südwestlichen Stadtrand von Gräfenberg in einem reinen Wohngebiet. Die Bergstraße ist als Wohnerschließungsstraße von der Ortsdurchgangsstraße Guttenburger Straße aus Richtung Westen kommend als zweite Querstraße nach Süden abbiegend erreichbar. Das Objekt befindet sich auf der westlichen Straßenseite. Im Umfeld bestehen überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Nach Westen schließt sich ein neueres Baugebiet an. Der Kleinstadtkern von Gräfenberg ist in ca. 1 km, der Bahnhof in ca. 1,5 km fußläufig erreichbar. Die genaue Lage und der Grundstückszuschnitt sowie die Gebäudeanordnung sind dem Lageplan unter Pkt. 5 des Exposés zu entnehmen.

3.3 INFRASTRUKTUR

In Gräfenberg ist eine ordentliche Infrastruktur gegeben. Diverse Läden des täglichen Bedarfs, Einkaufsmarkt, Apotheke, Ärzte, Bankzweigstellen, Gastwirtschaften, öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Freibad, großes Schulzentrum am Stadtrand, Sportanlage etc.) sowie einige Gewerbebetriebe sind hier vorwiegend zu nennen. Im Zentrumsbereich besteht ein kleiner Platz mit Brunnen, Geschäften und Torhausdurchfahrt. Regionalbahnanbindung nach Nürnberg besteht. Gemäß online verfügbaren Informationen ist am Anwesen ein Glasfaseranschluss mit 1000 MBit/s möglich.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
Topografie:	nach Osten fallend;
Straßenfront:	ca. 26 m;
Grundstückstiefe:	ca. 30 m;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;
Straßenausbau:	geteerte Straße mit einseitig geteertem Gehweg;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Oberflächen-/Grundwasser:	keine Einflüsse beim Ortstermin offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Internetrecherche im Bayern-Atlas nicht in einem Gefahrenbereich für Extremhochwasser (sehr seltenes Hochwasser);
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländlichere Lage der Kleinstadt Gräfenberg mit nur durchschnittlicher Verkehrsanbindung über Bundesstraße und Staatsstraßen; ordentliche Infrastruktur vor Ort; ruhige Ortsrandwohnlage der zu bewertenden Immobilie in einem gewachsenen Wohngebiet der 1970er Jahre; gute Naherholungsmöglichkeiten u. a. im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (Doppelgarage / siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen (siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: ursprünglich Einfamilienwohnhaus, später umgenutzt als Zweiparteienhaus

Baujahr: 1970 / Umbauten im DG und Teilausbau des Spitzbodens später

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohn- und Nutzflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG) sowie teil- ausgebauten Spitzboden (SB). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im KG:	Treppenhaus, Hobbyraum, Flur, Waschküche, Werkstatt, Heizungsraum und Öltankraum	ohne Ansatz
im EG:	Windfangvorplatz, Hauseingang und Treppenhaus	ohne Ansatz
	Wohnung mit Diele, Schlafzimmer, Wohn- u. Esszimmer, Küche, Speisekammer, WC, Bad sowie Terrasse zu ¼	rd. 84 m² Wfl.
im DG:	Treppenhaus	ohne Ansatz
	Wohnung mit Flur (inkl. interner Wendeltreppe zum SB), Wohn- und Esszimmer, WC, Küche, Kinderzimmer, Bad sowie Abstellkammer	rd. 55 m² Wfl.
im SB:	wohnähnlich ausgebauter Bereich (Vorraum mit interner Wendeltreppe zum DG und Raum / früher lt. Angabe als Schlafbereich genutzt / <u>nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet</u>)	ca. 8 m² Nfl.
	unausgebauter Abstelldachboden	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche <u>ohne Nutzfläche im SB</u>):		139 m²

Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen wird auf die Pläne unter Pkt. 6 des Exposés verwiesen.

