

**Expose zu Wertermittlung 7213**

**AZ** 61 K 26/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung

**Objekt** Bayreuther Str. 17, Goldkronach

**Foto**



**Verkehrswert**

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 beträgt 160.000 €

<b>Art</b>	Das zu bewertende Grundstück ist mit 5 Gebäuden bebaut.
Gebäude 1:	Wohnhaus
Gebäude 2:	ehemals Werkstatt - jetzt Wohnhaus
Gebäude 3:	Ausstellung
Gebäude 4:	Carport
Gebäude 5:	Doppelgarage

#### **Gebäude 1**

Gebäudetyp nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß.

Es handelt sich um ein ehemaliges Wohn-/Geschäftshaus, das Anwesen ist vermietet. Es besteht Ensembleschutz für die Fassade.

#### **Gebäude 2**

Gebäudetyp nicht unterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoß, ehemals Werkstatt, als Einfamilienwohnhaus umgebaut. Das Anwesen ist eigen genutzt.

#### **Gebäude 3**

Gebäudetyp nicht unterkellert, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoß, ehemals Büro, Ausstellung, Lager; das Gebäude ist ungenutzt.

#### **Gebäude 4**

eingeschossig, Nutzung als Carport;

#### **Gebäude 5**

Gebäudetyp nicht unterkellert, eingeschossig, Nutzung als Doppelgarage;

### **Flächenangaben**

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	1.476 m <sup>2</sup>
---	----------------------

#### **Bruttogrundfläche (Berechnung in der Anlage)**

Gebäude 1	214,52 m <sup>2</sup>
Gebäude 2	264,27 m <sup>2</sup>
Gebäude 3	91,38 m <sup>2</sup>
Gebäude 4	15,00 m <sup>2</sup>
Gebäude 5	41,44 m <sup>2</sup>

#### **Wohn-/Nutzfläche (Berechnung in der Anlage)**

Gebäude 1	Erdgeschoß	42,58 m <sup>2</sup>
	Obergeschoß	54,94 m <sup>2</sup>
Gebäude 2		146,65 m <sup>2</sup>
Gebäude 3		63,97 m <sup>2</sup>

### **Baubeschreibung**

#### **Gebäude 1**

Bodenplatte, massive Umfassungen, Holzbalkendecke, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, im Erdgeschoß Kunststofffenster

isolierverglast, im Obergeschoß Holzverbundfenster, ursprünglich Einzelofenheizung, Warmwasserbereitung über Boiler, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomat, Elektroausstattung seit 2021 abschnittsweise Erneuerung, Holzterapie von Erd- bis ins Dachgeschoß, furnierte Türblätter teilweise mit Stahlzargen, teilweise mit Futter und Verkleidung, lt. Angabe ist gemeinsame Kommunwand Brandwand mit im Erdgeschoß überdurchschnittliche Stärke, im Obergeschoß sehr dünn, Kamin erneuert, Wasser- und Abwasserleitungen lt. Angabe komplett erneuert.

- Erdgeschoß

Dielenbereich mit Spaltklinkerbelag;

Toilette mit keramischen Bodenoberbelag, Leitungen teilweise auf Putz verlegt, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Kaltwasseranschluß, mechanische Entlüftung, Spritzwandbereich halbhoch gefliest;

Lagerbereich mit keramischem Bodenoberbelag, im vorderen Bereich Niveausgleich mit Laminat-Bodenoberbelag;

über Holzterapie Zugang in Obergeschoß;

- Obergeschoß

Diele mit Laminatbodenoberbelag, Handlauf/Geländer zu Terapie hin entfernt, nicht zulässig, muss unbedingt angebracht werden, Deckenverkleidung teilweise geöffnet, offener Sicherungskasten;

Wohnbereich mit Laminatbodenoberbelag, Zierputz an den Wänden;

Küche (Durchgangszimmer) mit Laminatbodenoberbelag, Wasseranschluß und -ablauf, Fliesenspiegel;

dahinter liegender Raum mit PVC-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Einbaustrahler;

Zwischenflur mit einfachem PVC-Bodenoberbelag;

Bad in Rohbauzustand nach Teilabbruch;

- Dachgeschoß;

Zugang über Holzterapie, im Dachgeschoß selbst teilweise Bodendielen entfernt, darunter liegende Dämmung erkennbar, Holzdachstuhl, Spuren von Holzschädlingen;

