

Expose zu Wertermittlung 6764

AZ 61 K 23/21 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung

Objekt Am Kohlet 23, 25, Am Kohlet 25, Am Kohlet 25, Mainleus-Schwarzach
(Fl. Nr.455/3, 455/5, 455/7 Gemarkung Schwarzach)



Foto

Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2022 und teilweiser Überarbeitung am 03.07.2023

Am Kohlet 23, 25 (Fl. Nr. 455/3 Gemarkung Schwarzach)	27.000 €
Am Kohlet 25 (Fl. Nr. 455/5 Gemarkung Schwarzach)	44.000 €
Am Kohlet 25 (Fl. Nr. 455/7 Gemarkung Schwarzach)/	14.500 €

Art Die Grundstücke sind bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem im Rohbau befindlichen Mehrfamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude.

- Einfamilienwohnhaus

Es handelt sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut. Vorhanden sind laut Plan 4 Zimmer, 2 Küchen, Bad/WC, Speisekammer und WC.

- Mehrfamilienwohnhaus

Es handelt sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 3 geplanten Wohnungen (siehe Planunterlagen) im Rohbau.

- Doppelgarage

Es handelt sich nach äußerem Anschein um eine nicht unterkellerte Doppelgarage mit, lt. Angabe ausgebautem Dachbereich, zu KFZ - Einstellzwecken.

- Nebengebäude

Es handelt sich nach äußerem Anschein um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges, massives Funktionsgebäude zu Lagerzwecken.

Flächenangaben

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus (Altbestand)	211,03 m ²
Rohbau (Neubau)	802,32 m ²
Doppelgarage	119,32 m ²
Nebengebäude	18,00 m ²

Wohnfläche

Wohnhaus alt	87,43 m ²
Wohnhaus neu	
Erdgeschoss	142,20 m ²
Obergeschoss	135,31 m ²
Dachgeschoss	111,50 m ²

Grundstücksfläche (gemäß Grundbuch)

Fl. Nr. 455/3	517 m ²
Fl. Nr. 455/5	356 m ²
Fl. Nr. 455/7	764 m ²

Baubeschreibung (teilweise nach äußerem Anschein und Vorgutachten)

- Einfamilienwohnhaus

Massive Umfassungen, Decke über Kellergeschoss massiv, Decke über Erd- und ausgebautem Dachgeschoss als Holzbalkendecke, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt/gestrichen/tapeziert, Kunststofffenster isolierverglast, Kunstfensterbretter innen, Steinfensterbretter außen, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Elektroausstattung laut

Angabe mit Erneuerung der Unterverteilungen insgesamt in mittlerem Standard, Sicherungsautomaten vorhanden, Beheizung über Elektrospeicherheizung, Warmwasserbereitung über Boiler und Durchlauferhitzer an den Zapfstellen, Kellertreppe massiv, Treppe in Dachgeschoss als Holztreppe, in den Spitzboden Einschubtreppe;

- Kellergeschoss

Treppe mit keramischem Bodenoberbelag;
Kellerdiele mit Fliesenboden, im Kellerbereich Leitungen auf Putz verlegt;
Waschküche mit Bodeneinlauf, Wasseranschluß- und -ablauf, zwei Wände raumhoch gefliest;
Abstellraum mit Fliesenboden, in den Ecken leichte aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar;
weiterer Kellerraum mit keramischem Bodenoberbelag als Lagerkeller;
Kellerflur gleichzeitig Hausanschlußraum, Wasseranschluß vorhanden;

- Erdgeschoss

Küche mit PVC-Bodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß- und -ablauf, Deckenverkleidung, vorhandene Kücheneinrichtung ist Serienproduktion und wird als Möbel nicht mitbewertet;
Wohnzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Elektrospeicheröfen laut Angabe 3 Stück Typ Siemens, Baujahr 1985, restliche Baujahr 1995;
Diele mit textilem Bodenoberbelag, zumindest Tapeten in Diele verbraucht;
Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest; Badewanne mit Duschaufsatz, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihandarmatur, Deckenverkleidung, mechanische Entlüftung;
Schlafzimmer mit textilem Bodenoberbelag;
Treppenhaus mit textilen Bodenoberbelag, Wände und Dachschräge mit Holzverkleidung;

- Dachgeschoss kann nicht besichtigt werden;
laut Angabe dort derzeit keine eigenständige Wohnung, im Sanitärbereich nur WC vorhanden;

- Spitzboden kann nicht besichtigt werden;
laut Angabe Boden gebrettert, Sparrendämmung, Dachschrägen sichtholzverkleidet, Stromanschluß vorhanden;

- **Doppelgarage**

Doppelgarage kann insgesamt nicht besichtigt werden. Nach äußerem Anschein massive Umfassungen, Decke über Erdgeschoss als Massivdecke, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände verputzt und gestrichen, zwei Stahlhubtore, Boden gefliest, Stromanschluß vorhanden, Holztreppe in Dachgeschoss, laut Angabe dort Bodenoberbelag mit Fertigparkett, Sparrendämmung, Dachflächen sichtholzverkleidet, keine Heizung vorhanden; Kunststoff-Fenster isolier verglast, 1 Dachflächenfenster, teilweise Glasbausteinfelder vorhanden;

- Nebengebäude

Nebengebäude kann nicht besichtigt werden, nach äußerem Anschein massive Umfassungen, Pultdach mit Welleterniteindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände verputzt und gestrichen, Betonboden, Stromanschluß, 2 Nebeneingangstüren;

