

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

Exposé zu Wertermittlung 6976

AZ.: 61 K 33/23 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung



Objekt Bayreuther Str. 38a, 95686 Fichtelberg

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-Marktwert des bebauten Grundstücks in Fichtelberg, Bayreuther Str. 38a, Fl. Nr. 776/101 Gem. Fichtelberg, wird zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

200.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Ehemals mit einem eingeschossigen Gebäude mit gewerblicher Nutzung bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag nach Umbau/Erweiterung ist das Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden, nicht unterkellert.

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Wohnung im Anbau sowie Dachgeschoss Altbau : 3-Zimmerwohnung mit Essküche, Flur, Bad, Balkon; im Erdgeschoss 2 Wirtschaftsräume; Die Wohnung im Altbau Erdgeschoss besteht aus 1 Wohnküche, Schlafzimmer und Bad mit Abstellraum; im Abstellraum ist Gasterme installiert.

Beurteilung des Raumprogramms

Wohnung Erdgeschoss: behindertengerechte 2 Zimmerwohnung mit separatem Wohnungseingang, Windfang/Flur, Wohnküche zentral gelegen mit Zugang zu Bad und Zimmer;

Wohnung Dachgeschoss: einfach geschnittene Dachgeschosswohnung; separater Wohnungseingang im Erdgeschoss; Balkon vorhanden, ein Zimmer unter 10 m² (= Kammer); 2 Wirtschaftsräume im EG (Hauswirtschaftsraum und Arbeitszimmer dahinterliegend);

Flächenangaben

<u>Wohnfläche</u>	
Wohnung EG	53,49 m ²
Wohnung DG incl. Wirtschaftsräume EG	101,67 m ²
<u>Nutzfläche EG</u>	21,97 m ²
<u>Grundstückgröße laut Grundbuch</u>	
Grundstück Fl.- Nr. 779/101	432 m ²

BaubeschreibungZweifamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassungen, verputzt/gestrichen;
 Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Hänge- und Falleitungen vorhanden;
 Fenster: Kunststofffenster isolierverglast mit zwischen den Scheiben liegenden Sprossen, Aufsatzrollos vorhanden;
 Türen: holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und eingehängten Türblättern;

- Wände/Decken: überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, tlw. Landhaus-Strukturputz; Decken teilweise mit Sichtholz bekleidet;
- Geschossdecken: massiv;
- Heizung: in der Dachgeschosswohnung als Gastherme mit Warmwasserdurchlauferhitzung, in der Wohnung Altbau Erdgeschoss Gasetagenheizung mit Warmwasserboiler;
- Elektroinstallation: mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern, Steckdosen und Deckenauslässe;
- Spitzboden: Bretterboden, Kaltdach, massiv, unverputzt;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Erdgeschoss

- Hauseingang: Vorplatz mit Fliesen-Fußbodenoberbelag; Kunststoffhaustürelement mit Glasfeldern;
- Windfang: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke; Landhausputz, von Windfang in Abstellraum/Waschküche;
- Abstellraum/Waschküche: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Waschmaschinenanschluss und -ablauf; Sichtholzdecke; über Abstellraum Zugang zu kleinem Arbeitsraum;
- Arbeitsraum: Fliesen-Fußbodenoberbelag; gestrichen, Leitungen auf Putz;
- Treppenhaus: Treppe zur Wohnung in Dachgeschoss massiv mit Fliesenbelag, Holzhandlauf; Wände mit Landhaus-Strukturputz bekleidet;
- Bad: Boden und Wände raumhoch gefliest; Paneldecke mit Einbaustrahlern; Gastherme,
1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie,
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
1 Badewanne mit Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brause-schlauch, Brausekopf und Brausestange, Badewanne mit Duschvorhang;
- Flur: PVC-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke mit Einbaustrahlern;
- Wohnzimmer: Laminat-Fußbodenoberbelag; Landhausputz; Sichtholzdecke; Feuermelder vorhanden; von Wohnzimmer in Essküche;
- Essküche: Laminat-Fußbodenoberbelag; Landhausputz; Sichtholzdecke mit Einbaustrahlern; Fliesenspiegel; Wasseranschluss und -ablauf;
- Balkon: Holztragkonstruktion mit Bretterboden; Holzgeländer; Überdachung;
- Schlafzimmer rechts:

Zimmer: Teppich-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke; Reibputz;
Feuermelder;
Laminat-Fußbodenoberbelag, Reibputz;

Wohnung Erdgeschoss (lt. Angabe rollstuhlgerecht)

Windfang: Fliesen-Fußbodenoberbelag, Landhausputz, Sichtholzdecke,
Kunststoffhaustürelement wie beschrieben;

Essküche: Laminat-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke; Landhaus-
putz;

Flur links: Abstellraum mit Gasheizung; Leitungen ungedämmt;

Bad: Boden und Wände raumhoch gefliest; 1 Wandseite mit Pa-
neelen bekleidet;

1 bodengleiche Dusche mit Bodenablauf, Duschvorhang-
stange, Unterputzeinhebelmischbatterie, Brauseschlauch,
Brausekopf und Brausestange,

1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Handtuch-
heizkörper,

Waschmaschinenanschluss und -ablauf vorhanden,

1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten;

Schlafzimmer rechts:

Estrichbetonboden, Oberboden fehlend; Sichtholzdecke,
Landhausputz; Wand tlw. verschimmelt;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

Verkehrsflächen gepflastert; Grünanlage mit Rasen, Hecke, Sträuchern und
Bäume; gedeckter Freisitz mit einer massiven Wandseite, Boden mit Beton-
platten befestigt; oberirdisch stehender Gastank;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

Hinweis Die vollständige Wertermittlung kann beim Amtsgericht innerhalb der Ge-
schäftszeiten eingesehen werden.

