

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 7104

**AZ** 62 K 15/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung

**Objekt** Klinikumallee 47, 49, 51 und 53, 95445 Bayreuth, Eigentumswohnung 7, Garage 1

**Foto**



**Verkehrswert**

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 beträgt **220.000 €**

**Art** Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnanlage mit Wohnungen im Erd-, 1. und 2. Ober- sowie Dachgeschoß.  
Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7 liegt im 2. Obergeschoß des Gebäudeteils Hausnummer 53 auf der Westseite und besteht lt. Teilungserklärung aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Balkon, zugeordnet ist ein Kellerraum.  
Bei der zugeordneten Garage Nr. 1 handelt es sich um eine typisiert Fertiggarage im Hofbereich.

#### **Flächenangaben**

<u>Grundstück (gemäß Grundbuch)</u>	5.338 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche (gemäß Teilungserklärung)</u>	95,12 m <sup>2</sup>
<u>Miteigentumsanteil (gemäß Teilungserklärung)</u>	241/10.000

#### **Baubeschreibung nach äußerem Anschein**

##### Wohnanlage

Massive Umfassungen, Stahlbetondecken, Fassade geputzt/gestrichen - Bereich Giebel und Drempel mit Faserzementplatten verkleidet, Stahlbetontreppen mit Natursteinstufen und Stahlgeländer, Treppenhauspodeste und Flur mit PVC - Fußbodenoberbelag, Atelierfenster im Treppenhausbereich, Holzfenster isolierverglast, Alufensterbleche, massive Balkonplatten mit Holzgeländer, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge- und Falleleitungen vorhanden, Briefkastenanlage mit Wohnungsklingeltableau, kein Aufzug;

##### Garage

Es handelt sich um eine typisiert Fertiggarage mit massiven Umfassungen, Flachdach, Stahlhubtor. Das Dach ist überwiegend stark von Sträuchern überwuchert; dies sollte entfernt werden, da ansonsten die Dachentwässerung in der Funktion gestört ist/wird.

#### **baulicher Zustand**

Nach äußerem Anschein wird mittlere Instandhaltung unterstellt.

#### **Außenanlagen**

insgesamt gärtnerische Gestaltung mit Rasenfläche, Anpflanzungen, befestigter Hofbereich mit Stellplätzen;

#### **Hinweis**

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