

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 7191

AZ 62 K 4/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung

Objekt Richthofenhöhe 13 in 95445 Bayreuth

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 05.06.2025 470.000 €

Art Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus sowie einem Garagengebäude.
 Es handelt sich um ein vollunterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus mit teil-
 ausgebautem Dachgeschoß.
 Die Erdgeschoßwohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC und Balkon
 mit Einhausung.
 Die Ober-/Dachgeschoßwohnung besteht aus 4 Zimmern, 1 Kammer, Küche,
 Bad/WC und ist nicht abgeschlossen (Dachgeschoß).

 Die Garage ist nicht unterkellert und eingeschossig.

Flächenangaben

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	620 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	424,28 m ²
Garagengebäude	17,22 m ²
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Erdgeschoß	74,03 m ²
Ober-/Dachgeschoß	90,87 m ²

Baubeschreibung

Zweifamilienwohnhaus

Massive Umfassungen, Fassade mit Vollwärmeschutz (in 2012-2014 aufgebracht), Massivdecken über Keller-, Erd- und Obergeschoß, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Ausführung als Thermodach, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Innenwände und Decken verputzt, gestrichen/tapeziert, Kunststofffenster 3-fach verglast (Einbau 2012-2014), Rollos vorhanden, Natursteinfensterbänke innen, Metallblech außen, Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Rippenheizkörper mit einfachen Auf-Zu-Ventilen, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, teilweise mit Lichtausschnitt, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken -und Wandauslässe, mittlerer Standard aus der Bauzeit, Sicherungsautomaten (Einbau 2012-2014), Massivtreppe von Keller- bis in Obergeschoß, Holztreppe in Dachgeschoß;

- Kellergeschoß

Betonboden, Leitungen auf Putz verlegt, Wände gestrichen, insgesamt niedrige Deckenhöhe;

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, 1 Wand raumhoch mit Sichtholz verkleidet;

Waschküche mit Betonboden, Bodeneinlauf, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Hauptwasseranschluß, Kellereinfachfenster mit Einfachverglasung;

Zwischendiele mit Bodeneinlauf;

Werkstatt/Lageraum mit keramischem Bodenoberbelag;

Trinkstube mit keramischem Bodenoberbelag, Wände umlaufend raumhoch verkleidet;

Kellerabgang unter Wintergarten mit Betonplattenbelag, nach außen hin abgeschlossen;

Heizraum mit Betonboden, Heizanlage wird laufend überprüft und entspricht der Verordnung;

Tankraum mit Abtrennung, kellergeschweißter Tank, Schutzanstrich vorhanden;

Treppenhausdiele mit Kunststeinbodenoberbelag, Deckenverkleidung;

- Erdgeschoßwohnung

Diele mit Korkbodenoberbelag, kein Türöffner und Gegensprechanlage;

Wohnzimmer mit Laminatbodenoberbelag;

wintergartenähnliche Einhausung von Balkon mit keramischem Bodenoberbelag, Einhausung selbst in Metallglaskonstruktion, ebenso Dach, nicht beheizbar;

Zimmer mit Laminatbodenoberbelag;

Zimmer mit Laminatbodenoberbelag;

Bad/WC (jetzt ein Raum) mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Einhebelmischer, Duschaufsatz, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Deckenverkleidung;

Küche mit PVC Bodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf,

Massivtreppe in Obergeschoß mit Kunststeinbelag;

- Obergeschoßwohnung

Diele mit Laminatbodenoberbelag;

Zimmer rechts mit Laminatbodenoberbelag;

Wohnzimmer mit Laminatbodenoberbelag, Einzelofenanschluß, Fenstertür ohne abschließbare Griffolive (ehemaliger Balkon wurde entfernt), nicht zulässig, muss unbedingt nachgerüstet werden;

Zimmer mit Laminatbodenoberbelag;

Bad/WC in Umbau, WC-Bereich mit Boden und Wände türhoch gefliest, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, im hinteren Bereich Zwischenwand entfernt, da Zusammenlegung geplant war, neues Fenster eingebaut;

Badbereich mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Duschwanne und -kabine;

Küche mit Laminatbodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf;

über Holztreppe Zugang in Dachgeschoß;

- Dachgeschoß

Dachflächenfenster im Treppenhauskopf vorhanden, textiler Bodenoberbelag;

Zimmer rechts mit textilem Bodenoberbelag, Decke/Dachschräge mit Sichtholz verkleidet, Heizungsanschluß;

Zimmer mit textilem Bodenoberbelag;

Dachbodenbereich nicht ausgebaut mit Betonboden, sichtbarer Holzdachstuhl, Aufdachdämmung erkennbar;

abgetrennter Bereich mit Vorbereitung als Badezimmer (Wasser, Abwasser);

Garage

erdgeschossig, Betonboden, massive Umfassungen, Stromanschluß, Sektionaltor, elektrischer Toröffner;

baulicher Zustand

Zweifamilienwohnhaus

insgesamt mittlere Instandhaltung, Badezimmer/WC in der Obergeschoßwohnung derzeit nicht funktionsfähig;

Garage

insgesamt einfache - mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

insgesamt gärtnerische Gestaltung, Anpflanzung mit Büschen/Bäumen, Rasenfläche, kleines Gewächshaus, Umfriedung mit Maschendrahtzaun und Jägerzaun, einfaches Carport in Holzkonstruktion, hinter Garage einfaches Blockbohlenhaus als Lagerstätte für Gartenwerkzeug, Gartenhaus in Metallkonstruktion als Motorradgarage;

Hinweis

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