- Mehrfamilienwohnhaus

insgesamt Rohbauzustand; vorhanden sind massive Umfassungen, Decke über Keller-, Erd- und Obergeschoss massiv, Decke zum Spitzboden als Holzbal-kendecke, Elektroinstallation ist nur als Hausanschluss vorhanden, straßenseitig im Erdgeschoss drei Rundbogenfenster, eine Balkontüre und ein zweiflügeliges Fenster vorhanden, es handelt sich jeweils um Kunststofffenster isolier verglast mit innen liegenden Sprossen, Bautreppe ins Obergeschoss, vorhandene Jalousiekästen sind gleichzeitig Fensterstürze, straßenseitig sind im Obergeschoss drei Rundbogenfenster, zwei doppelflügelige Fenster und ein Einzelfenster sowie eine Balkontür vorhanden, Dachgeschoss ebenfalls Rohbauzustand;

Bauzustand (teilweise nach äußerem Anschein)

- Einfamilienwohnhaus

insgesamt einfache Instandhaltung, Kellerbereich teilweise mit Durchfeuchtungen, drei Elektrospeicheröfen überaltert, Malerarbeiten in Diele, Eingangsvorbau stark beschädigt;

- Mehrfamilienwohnhaus

einfache - mittlere Instandhaltung, sehr deutliche Bauschäden aus Rohbauzustand und Witterungseinflüssen;

- Nebengebäude

nach äußerem Anschein insgesamt mittlere Instandhaltung;

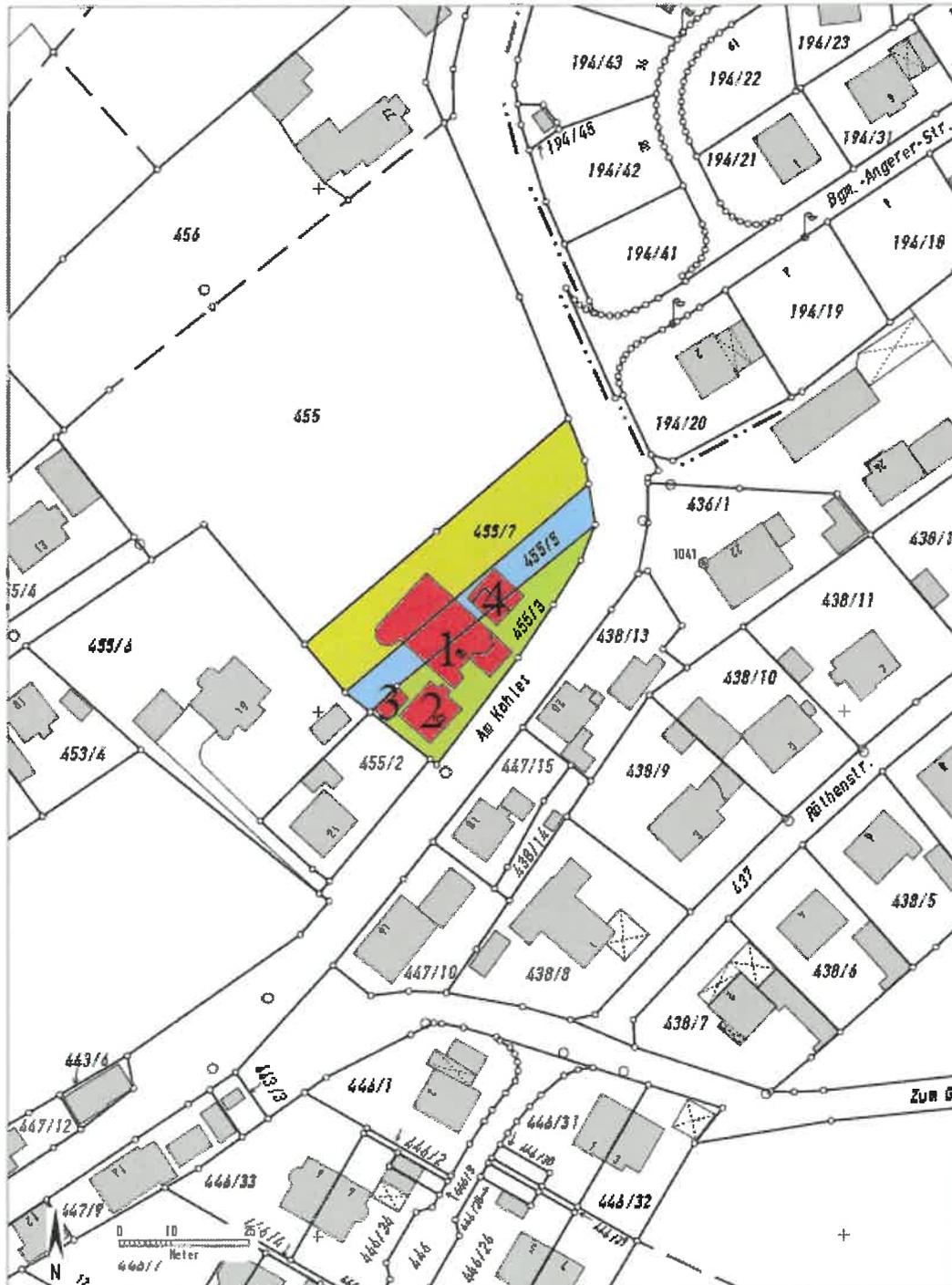
- Doppelgarage

nach äußerem Anschein insgesamt mittlere Instandhaltung;

Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.

Wertermittlung 6181, Am Kohlet 23, 25 u.a., Mainleus-Schwarzach



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Schwarzach b. Kulmbach, Flurstück: 455/3
 Vermessungsamt Kulmbach
 Geschäftszeichen: p5134

Maßstab 1:1000
 Erstellt am: 18.6.2009

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudeschweib kann vom örtlichen Bestand abweichen.

1 = Mehrfamilienwohnhaus 2 = Einfamilienwohnhaus 3 = Nebengebäude 4 = Doppelgarage