## **Gebäude 2**

Betonbodenplatte, massive Umfassungen, Holzbalkendecke über Erdgeschoß, darüber Flachdach, Zwischenwände komplett in Leichtbauweise, Fassade verputzt und gestrichen, Flachdach mit Blecheindeckung, Kunststofffenster isoliert verglast zu 50 %, Holzverbundfenster zu 50 %, Haustür erneuert, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Beheizung über Klimasplitgerät, zusätzlich Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen aus ehemaliger Zentralheizung, im Badezimmer Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung, in Küche über Untertischspeicher, Elektroausstattung lt. Angabe komplett neu, Leitungen überwiegend unter Putz, teilweise noch frei liegend, Decken- und Wandauslässe vorhanden, im Erdgeschoß überhohe Deckenhöhen, im Dachgeschoß teilweise unterdurchschnittlich, Innenwände als Ständerwände, gespachtelt und

teilweise endbehandelt, Wendeltreppe in Stahlkonstruktion mit Buchentrittstufen,

**- Erdgeschoß**

Wirtschaftsbereich mit Niveauausgleich über 3 Stufen, teilweise keramischer Bodenoberbelag, Fehlstelle aus ehemaligem Standort Heizkessel, weiterer Zwischenbau als Lagerraum, Holzdielenboden, Leitungen auf Putz verlegt;

Büro mit Laminat-Bodenoberbelag, Teilbereich mit Fliesen, Leibungen der zweiflügligen Fenstertür nicht endgültig hergestellt, überhohe Deckenhöhen, gefangenes Zimmer;

Ess-/Wohnbereich mit Laminat-Bodenoberbelag, Durchgangszimmer;

Küche als Durchgangszimmer, keramischer Bodenoberbelag, Wasseranschluß und -ablauf, im Deckenbereich umlaufendes Fries mit indirekter Beleuchtung, elektrisch betriebener Rollo vorhanden;

Hausflur mit Laminatbodenoberbelag, teilweise Fehlstelle in Boden, Lichtsteuerung mit Bewegungsmeldern;

Bad mit Boden und Wände fast raumhoch gefliest, Deckenverkleidung mit Einbaustrahler, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Badewanne mit Einhebelmischer, Waschbecken mit Einhebelmischer, bodengleiche Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, zusätzlich Lautsprechertechnik vorhanden;

Ankleidezimmer mit Laminatbodenoberbelag;

Kinderzimmer mit PVC-Bodenoberbelag, Fenster mit elektrischem Rolloantrieb;

über voll gewendelte Treppe Zugang in Dachgeschoß;

**- Dachgeschoß**

Diele mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung mit Einbaustrahlern; Schlafzimmer mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung (wellt sich stark durch);

Kinderzimmer 1 mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung (wellt sich stark durch);

Kinderzimmer 2 mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung (wellt sich stark durch);

nicht ausgebautes Zimmer mit PVC-Bodenoberbelag, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Leitungen auf Putz verlegt;

**Gebäude 3**

lt. Angabe Stampfboden mit Holzbalkenaufgabe, massive Umfassungen, Holzbalkendecke, Satteldach mit Faserzementindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände verputzt und gestrichen, ursprünglich Einzelofenheizung, derzeit nicht in Betrieb, sehr einfache Elektroausstattung, Leitungen auf Putz verlegt, Decken und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, gestemmte Türen mit Futter und Verkleidung, Zugang in Dachgeschoß über Luke;

**Gebäude 4**

gepflasterter Boden, Holzbalkenlage zwischen Gebäude 3 und 5, Vorder- und Rückseite verbrettert;

### Gebäude 5

Betonboden, massive Umfassungen, feuerhemmende Decke, Flachdach, Fassade verputzt und gestrichen 2 zweiflüglige Holztor, abgeschlossene Stellplätze Stromanschluß vorhanden, an Decke Wassereinbruch erkennbar;

### **baulicher Zustand**

insgesamt einfache Instandhaltung, begonnene Bau-/Sanierungsmaßnahmen nicht fertiggestellt, völlig unübersichtlicher Zustand, komplett zugestellte Gebäude;

### **Außenanlagen**

Hofbereich asphaltiert, rückwärtige Bereich mit Rasenfläche, Treppenanlage, Bäume, Büsche, Gartenteich vorhanden, Kinderspielplatz;

### **Hinweis**

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

