

Exposé zu Wertermittlung 7100

AZ.: 62 K 22/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt Erdastr. 12 , 95445 Bayreuth

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert des bebauten Grundstückes in Bayreuth, Erdastr. 12, Fl.- Nr. 2448/12, Gemarkung Bayreuth, wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bewertet mit

560.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte, voll unterkellert, Erd-
ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden, sowie mit einer Ein-
fachgarage, nicht unterkellert, Erdgeschoss und Dachboden.

Baujahr jeweils 2004/2005, Nutzungsbeginn 2006;

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Erdgeschoss (EG): Diele, WC, Abstellen, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse;

Dachgeschoss (DG): 3 Wohn-/Schlafräume, Flur, Bad;

Spitzboden: Flur, Studio;

Beurteilung der Haus-/Wohnungseigenschaften

Typisch geschnittene Doppelhaushälfte mit zusätzlich Spitzbodenausbau.

Zeitgemäße Ausstattung und Beschaffenheit;

FlächenangabenBruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus 290,94 m²

Garagen 16,68 m²

Wohnfläche

Doppelhaushälfte 136,37 m²

Grundstücksfläche

Fl.- Nr. 2448/25 (lt. Grundbuch) 381 m²

BaubeschreibungEinfamilien-Wohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassungen, verputzt, gestrichen; Wärmedämm-
verbundsystem ist aufgebracht;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteineinde-
ckung, Hänge- und Fallleitungen vorhanden;

Geschossdecken: massiv;

Wände/Decken: überwiegend verputzt, tapeziert und/oder gestrichen;

Geschosstreppen: aufgesattelte Holztreppe mit Holzgeländer und mitlaufen-
dem Handlauf;

Heizung: Gas-Zentralheizung (Fa. Wolf) mit zentraler Warmwasser-
erwärmung; im gesamten Erdgeschoss Fußbodenheizung,
ansonsten Kompaktheizkörper mit Thermostatventil;

Elektroinstallation: mittlerer Ausstattungsstandard mit der Bauzeit entsprechen-
den Lichtschaltern, Steckdosen und Deckenauslässe;

Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast mit abschließbaren Griff- oliven; Rollos vorhanden, manuell bedienbar;
Zimmertüren:	holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und ein- hängefertigen Türblättern;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Erdgeschoss

Windfang:	Fliesen-Fußbodenoberbelag;
Küche:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Fliesenspiegel;
Wohnzimmer:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; nachträglich hergestellter Fest- brennstoffofenanschluss mit außenliegendem Edelstahlka- min;
Treppenhaus:	Fliesen-Fußbodenoberbelag;
Abstellraum:	Fliesen-Fußbodenoberbelag;
Gäste-WC:	Boden und Wände raumhoch gefliest; Kunststofffenster mit Ornamentverglasung; 1 wandhängendes WC mit Unterputz- spülkasten, 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;

Dachgeschoss

Treppendiele:	Parkett-Fußbodenoberbelag;
Bad:	Boden und Wände raumhoch gefliest; 2 Handwaschbecken mit Zweigriffbatterie, 1 Badewanne mit Aufputz- Einhebel- mischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf, 1 wandhän- gendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Duschkabine mit Wanne und Glaskabine, Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Brausekopf und Brausestange; Handtuch- heizkörper;
Schlafzimmer:	Parkett-Fußbodenoberbelag; Fenstertür mit französischem Balkon;
Zimmer Mitte rechts:	Parkett-Fußbodenoberbelag; Fenstertür mit französischem Balkon;
Zimmer rechts:	Parkett-Fußbodenoberbelag;

Spitzboden

Treppenhauspodest:	Parkett-Fußbodenoberbelag;
Kinderzimmer (Studio):	Parkett-Fußbodenoberbelag; Fenstertür mit französischem Balkon;

Keller

Kellerdiele:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Kunststofffenster isolierver- glast; Waschmaschinenanschluss und -ablauf, Wasseran- schluss und -ablauf;
Keller Mitte:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Kunststofffenster isolierver- glast;

Hobbyraum rechts:

Fliesen-Fußbodenoberbelag; Heizkörper vorhanden;

Garage:

Beton-Fertigteilelement mit aufgesetztem Dach; Ausbau typisch mit Nebeneingangstür in Blech, Licht/Strom vorhanden, Dachboden mit Dachluke im Giebel begehbar mit Kiesschüttung;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt mittlere bis gute Instandhaltung;

Außenanlagen

Grünfläche mit Ziersträuchern, Hecke, Bäumen, Rasenfläche; Garagenzufahrt und Gehwege mit Betonpflastersteinen befestigt; Terrasse mit Betonpflasterbelag befestigt;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

Insgesamt mittlere bis gute Instandhaltung;

Energiepass Es liegt ein (nicht mehr gültiger) Energiepass aus 2009 vor.

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

Lageplan



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.08.2024

Flurstück: 2448/25
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Stadt Bayreuth
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.