

Expose zu Wertermittlung 7176

AZ 62 K 7/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung

Objekt Hauptstr. 14 und Marktwiesen in 95482 Gefrees

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025

Hauptstr. 14 110.000 €

Marktwiesen 1.000 €

ArtHauptstr. 14

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit zwei Wohngebäuden, die durch einen Zwischenbau verbunden sind.

Im Vorderhaus ist das Erdgeschoß als Kellerersatzraum und Heizraum genutzt, im Ober- und Dachgeschoß die Wohnung 1 vorhanden;

im Hinterhaus ist das Erdgeschoß als Hobbyraum und Sanitärbereich genutzt, im Dachgeschoß ist Wohnung 2 vorhanden;

insgesamt unorganischer Grundriß mit gewachsener Struktur;

Marktwiesen

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einfachen Gartenhaus bebaut.

FlächenangabenGrundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Hauptstr. 14	214 m ²
Marktwiesen	140 m ²

Bruttogrundfläche (Berechnung in der Anlage)

Vorderhaus	221,40 m ²
Hinterhaus	206,00 m ²

Wohnfläche (Berechnung in der Anlage)

Wohnung 1	110,00 m ²
Wohnung 2	67,37 m ²
Hobbyraum	85,07 m ²

Baubeschreibung

Massive Umfassungen, überwiegend Holzbalkendecken, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Teilfläche mit Metalleindeckung, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, an der West- und Südfassade mit einfacher Wärmedämmung, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, zusätzlich Gasanschluß vorhanden, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Kunststofffenster isolierverglast, teilweise Rollos vorhanden, Werzalithfensterbretter innen, Steinfensterbänke außen, furniert Türblätter mit Futter und Verkleidung, teilweise mit Lichtausschnitt, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten und teilweise Schraubsicherungen, manche Kabel liegen frei, jeweils Holztreppe als Verbindung der Ebenen;

Hinterhaus Kellergeschoß

lt. Angabe verfüllt und nicht mehr zugänglich;

Vorderhaus Erdgeschoß

Diele mit Kunststeinbelag, Zierputz an den Wänden, Holztreppe in Obergeschoß mit niedriger Durchgangshöhe;
Kellerersatzraum (ehemaliger Ausstellungsraum) mit 2 Schaufenstern straßenseitig, keramischer Bodenoberbelag, Leitungen teilweise auf Putz verlegt, Ölzentralheizung eingebaut, Baujahr Kessel lt. Angabe 2017, Anlage wird laufend überprüft und entspricht der Verordnung;
Tankraum mit 3 Metallbatterietanks, Leitungen auf Putz, Holzboden mit Schädlingsbefall;
AR mit Betonboden, Hauswasseranschluß, hofseitig uralte Fenster;
kleiner AR mit lt. Angabe ehemaligem Rattenbefall;
Zugang in offenen Zwischengang mit keramischem Bodenoberbelag;
WC (nur von außen zugänglich) mit keramischem Bodenoberbelag, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Heizkörper, Unterspeicher;

Hinterhaus Erdgeschoß

Hobbyraum mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Strom- und Wasseranschluß, ehemalige Zwischenwand wurde entfernt, nach statischen Problemen wurde Deckenbalken zur Verstärkung eingezogen (vor ca. 5 Jahren);

Vorderhaus Obergeschoß

Wohnung 1

Diele mit Laminatbodenoberbelag, an Zwischenwand sichtbarer Stromzähler und Schraubsicherungen, weitere Bereich abgetrennt, hier Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten, Deckenverkleidung, elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage;

Wohn-/Esszimmer (Durchgangszimmer) mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung;

Badezimmer (gefangenes Zimmer) mit Zugang über Türe mit niedriger Durchgangshöhe, Boden und Wände raumhoch gefliest, Badewanne mit Einhebelmischer, Waschbecken mit Einhebelmischer, Deckenverkleidung, Waschmaschinenanschluß und -ablauf;

Küche mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung, Wasseranschluß und -ablauf;

über Zwischenflur und eingehauster Loggia Zugang zu Wohnung 2 (hier Dachgeschoß), keramischer Bodenoberbelag;

Hinterhaus Dachgeschoß

Wohnung 2

WC (außerhalb der abgeschlossenen Wohnung) mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, kein Waschbecken, Leitungen teilweise auf Putz;

Diele mit PVC-Bodenoberbelag, nach Brandschaden Teilsanierung mit Einbau einer Gipskartonständerwand, Decke Dachschräge sichtholzverkleidet, über Einschubtreppe Zugang in den Spitzboden;

Badezimmer mit niedriger Durchgangshöhe der Tür, PVC-Bodenoberbelag, Badewanne mit Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Dachflächenfenster, Decke verkleidet;

Abstellraum mit Spanplattenbodenbelag, Dachflächenfenster;