Bauart und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung mit Verputz, im KG mit farblich abgesetztem Sockelputz, Abdichtung ab Fundament bis Gelände Oberkante mit dreimaliger Kaltdeckanstrich auf Zementputz gemäß Baubeschreibung; Fassade nach Westen zusätzlich mit Faserzementplattenbekleidung; Alurahmenfenster mit PVC-Rollos; Glasbausteinfeld im Treppenhaus zwischen EG und DG;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung; Kupferblechrinnen und -fallrohre; gemauerter Kaminkopf über Dach mit Haube; im DG eine Gaube nach Süden (Beschrieb unter Pkt. 4.3);
<u>Decken:</u>	Stahlbeton-Massivdecken zwischen KG und EG sowie zwischen EG und DG; Holzbalkendecke zwischen DG und SB; Windfangvorbau mit Flachdach;
<u>Innenbereiche:</u>	im KG grob verputzte Wandflächen; ab EG vorwiegend tapezierte Wände; Verfliegungen in den Sanitärbereichen; Bodenbeläge als Fliesen in den Sanitärräumen und als Kunststoffbelag im DG-WC; in den Küchen PVC-Bodenbeläge; im EG ansonsten Parkett sowie im DG ansonsten (bis auf Textilboden im Kinderzimmer) Fliesen; Laminatbelag im ausgebauten Bereich des SB;
<u>Treppen:</u>	Ortbetontreppen mit Kunststeinbelag zwischen KG, EG und DG; sehr enge bzw. schmale Metallwendeltreppe zwischen DG und SB;
<u>Heizung:</u>	Ölzentralheizung (Brenner und Speicher lt. Angabe > 25 Jahre alt) mit Pufferspeicher; Wärmeverteilung über Heizkörper;
<u>Außentüren:</u>	Haustür im EG als Alurahmenkonstruktion mit Drahtglasfüllung sowie einfacher Sicherheitsschließung; beim Windfangvorbau straßenseitig Alurahmentür mit feststehendem Seitenteil und Drahtglasfüllung sowie gartenseitig schmiedeeiserne Gittertür mit Plexibeklankung;
<u>Innentüren:</u>	beschichtete Sperrholzzimmertüren, teilweise mit Glasausschnitten in Holzzargen; im KG teilweise auch Metalltüren; Ganzglastür zum Wohnzimmer im EG; Wohnungseingangstüren in EG und DG in einfacher Holz Ausführung, im EG mit Glasausschnitt;
<u>Sanitär:</u>	im KG Waschmaschinenanschluss in der Waschküche; im EG Stand-WC und Waschbecken im WC, Emaille-Badewanne, Waschbecken und Emaille-Dusche im Bad sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche; im DG Stand-WC und Waschbecken im WC, Dusche und Waschbecken im Bad sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche; zentrale Warmwasserbereitung über Pufferspeicher der Heizung;
<u>Elektro:</u>	Standardelektroinstallationen, im KG vorwiegend auf Putz, ab EG unter Putz; Satellitenschüssel; nur ein Zähler im Schaltschrank im Treppenhaus montiert;

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, teilweise jedoch mit Instandhaltungsrückstau behaftetem Zustand. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt, die beim Ortstermin offensichtlich wurden:

- Entkalkungsanlage mit sichtbaren Ausblühungen lt. Angabe defekt;
- Schutzanstrich im Öltankraum teilflächig unvollständig;
- Rohrleitungen der Heizung im KG teilweise ungedämmt;
- aufgrund der unbewohnten Situation Heizungsanlage ohne Funktion, lt. Angabe aufgrund fehlenden Heizöls, Aufwand für Wiederinbetriebnahme durch Fachfirma ist anzunehmen;
- aufgrund der unbewohnten Situation Sanitäranlagen ohne Funktion, lt. Angabe Wohnhaus ggf. im Winter nicht durchgehend beheizt, Aufwand für Wiederinbetriebnahme und Dichtheitsprüfung durch Fachfirma ist anzunehmen;
- Verfärbungen und beginnende Schimmelspuren an Zimmeraußenecken sowie tlw. auch Putzrisse in Schlafzimmer und Wohnzimmer im EG;

