

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 7258

AZ 62 K 10/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung

Objekt Oberwarmensteinach 28 u.a., 95485 Warmensteinach

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 09.12..2025 beträgt

Oberwarmensteinach 28, Warmensteinach	190.000 €
In Grenzhammer, Warmensteinach	18.000 €
In Grenzhammer, Warmensteinach	125 €

Art**Fl. Nr. 232/3**

Das zu bewertende Grundstück ist nicht bebaut; vorhanden ist ehemals gärtnerische Gestaltung, jetzt verwildert.

Fl. Nr. 232/8

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.

Fl. Nr. 243/3

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Garagengebäude sowie einem Gewächshaus

Beim Wohnhaus handelt es sich um ein voll unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß. Wohnräume sind im hangfreien Keller-, Erd- und Dachgeschoß vorhanden.

Beim Garagengebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Funktionsgebäude.

Beim Gewächshaus handelt es sich um ein eingeschossiges Funktionsgebäude in Holzkonstruktion. Es erfolgt kein Wertansatz; Nutzen und Lasten heben sich gegenseitig auf.

FlächenangabenGrundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl. Nr. 232/3	849 m ²
Fl. Nr. 232/8	18 m ²
Fl. Nr. 243/3	3.048 m ²

Bruttogrundfläche (Berechnung in der Anlage)

Wohnhaus	364,50 m ²
Nebengebäude	102,00 m ²

<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	208,77 m ²
--	-----------------------

BaubeschreibungWohnhaus

Massive Umfassungen, Massivdecke über Kellergeschoß, Holzbalkendecke über Erd- und Dachgeschoß, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, Kunststofffenster isolierverglast, Holzfensterbänke innen, Metallbleche außen, Aufsatzrollos vorhanden, Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Elektroaustattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Massivtreppe in Kellergeschoß, Holztreppe in Dachgeschoß, Einschubtreppe in Spitzboden;

- Kellergeschoß

Küche im hangfreien Untergeschoß mit PVC-Bodenoberbelag, Wasseranschluß und -ablauf, gartenseitig aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar, Fliesen Spiegel;

Flur mit Naturstein-Bodenoberbelag, Feuchtigkeitsausblühungen erkennbar, Wandbereich teilweise verkleidet, ebenso Decke, Abtrennung zum Bad hin als Glasbausteinfeld, Massivtreppe mit Natursteinoberbelag ins Erdgeschoß; Abstellraum mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Deckenverkleidung, aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar;

Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Einhebelmischer, Bodeneinlauf vorhanden, Duschwanne und -kabine, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handtuchheizkörper, an Decke Wasserschaden erkennbar (lt. Angabe aus darüber liegender Toilette); Heizung mit keramischem Bodenoberbelag, Wände raumhoch gefliest, Heizung derzeit ausgeschaltet und nicht in Betrieb, lt. Angabe wird sie laufend überprüft und entspricht der Verordnung, an Zwischenwand Feuchteschaden erkennbar;

Öltank außerhalb des Gebäudes, lt. Angabe findet jeweils die vorgeschriebene Überprüfung statt;

Raum mit Laminatbodenoberbelag, Wände umlaufend verkleidet, Deckenverkleidung;

- Erdgeschoß

Flur mit Natursteinbodenoberbelag, über Stahlharfentreppe mit Holztrittstufen Zugang in Dachgeschoß;

Wohnzimmer mit Laminatbodenoberbelag, abgehängte Decke mit geplanten Einbaustrahlern (nicht eingebaut), Kachelofen vorhanden (lt. Angabe voll funktionsfähig und zugelassen);

Balkon mit Spaltklinkeroberbelag, Metallgeländer und Holzverkleidung, Holzverkleidung defekt;

Gäste-WC mit Stand-WC und Druckspüler, Boden und Wände halbhoch gefliest, Wandbereich partiell geöffneter Teil wegen ehemaligem Wasserschaden, in Ecke Fallrohr verkleidet;

Schlafzimmer mit Parkettbodenoberbelag, an Stirnseite Einbauschränk vorhanden;

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

- Dachgeschoß

in jedem Zimmer Waschbecken mit Wasseranschluß und -ablauf aus ehemaliger Nutzung als Gästezimmer; in 2 Zimmern wurde lt. Angabe die Elektrounterverteilung vollkommen erneuert;

Diele mit textilen Bodenoberbelag;

Bad mit keramischem Bodenoberbelag, Wände umlaufend und Decke mit Holz verkleidet, Duschwanne und -kabine, Waschbecken mit Zweihandarmatur, Stand-WC mit Druckspüler;

separate Toilette mit keramischem Bodenoberbelag, Wände und Decke sichtholzverkleidet, Waschbecken mit Zweihandarmatur, Stand-WC mit Aufputzspülkasten;

Zimmer 1 mit PVC-Bodenoberbelag, Decke mit Holzverkleidung;

Zimmer mit PVC-Bodenoberbelag, Dachschräge und Drempelel Holzverkleidet;

Zimmer mit Laminatbodenoberbelag, Teilbereich der Decke und Dachschräge verkleidet;

Zimmer mit textilem Bodenoberbelag;

Zimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

- Spitzboden

Zugang über Einschubtreppe, sichtbarer Holzdachstuhl, Dachschalung vorhanden, Boden gebrettert, Konstruktion als Kaldach,

Garagengebäude

massive Umfassungen, Fassade verputzt und gestrichen, Pultdach mit Bitumendachbahneindeckung, darauf aufgebaut einfache PV-Anlage, lt. Angabe ohne Funktion, vorhanden sind 4 Garagen und 1 Abstellraum, hofseitig verkleidet, Stahlhubtore vorhanden, Stromanschluß vorhanden;

baulicher Zustand

Wohnhaus

insgesamt mittlere Instandhaltung, im Kellergeschoß teilweise aufsteigende Feuchtigkeit, Sanitärbereiche überaltert;

Nebengebäude

insgesamt einfache Instandhaltung;

Außenanlagen

befestigter Hofbereich mit Betonpflaster, Stützmauer vorhanden, gärtnerische Gestaltung derzeit verwilderter Zustand;

Hinweis

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