Zimmer mit Holzboden, Wände ohne Endbehandlung, deutlicher Mauerwerksriß, offensichtlich statische Probleme aus Zwischenwandentfernung im Hobbyraum Erdgeschoß;

Küche mit PVC-Bodenoberbelag, Wasseranschluß und -ablauf;

Schlafzimmer mit Laminatbodenoberbelag;

Spitzboden

Deckenverkleidung, darunter Dämmung, Boden mit OSB-Platten, eine Fensterscheibe zerbrochen,

Vorderhaus Dachgeschoß

Wohnung 1

von Hauptwohnung aus über Holztreppe Zugang in ausgebautes Dachgeschoß;

Diele mit Laminatbodenoberbelag, niedrige Deckenhöhe mit knapp 2 m;

Kinderzimmer 1 mit textilem Bodenoberbelag, Dachflächenfenster;

Kinderzimmer 2 mit textilem Bodenoberbelag, Gaube vorhanden, Deckenverkleidung;

Kinderzimmer 3 mit Laminatbodenoberbelag, Gaube;

darüber Spitzboden, Konstruktion als Kaltdach, lt. Angabe Dämmung in Zwischendecke entfernt;

baulicher Zustand

insgesamt einfache, in Teilen mittlere Instandhaltung, Dacheindeckung partiell überarbeitungsbedürftig, in Wohnung 2 nach Brandschaden nur Teilausbau vorhanden, oberste Geschoßdecke über Wohnung 1 lt. Angabe ohne Dämmung;

Außenanlagen

Hauptstr. 14

Das Grundstück ist nahezu vollkommen überbaut.

Marktwiesen

Das Grundstück ist nur über Fremdgrundstück erreichbar, insgesamt Umfriedung mit Maschendrahtzaun (nicht vollständig), einfaches Holzgartenhaus vorhanden, kein Strom-, kein Wasseranschluß, verwilderte Wiesenfläche;

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

Wertermittlung 7176, Hauptstr. 14 und Marktwiesen in 95482 Gefrees
Anlage: Lageplan



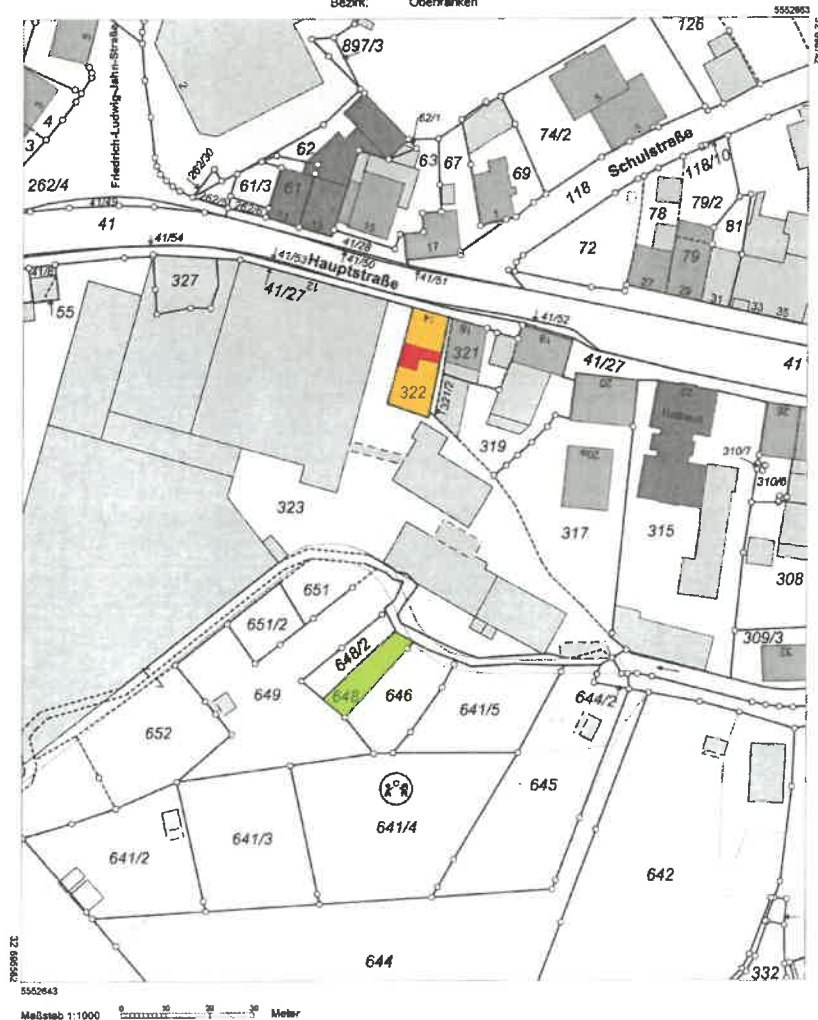
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth**
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 05.05.2025

Flurstück: 322
Gemarkung: Gefrees

Gemeinde: Gefrees
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.