- Fenster in EG und DG offensichtlich tlw. schadhaft, blind sowie ggf. nicht mehr dicht schließend und nachzurichten;
- Fliesenkleber bei Bodenfliesen vermutlich tlw. porös und dadurch teilflächig Geräusche beim Auftritt merklich;
- im Treppenhaus tlw. Beschädigungen bzw. schadhafte Stellen am Belag der Treppe;
- Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen in KG, EG sowie DG an Wänden und Bodenbelägen der Wohnbereiche sowie in den Bädern;
- Risse und Verfärbungen an der Gaube im DG, ggf. durch Undichtigkeit;
- Verfärbungen an der Decke des Windfangvorplatzes;
- Risse in der Fassade, insbesondere im südöstlichen Hauseckbereich bei der Terrasse und an der Straßenseite;
- vermutlich asbesthaltige Faserzementplattenfassadenbekleidung an der Westseite teilflächig beschädigt und tlw. abgelöst;
- Versottungsspuren am Kamin im SB.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. ungenügende Dämmung zum KG, ältere Fenster, unzureichende Dämmung der Außenwände und zum Dachboden etc.) gegeben ist. Die momentan außer Funktion befindliche Heizungsanlage (lt. Angabe aufgrund fehlenden Heizöls) stammt, gemäß Austauschangebot für den Brenner, aus dem Jahr 1998 und ist somit über 25 Jahre alt. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Austausch in absehbarer Zeit notwendig wird bzw. ansteht. Außerdem entsprechen tlw. Ausstattungsmerkmale aus zurückliegenden Jahren (Alufenster, tlw. Sanitärausstattung und Verfließungen in Sanitärbereichen älteren Datums, Paneele als Deckenuntersichtbekleidung etc.) weniger den aktuellen Geschmacksvorstellungen. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass die Elektrik sowie die Sanitär- und Heizungsleitungen überwiegend aus dem Baujahr stammen. Vermehrte Ausfälle und zumindest ein teilweise erforderlich werdender Austausch in naher Zukunft kann nicht ausgeschlossen werden.

Positiv zu würdigen ist, dass trotz fehlenden zweiten Elektrozählers und fehlender Verbrauchszähleinrichtungen (Wasser / Heizung) durch den später erfolgten Einbau eines Sanitärraumes und von Küchenanschlüssen im DG zwei abgeschlossene Wohneinheiten bestehen. Auch der beheizte Hobbykellerraum im KG sowie der nachträglich wohnähnlich ausgebaute Spitzbodenbereich (Hobbyraumbereiche mit interner Wendeltreppenverbindung zum DG) bieten als Rückzugsorte einen gewissen Mehrwert an Wohnkomfort.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: Doppelgarage

Baujahr: 1970

Geschoss(e), Grundrissunterteilung(en) sowie Nutzfläche(n)

Das eingeschossige Nebengebäude beinhaltet zwei Kfz-Einstellplätze. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

Im EG:	zwei Kfz-Einstellplätze	rd. 35 m ² Nfl.
Summe (ansetzbare Gesamtnutzfläche):		35 m ²

Hinsichtlich der Grundrissunterteilung wird auf den Plan unter Pkt. 6 des Exposé verwiesen.

