

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 7211

AZ 62 K 17/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung

Objekt Ziegelhütte 3 in 95346 Stadtsteinach

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2025 beträgt **110.000 €**.

Art Bei dem zu bewertendem Anwesen handelt es sich um ein voll unterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, daran angebaut 2 Fertiggaragen und das sog. Brunnenhaus.

Flächenangaben

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	1.620 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	300,60 m ²
Garage	36,75 m ²
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	159,03 m ²

Baubeschreibung

Wohnhaus

Massive Umfassungen, Fassade mit Verkleidung, Massiv- und Holzbalkendecken, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, Holzverbundfenster mit innenliegenden Rollos, Kunststofffensterbretter innen, Metallbleche außen, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, teilweise mit Lichtausschnitt, Elektroausstattung mit Leitungen überwiegend unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe, Sicherungsautomaten, Beheizung über Einzelofenheizung, Warmwasserbereitung über Untertischspeicher und Elektroboiler, Kellertreppe lt. Angabe massiv, Holztreppe in Ober- und Dachgeschoß, Einschubtreppe in den Spitzboden;

- Kellergeschoß

Kellerraum mit Spaltklinkerbodenoberbelag, von hier aus kein weiterer Zugang möglich, da Tür versperrt;

lt. Angabe ein Badezimmer vorhanden mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Badewanne, Duschwanne und -kabine, Waschbecken, Warmwasserbereitung über Elektroboiler im Tankraum;

- Erdgeschoß

Windfang mit keramischem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, 2 Eingangstüren, Rißbild bei Wandanschluß;

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, Wände halbhoch gefliest, Zierputz an den Wänden, Deckenverkleidung;

Gäste-WC mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Deckenverkleidung,

Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihandarmatur, Untertischspeicher, Duschwanne und -kabine;

Zimmer rechts mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

Küche als Durchgangszimmer mit PVC-Bodenoberbelag, Wände umlaufend halbhoch gefliest, Deckenverkleidung, Wasseranschluß und -ablauf;

gefangenes Zimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung,

Waschbecken mit Untertischspeicher, Spritzwandbereich gefliest;

Treppenhaus mit Holztreppe und Glasbausteinfeld;

- Obergeschoß

Diele mit PVC-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

WC mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihandarmaturen, Untertischspeicher, Deckenverkleidung;

Zimmer rechts mit PVC-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

Küche als Durchgangszimmer mit PVC-Bodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf, Deckenverkleidung;

gefangenes Zimmer mit Holzdielenboden, Wände umlaufend mit Holzverkleidung, Deckenverkleidung, Waschbecken mit Einhebelmischer und Untertischspeicher;

Holztreppe in Dachgeschoß, Holzwurmbefall erkennbar;

- Dachgeschoß

Diele mit Decke/Dachschräge sichtholzverkleidet, textiler Bodenoberbelag;

Abseite mit Bretterboden (deutlicher Holzwurmbefall erkennbar), sichtbarer Holzdachstuhl mit Lattung, keine Dämmung vorhanden;

ausgebautes Zimmer mit textilem Bodenoberbelag;

über Einschubtreppe Zugang in den Spitzboden;

Bretterboden, sichtbarer Holzdachstuhl;

Fertigaragen

Es kann nur die rechte Garage innenbesichtigt werden;

typisierte Fertigarage, massive Umfassungen, Massivdecke mit sehr starker Moosauflage, Metallhubtor, Stromanschluß;

straßenseitig Anbau in Massivkonstruktion mit starkem Instandhaltungsstau;

Brunnenhaus

Massivkonstruktion an das Wohnhaus angebaut, Brunnenschacht mit Hauswasserwerk;

baulicher Zustand

Wohnhaus

insgesamt einfache Instandhaltung, Boden und Wandbeläge teilweise verbraucht, Sanitärbereiche überaltert, Einzelofenheizung nicht zeitgemäß, Holzwurmbefall, hofseitig eine Fensterscheibe zerbrochen;

Garagen

insgesamt einfache Instandhaltung, Betonboden mit Auflösungstendenz, Eindeckung mit starkem Moosbefall, Anbau ist Abbruchobjekt;

Brunnenhaus

insgesamt einfache Instandhaltung, Konstruktion hat sich einseitig abgesenkt, sodass Trennungsfuge zu Haus hin abgerissen ist, Abbruchobjekt;

Außenanlagen

Grundstück mit Wildbewuchs aus Büschen, Bäumen, Obstbäumen, Birken an der Unterseite des Hangs, Garagenhofbereich mit Betonpflaster befestigt, Stützmauer an der Straße in den Hofbereich abgekippt, hier müssen mittelfristig Sicherungsmaßnahmen erfolgen;

Hinweis

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

