

Immobilien auf dem Prüfstand.

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 7206

AZ 62
62 K 22/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung

Objekt Obere Brücke 46 in 91347 Aufseß

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 beträgt **27.000 €**

Art Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Scheune, einer Garage sowie einer Pergola.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, eingeschossig mit teilausgebaute Dachgeschoß. Vorhanden sind im Erdgeschoß, 1 Zimmer, 2 Kammern, Bad/WC und Küche sowie eine Garage, im Dachgeschoß 1 Zimmer und der unausgebaute Dachboden.

Die Scheune ist nicht unterkellert, eingeschossig mit Dachgeschoß und bildet zusammen mit dem Wohnhaus einen Baukörper.

Das Garagengebäude ist nicht unterkellert, eingeschossig und Dachgeschoß. Vorhanden ist im Erdgeschoß 1 Garage und Lagerbereich, das Dachgeschoß konnte nicht besichtigt werden.

Die Pergola ist eingeschossig mit Pultdach.

Flächenangaben

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag) 490 m²

Baubeschreibung

Wohnhaus

Betonboden, massive Umfassungen, Holzbalkendecke über Erdgeschoß, Holzdachstuhl als Satteldach mit Kunstschieferindeckung, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, zumindest hofseitig Vollwärmeschutz angebracht, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen, Einzelöfen und Elektroheizung, Warmwasserbereitung über Elektroboiler, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, überwiegend Holzverbundfenster, teilweise Holzeinfachfenster, Holzfensterbretter innen, Metallbleche außen, Holzterasse in Dachgeschoß, überwiegend PVC-Bodenoberbeläge, Hausflur und Sanitärbereich mit keramischem Bodenoberbelag, Bad/WC (Durchgangszimmer) mit Waschbecken, Badewanne, Stand-WC und Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Wohnzimmer ist Durchgangszimmer zu Schlafbereich, ausgebauter Raum im Dachgeschoß mit lichter Höhe unter 2 m;

Garagengebäude

Betonboden, massive Umfassungen, Holzdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteinen, Hänge- und Fallrohr vorhanden, Wände verputzt und gestrichen, Stahlhubtor;

Pergola

Betonboden, Rückwand massiv, Restumfassungen in Holzkonstruktion, Pultdach mit Eindeckung;

baulicher Zustand

Wohnhaus

insgesamt sehr einfache Instandhaltung, Haustechnik komplett überaltert und verbraucht, Kamin total versottet, teilweise aufsteigende Feuchtigkeit, unorganischer Grundriß mit kleinen Zimmern, gefangene und Durchgangszimmer, niedrige Deckenhöhe im Dachgeschoß.

Im Ergebnis heben sich Nutzen und Lasten gegenseitig auf.

Garagengebäude

insgesamt einfache Instandhaltung, Garagentor offensichtlich defekt;

Pergola

insgesamt mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

Hofbereich befestigt, einfache gärtnerische Gestaltung;

Hinweis

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