Bauart und Ausstattung

Bauweise: Doppelgarage als außenseitig verputzter Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung; Glasbausteinfeld zum Garten;

Dach: flach geneigtes Pultdach als Holzbalkenkonstruktion mit Stahlträgerunterstützung und Trapezblechbelag; Zinkregennrinne und –fallrohr;

Innenbereiche: unverputzte Wandflächen; Rohbetonboden; Styroporplatten als Deckenuntersichtbekleidung;

Türen / Tore: Metallfederhubtore, eines motorbetrieben; Metalltür zum Hauseingangsvorplatz;

Elektro: zweckdienliche Elektroinstallationen unter Putz; Neonbeleuchtung; Kraftstromsteckdose.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich in einem zweckdienlichen, jedoch im Innern seit der Errichtung noch unfertigen Zustand. Hinsichtlich Mängel, Schäden und Restarbeiten ist Folgendes anzuführen:

- Stahlträger stark angerostet;
- Risse und Abplatzungen an der Fassade bei der Garageneinfahrtsseite;
- Anstrich der Garagentore teilflächig abblättern;
- Styroporverkleidung an der Decke teilflächig abgelöst.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude sind keine derartigen Merkmale offensichtlich geworden.

4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Einbauschränk zwischen Küche und Esszimmer im EG aus Holz mit diversen Türchen und Fächern sowie Durchreiche;
- einläufige Kelleraußentreppe mit Vorplatz an der Westfassade mit seitlicher Mauereinfassung und verzinktem Metallgeländer;
- Festbrennstoffofen im Esszimmer im EG;
- Stützmauer zum Straßenbereich aus Beton;
- vierstufige Hauszugangstreppe mit Podest sowie Natursteinbelag und Metallgeländer
- stehende Gaube (> 2 m² Ansichtsfläche) mit Kupferblecheinfassung, kleiner Kastenrinne mit Regenrohr sowie Alurahmenfenster.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- kleines Gartentürchen aus schmiedeeisernem Metall zum Vorgarten, straßenseitig schmiedeeiserner Zaun auf beschriebener Stützmauer an Metallpfosten sowie Betoneckpfosten, ansonsten Maschendrahteneinfriedung;
- Regenwassersammelbecken aus Betonringen mit Holzbretterabdeckung;
- Gartenwege und Terrassenfläche mit verschiedenen Plattenbelägen;
- gepflasterte Vorfahrt vor der Doppelgarage mit Betonsteinen;
- größerer Obstbaum im Garten, ansonsten vorwiegend Strauchbewuchs und Rasen.

