

Exposé zu Wertermittlung 7084

AZ.: 62 K 25/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt 95466 Weidenberg, Eichenstr. 21

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstückes in Goldkronach, Eichenstr. 21 (Fl.- Nr. 850/2 Gem. Weidenberg) wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

340.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit ehemals einem Zweifamilienhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage.

Bauart Wohnhaus: voll unterkellert, Erd-, Ober- und Dachgeschoss ausgebaut;

Bauart Garage: ebenerdig mit Baujahr 1970, Erweiterung 1979;

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Erdgeschoss EG: Windfang, Bad, Treppenhaus, Zimmer (Kind+Eltern mit Kochen), Wohn-/Esszimmer, Wintergarten;

Obergeschoss OG: Treppenhaus, Flur, 3-Wohn-/Schlafräume, Bad, Flur, Balkon;

Dachgeschoss DG: 3-Wohn-/Schlafräume, Flur;

Beurteilung der Haus-/Wohnungseigenschaften

Durch Umbauten von einem Zweifamilienhaus zu einem Einfamilienhaus umgewandelt, wobei die Lage des Treppenhauses typisch ist für Zweifamilienhäuser aus der Bauzeit 1970 (giebelseitig, ehemals mit Wohnungszugang in den Geschossen).

Insgesamt großzügiger Grundriss mit 3 Wohnetagen. Geplante und teils vorhandene Ausbauqualität gut. Es wurden diverse Ausstattungselemente entfernt. Siehe hierzu auch Baubeschreibung.

Flächenangaben**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus 419,98 m²

Garage 47,48 m²

Wohnflächen

Wohnhaus 225,42 m²

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl.- Nr. 850/2 947 m²

Baubeschreibung (**Wohnhaus**

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassungen, verputzt, gestrichen; Fassade erneuert Anfang 2017;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteineindeckung; in 2016/2017 erneuert mit neuer Dacheindeckung, Wärmedämmung und Bekleidung;

Geschossdecken: massiv;

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

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast mit Rollos, in 2016/17 erneuert;
Türen: holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und eingehängten Türblättern, ebenfalls 2016/2017 erneuert;
Geschosstreppen: Podeste und Stufen mit Holzdielenbelag;
Heizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung; in 2017 erneuert; Solarthermie (3 Dachelemente) für Warmwasser als Aufdachanlage; Pufferspeicher;
Elektroinstallation:
insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenauslässe; Verkabelung wurde insgesamt in 2017 erneuert; im gesamten Haus Internetverkabelung/Netzwerk vorhanden;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Erdgeschoss

Windfang/Hauseingang:

Vordach als Flachdach mit Bitumendachbahnabdichtung und Attika;
ehemals Küche lt. Plan; Fliesen-Fußbodenoberbelag (mit Holzoptik); Kunststoffhaustürelement 5-fach verriegelt mit feststehendem Seitenteil verglast; erneuert in 2017;

Bad: Fliesen-Fußbodenoberbelag; begehbare Dusche mit Unterputz-Einhebelmischbatterie und Thermostat, Brausekopf entfernt, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Blende entfernt; Anschlüsse für Handtuchheizkörper vorhanden, jedoch demontiert, ebenso Waschbecken;

Eltern, Kind: die 2 Zimmer rechts vom ehemaligen Wohneingang im Erdgeschoss wurden zusammengelegt, die Trennwand ist entfernt, 1 Türe zum Flur wurde geschlossen; Vinyl-Fußbodenoberbelag; Anschlüsse für Küche vorhanden;

Wohn-/Esszimmer:

Vinyl-Fußbodenoberbelag; Durchgang zum Wintergarten; (Altbestand)Wand und Dach mit Holztragkonstruktion; Glaselementen; Anschlüsse für Heizkörper vorhanden;

Obergeschoss

Treppenhaus: Balkon entfernt, jetzt französischer Balkon mit Edelstahlgeländer;

Gastzimmer: Oberboden wurde entfernt, 1 Wandseite mit Trockenputzplatten beplankt, teilfertig;

Flur: Estrichbetonboden, Oberboden entfernt;

Schlafzimmer: Estrichbetonboden, Oberboden entfernt;

