

Exposé zu Wertermittlung 7149

AZ.: 62 K 10/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt Reisigbachweg 24, 95485 Warmensteinach

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-Marktwert des bebauten Grundstücks in Warmensteinach, Reisigbachweg 24, Fl. Nr. 93 Gem. Warmensteinach, wird zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bewertet mit

33.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit:

- 1.) einem Einfamilien-Wohnhaus
- 2.) einer Scheune;
- 3.) einem massiven Nebengebäude mit Vorbau in Holzbauweise;

Bautyp:

- zu 1.) Erd- und Dachgeschoss (alle Geschosse ausgebaut), teilunterkellert;
 zu 2.) Erdgeschoss, Ober-/Dachgeschoss;
 zu 3.) Erdgeschoss;

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Erdgeschoss: 2 Wohn-/Schlafräume, Heizraum (lt. Plan Küche),
Treppenhaus/Diele, Kochraum;

Dachgeschoss: Treppenhaus/Flur; 4 Wohn-/Schlafräume, 1 Kam-
mer, Bad;

Beurteilung Wohnungseigenschaft/des Wohnhauses

Einfach geschnittenes Wohnhaus mit verbrauchtem Zustand, energetisch über-
altert;

Flächenangaben

zu 1.) Wohnhaus	
- Erdgeschoss	69,79 m ²
- Dachgeschoss	83,68 m ²
insgesamt	153,47 m²

<u>zu 2.) Scheune</u>	
- Erdgeschoss	63,36 m ²

<u>zu 3.) Nebengebäude</u>	
- Erdgeschoss	48,71 m ²

<u>Grundstückgröße lt. Grundbuch</u>	
Grundstück Fl. Nr. 93	597 m ²

BaubeschreibungEinfamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassungen, 2 Seiten verputzt/gestrichen, 2 Seiten mit
Faserzementplatten bekleidet, talseitig teilweise im unteren Be-
reich mit Holzbrettern bekleidet;

- eingangsseitig ein Holzvorbau mit Pultdach, tlw. mit Holzbrettern verkleidet,
- Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Biberschwanzeindeckung (Tonziegel) auf Dachlattung/Sparren, 1 Schleppdachgaube; Dach Vorbau ist teilweise mit Welleternitplatten bedeckt, teilweise nur mit Bitumendachbahn abgedichtet;
- Geschossdecken: Holzbalkendecken;
- Wände und Decken: verputzt/tapeziert/gestrichen;
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteres Baujahr;
- Treppen: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, mitlaufendes Holzgeländer mit Handlauf;
- Türen: holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und einhängesfertigem Türblatt, erneuert in 2000/2001;
- Geschosstreppen: Holzwangentreppe gestrichen, mit Tritt- und Setzstufen, mitlaufendes Holzgeländer;
- Heizung: Zentralheizung, Gas mit oberirdisch aufgestellten Tank (angemietet), Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen; insgesamt erneuert 2000/2001; zentrale Warmwassererwärmung, Wasserleitungen 2000/2001 insgesamt erneuert;
- Elektroinstallation: mittlere Ausstattungsqualität; Erneuerung der elektrischen Leitungen ungefähr in 2000/2001;

Auf eine weitere Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen wird verzichtet. Der Ausbau wie auch technische Ausstattung ist als Ergebnis der Ortseinsicht teilfertig oder verbraucht. Teilweise wurden Wand- und Deckenbekleidungen entfernt. Dacheindeckung schadhaf mit Undichtigkeiten.

Nebengebäude/Schuppen:

massive Umfassungen; Deckenuntersicht tlw. verputzt, Metall Stegträger sichtbar; Wände einfach verputzt; Glasbausteinfeld mit eingebauter Zwangsventilation;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt Instandhaltungsrückstau; technisch und wirtschaftlich verbraucht;

- Scheune: Holztragwerk, Fassade Holzbretterschalung, Dach als Holzkonstruktion als Satteldach mit Stegblecheindeckung, Fassade Erdgeschoss straßenseitig tlw. massiv als Kalksandsteinsichtmauerwerk; Dachgeschoss Bretterboden, Decke Untergeschoss tlw. massiv;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache Instandhaltung; technisch und wirtschaftlich verbraucht;

Außenanlagen

Grünanlage mit Rasen, Hecke, Sträuchern und Bäume;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

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

Lageplan



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Warmensteinach, Flurstück: 93

Vermessungsamt Bayreuth

Geschäftszeichen:

Maßstab 1:1000

Erstellt am: 23.11.2009

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.