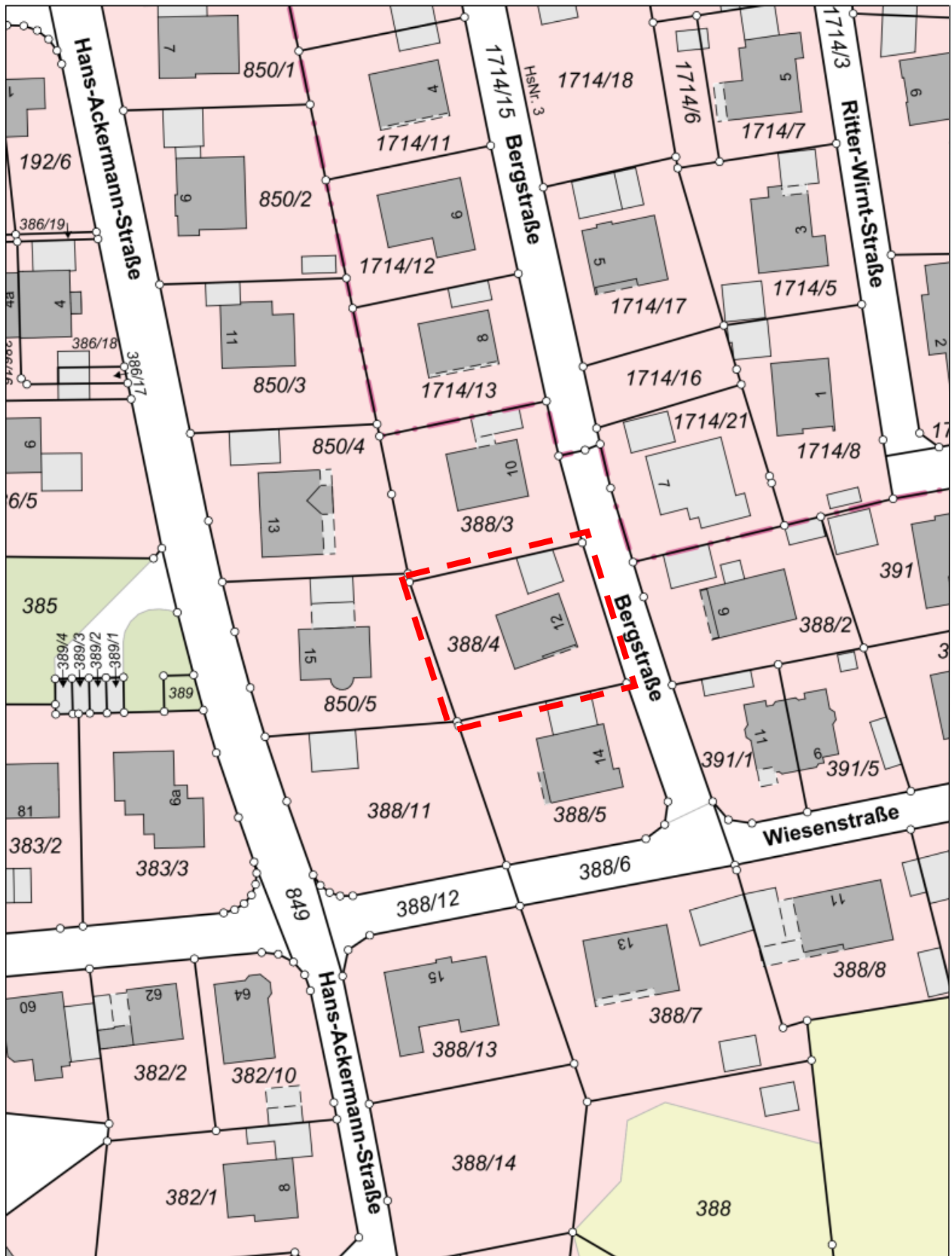
Zustand sowie Mängel und Schäden

Zweckdienlicher, in Teilbereichen jedoch witterungsbeanspruchter, teils vernachlässigter Zustand; Freiflächen überwiegend seit einiger Zeit naturbelassen; hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- tlw. Risse in der Stützmauer zur Straße;
- Hauseingangstreppe mit Rissen im Belag;
- Pflasterbeläge bewittert und größtenteils, insbesondere bei der Terrasse abgesenkt bzw. nicht mehr eben;
- Kelleraußentreppe stark witterungsbeansprucht;
- Gartenteilbereiche verwildert.