Wohnzimmer: Parkett-Fußbodenoberbelag;

Balkon zum Garten:

massiver Betonboden mit Fliesenbelag und darauf aufgelegte Holzelemente; Dachuntersicht mit Blech bekleidet;

ehemals Küche: Estrichbetonboden, Oberboden nicht vorhanden; Anschlüsse für die Küche stillgelegt, nicht mehr vorhanden;
Bad: lt. Plan Bad und WC separat, aktuell Trennwand entfernt, WC und Bad zusammengelegt; Boden und Wände ca. 1,50 m hoch gefliest;
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Badewanne mit Unterputz-Einhebelmischbatterie; Anschlüsse für Handtuchheizkörper vorhanden;

Dachgeschoss

3 Zimmer als Wohn- und Schlafräume ausgebaut sowie das ehemalige Bad zu einem Arbeitszimmer umfunktioniert, in den Wohn- und Schlafräumen ehemals insgesamt 4 Dachflächenfenster eingebaut, die entfernt wurden, Öffnungen verschlossen;

Keller

Flur: Fliesen-Fußbodenoberbelag,
rechts Waschhaus: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Wasseranschluss und -ablauf vorhanden;
Trockenraum: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Heizkörperanschlüsse vorhanden; Nebeneingangstür vorhanden;
Öllageraum: 4 Stahlblechsicherheitstanks mit jeweils 1.000 l Rauminhalt;
Heizung: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Stahlblech-Ausgussbecken, Wasserleitung am Waschbecken vorhanden, Hähne entfernt;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung; Heizkörper bis auf eine Ausnahme insgesamt demontiert; Steckdosen und Einbauleuchten in den Decken insgesamt demontiert;

Wintergarten:

Faltschiebetür von Wohnzimmer zum Wintergarten demontiert; 1 Glaselement beim Dach gebrochen; Bekleidungen teilweise unvollständig, Wintergarten-Hausanschluss mit Schimmelbildung im oberen Bereich; Bodenbelag tlw. unvollständig, verbraucht;

Wohnzimmer Obergeschoss:

Parkett-Fußbodenoberbelag verbraucht (ggf. abschleifen, versiegeln);

Bad Obergeschoss:

Spültaste für Unterputzspülkasten entfernt; Brauseschlauch und Brausekopf bei Badewanne entfernt; Waschbecken entfernt, Spiegelschrank entfernt; Anschlüsse für Handtuchheizkörper vorhanden, Heizkörper entfernt,

Dachgeschoss:

Ausbau teilsfertig; 1 Zimmer mit teilsfertigem Oberboden, sonst Oberboden fehlend, Drempelbekleidungen tlw. fehlend; Öffnungen der Dachflächenfenster verschlossen, Oberfläche unbehandelt;

Garage

Fassade:

massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;

Dach:

Holzdachstuhl als Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Hängeleitung vorhanden, Fallleitung hinten entfernt, Fenster und Türen wie im Wohnhaus erneuert, 1 übergroßes Sektionaltor, Blech beschichtet, E-Antrieb vorgesehen; Untersicht innen mit OSB-Platten tlw. bekleidet; Betonboden;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung; Ausbau teilfertig; Nebeneingangstüre verschlossen; Fassade verputzt, ohne Anstrich; Oberflächlich teilfertig; Deckenbekleidung teilfertig; Betonboden teils mit einfacher Oberflächenstruktur;

Außenanlagen

Grünfläche; Holzlattenzaun; Zufahrt Garage mit Betonpflasterbelag;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt Instandhaltungsrückstau;

Außenanlagen in verwildertem Zustand; Lattenzaun verbraucht;

5.3**Außenanlagen**

Grünfläche mit Sträuchern; Verkehrsfläche vor Garage asphaltiert; Hauszugang mit Kleinpflaster befestigt, vor dem Haus mit Betonfläche; Straßenbegrenzung mit Bruchstein-Stützmauer; hinter dem Haus hohe Granit-Stützmauer;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache/mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt ein Energiepass 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

Flurstück: 850/2
Gemarkung: Weidenberg

Gemeinde: Markt Weidenberg
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.07.2024



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

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