

Immobilien auf dem Prüfstand.

Thomas Pittroff  
Peter Anders  
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und  
Handelskammer Oberfranken  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Expose zu Wertermittlung 6961**

**AZ** 61 K 23/23 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung

**Objekt** von-Linde-Str. 5, 95349 Thurnau

**Foto**



**Verkehrswert**

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 beträgt **160.000 €**.

**vorhandene Bebauung**

### Doppelhaushälfte

Das Gebäude ist voll unterkellert, Erd-, Ober- und teilausgebautes Dachgeschoß.

Die Wohnung im Erdgeschoß besteht aus 3 Zimmern, Kochnische, Bad/WC und Terrasse,

die Obergeschoßwohnung ist in Rohbauzustand (Zimmerzuordnung derzeit nicht erkennbar),

das Dachgeschoß ist teilausgebaut (1 Zimmer), jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet.

### Garage

Das Funktionsgebäude ist nicht unterkellert, eingeschossig mit Satteldach.

## **Flächenangaben**

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	775 m <sup>2</sup>
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	324,00 m <sup>2</sup>
Garage	27,50 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnung Erdgeschoss	55,75 m <sup>2</sup>
Wohnung Obergeschoss	55,75 m <sup>2</sup>
Hobby Dachgeschoss (geschätzt)	14,00 m <sup>2</sup>

## **Baubeschreibung**

### Doppelhaushälfte

massive Umfassungen, Massivdecke über Keller- und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Obergeschoss, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, Kunststofffenster isolierverglast (in 2016 eingebaut), überwiegend aufgesetzte Rollläden (an Giebelseite keine Rollos), Metallbleche außen, Holzfensterbretter innen, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, teilweise mit Lichtausschnitt, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken und Wandauslässe (in 2016 erneuert), Sicherungsautomaten vorhanden, Heizung im Erdgeschoss mittels Kachelofen über zentrale Ölversorgung, Ober- und Dachgeschoß über Gastherme (Einbau in 2016, Anlage wird laufend überprüft und entspricht der Verordnung), Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer, Massivtreppe in Kellergeschoss, Holztreppe von Erdgeschoß durchgängig bis ins Dachgeschoß;

### - Kellergeschoß

Zugang über Massivtreppe, im Treppenhaus offenliegende Stromunterverteilung (Achtung: nicht zulässig!!)

Betonboden, Leitungen auf Putz verlegt, teilweise Durchfeuchtungen der Außenwände erkennbar;

Haustechnik, hier Heizung mit offen liegenden Leitungen;

Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und -ablauf, Hauptgasanschluss, Kellerausgang;

- Erdgeschoss

Hausflur mit keramischem Bodenoberbelag, Decke abgehängt in Rohbauzustand, neue Haustür;

Wohnung

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, Feuerungsöffnung für Kachelofen vorhanden, Wände verputzt und gestrichen, Sicherungskasten;

Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Eckdusche mit -kabine, Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten;

Wohnen/Essen mit Laminatbodenoberbelag, Kachelofen, eine Wand mit Steinverkleidung;

Kochnische mit Wasseranschluss und-ablauf, Fliesenspiegel, vorhandene Kücheneinrichtung ist Mietereigentum und wird nicht mit bewertet;

Terrasse mit Betonplatten befestigt, Überdachung vorhanden;

Schlafzimmer mit Laminatbodenoberbelag;

- Obergeschoß

Zugang über Holztreppe mit textilem Oberbelag;

Wohnung

insgesamt Rohbauzustand, teilweise Türen und Zargen entfernt, Wanddurchbruch, Leitungen offen verlegt, Mauerwerkschlitze für Leitungsverlegung, Bad im absoluten Rohbauzustand, Boden und Wandbeläge soweit noch vorhanden vollkommen verbraucht;

- Dachgeschoß

Zugang über Holztreppe mit verbrauchtem textilem Oberbelag;

Zimmer mit Laminatbodenoberbelag, Dachflächenfenster, Dachschräge sichtholzverkleidet, Heizkörper, offen liegender Verteilerkasten (Hinweis: nicht zulässig!!);

nicht ausgebauter Bereich mit Bretterboden, Zwischensparrendämmung mit alukaschierter Dämmung;

Garage

Betonboden, massive Umfassungen, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegelaufdeckung, zweiflügliges Holztor;

**baulicher Zustand**

Doppelhaushälfte

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung, Wohnung Erdgeschoß ohne Heizungsanschluß, Wohnung Obergeschoß im Rohbauzustand, Keller mit Durchfeuchtungen;

Garage  
insgesamt einfache Instandhaltung;

### Außenanlagen

ehemals gärtnerische Gestaltung, verwilderter Zustand, Hofbereich/ Garagenzufahrt geschottert;

### Hinweis

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

Wertermittlung 6961, von-Linde-Str. 5, Thurnau  
Anlage: Lageplan



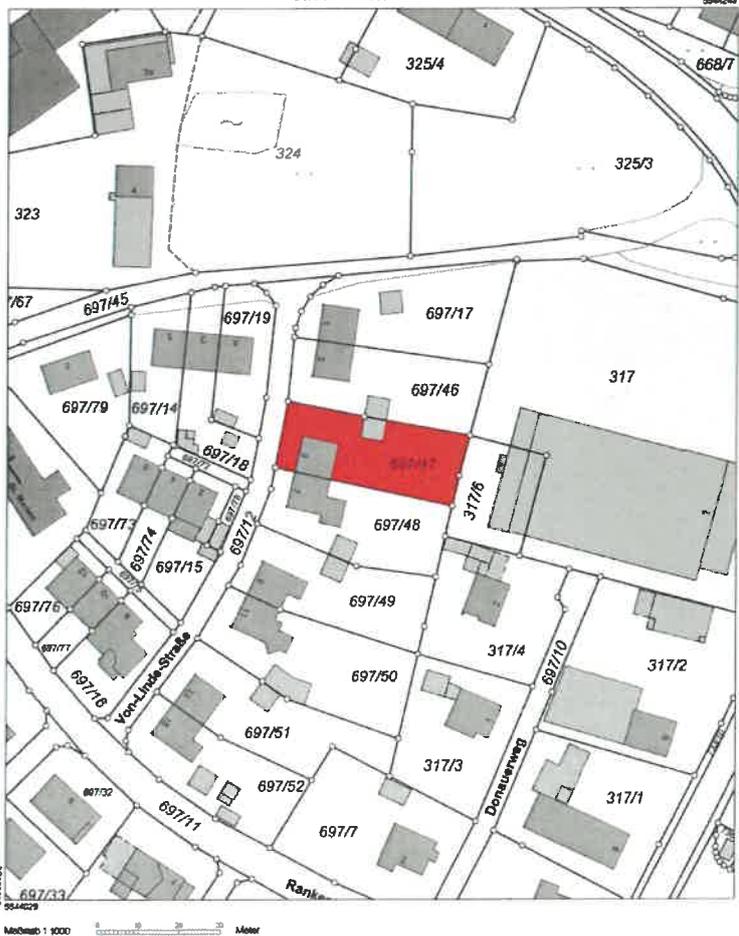
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Kulmbach  
Georg-Hagen-Straße 17  
95326 Kulmbach

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
Erstellt am 14.06.2023

Flurstück: 697/17  
Gemarkung: Thurnau

Gemeinde: Markt Thurnau  
Landkreis: Kulmbach  
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Mediennahme nur bedingt geeignet