5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08



5501095

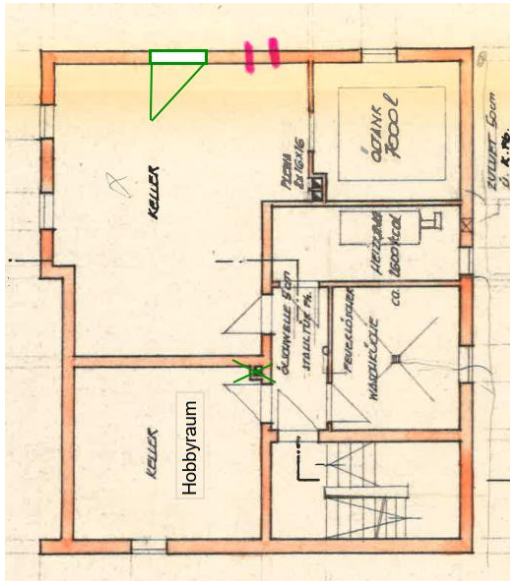
Maßstab 1:1000



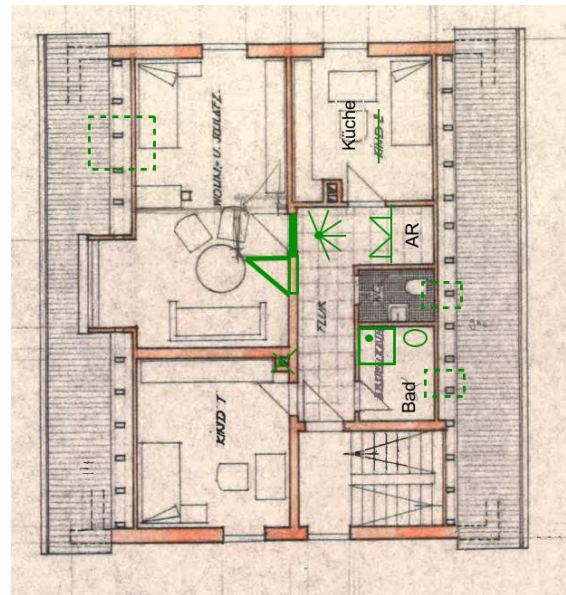
Meter

6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

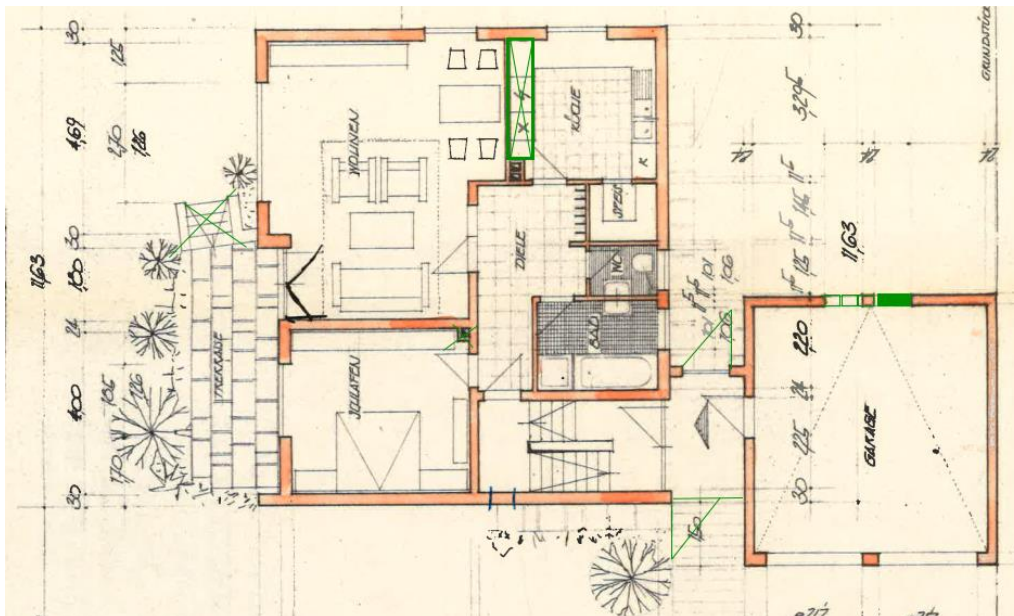
Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



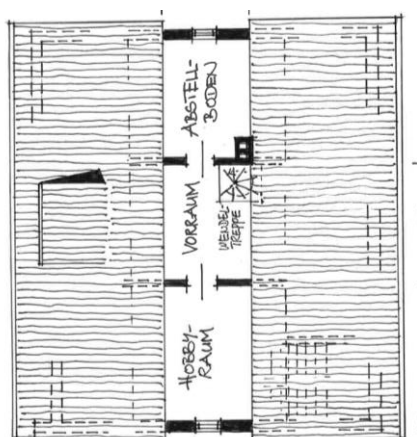
Dachgeschossgrundriss des Wohnhauses
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Erdgeschossgrundriss der Gebäude
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Angefertigte Spitzbodengrundrisssskizze des Wohnhauses



7 WEITERE FOTOS

