

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

Exposé zu Wertermittlung 6922

AZ.: 62 K 34/21 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt Sondereigentum Nr. II/4 im Anwesen Lainecker Str 9 und 11, 95463 Bindlach

Der Verkehrs-/Marktwert des 85,155/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Lainecker Str. 9 und 11 in 95463 Bindlach, Fl. Nr. 417/5 und 417/4 Gem. Bindlach, verbunden mit dem Sondereigentums an der Eigentumswohnung Nr. II/4, wird zum Wertermittlungsstichtag bewertet mit

185.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

3-geschossige Wohnhausanlage mit Keller und insgesamt 13 Wohnungen, verteilt auf 2 Wohntrakte mit 2 separaten Hauseingängen/Treppenhäusern und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Hausnr. 9 hat zusätzlich eine Penthauswohnung (3. Obergeschoss).

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Eigentumswohnung Nr. II/4:

Die Wohnung konnte insgesamt nicht besichtigt werden. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Teilungserklärung und des Teilungsplans.

Sondereigentum II/4

4-Zimmerwohnung mit Flur, Bad, separatem WC, Küche, Balkon, sowie diverse Einbauschränke zu Abstellzwecke; Wohnungslage: 1. Obergeschoss rechts, mit Nord-Südausrichtung - Schlafzimmer, Küche und WC sind nach Norden ausgerichtet, Wohnräume und Balkon sind nach Süden ausgerichtet. Das Bad liegt an der westlichen Gebäudeseite mit Fenster.

Mieter: Es wird unterstellt, dass die Wohnung vermietet ist. Miethöhe oder mietvertragliche Vereinbarungen wurden durch die Eigentümerin nicht mitgeteilt.

Flächenangaben

Die Wohnfläche beträgt laut Teilungsplan wie folgt:

Eigentumswohnung (ETW) II/4 105,76 m²

BaubeschreibungWohnanlage

Die Wohnanlage/die Wohnung konnte nur von außen besichtigt werden. Feststellung zu Ausbau und Beschaffenheit der Wohnung waren deshalb nicht möglich. Es wird auf die Roh- und Ausbaubeschreibung des Bauträgers aus der Teilungserklärung in der Anlage verwiesen.

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Als Ergebnis der Ortseinsicht nach äußerem Anschein wird mittlere bis gute Instandhaltung unterstellt.

Außenanlagen

Verkehrsflächen/Stellplätze gepflastert; überwiegend Grünfläche als Rasen mit Hecke und Sträuchern, vereinzelt Bäumen;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

Protokolle von Eigentümerversammlungen

Es wurden keine Protokolle der letzten Eigentümerversammlung vorgelegt. Auch von der Hausverwaltung wurde auf Veranlassung keine Protokolle zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des nach äußerem Anschein festgestellten guten Instandhaltungszustands wird unterstellt, dass keine Sonderumlagen für beabsichtigte Modernisierungen/ Sanierungen beschlossen worden sind.

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

Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth**

Wittelsbachering 15
95444 Bayreuth

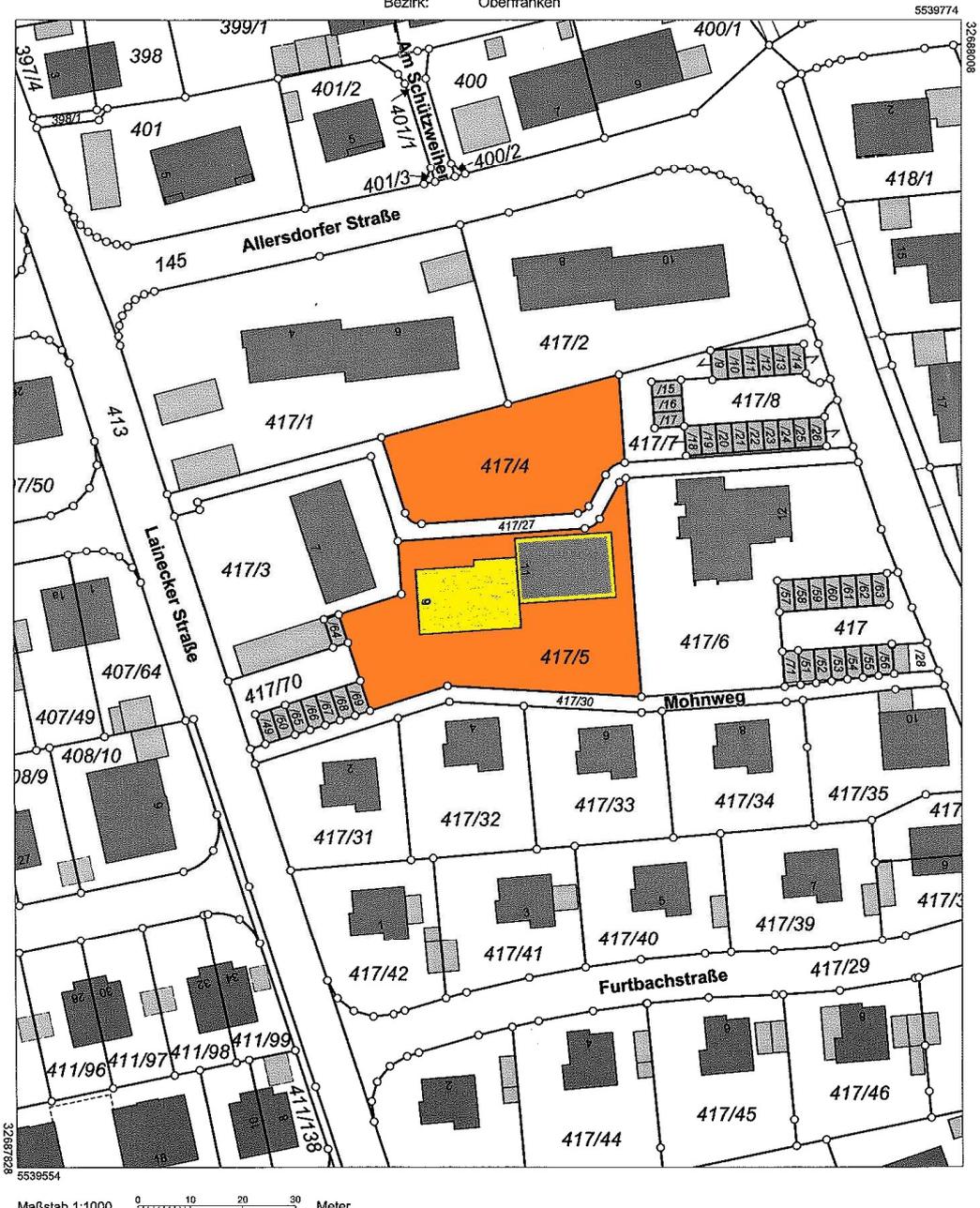
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.08.2020

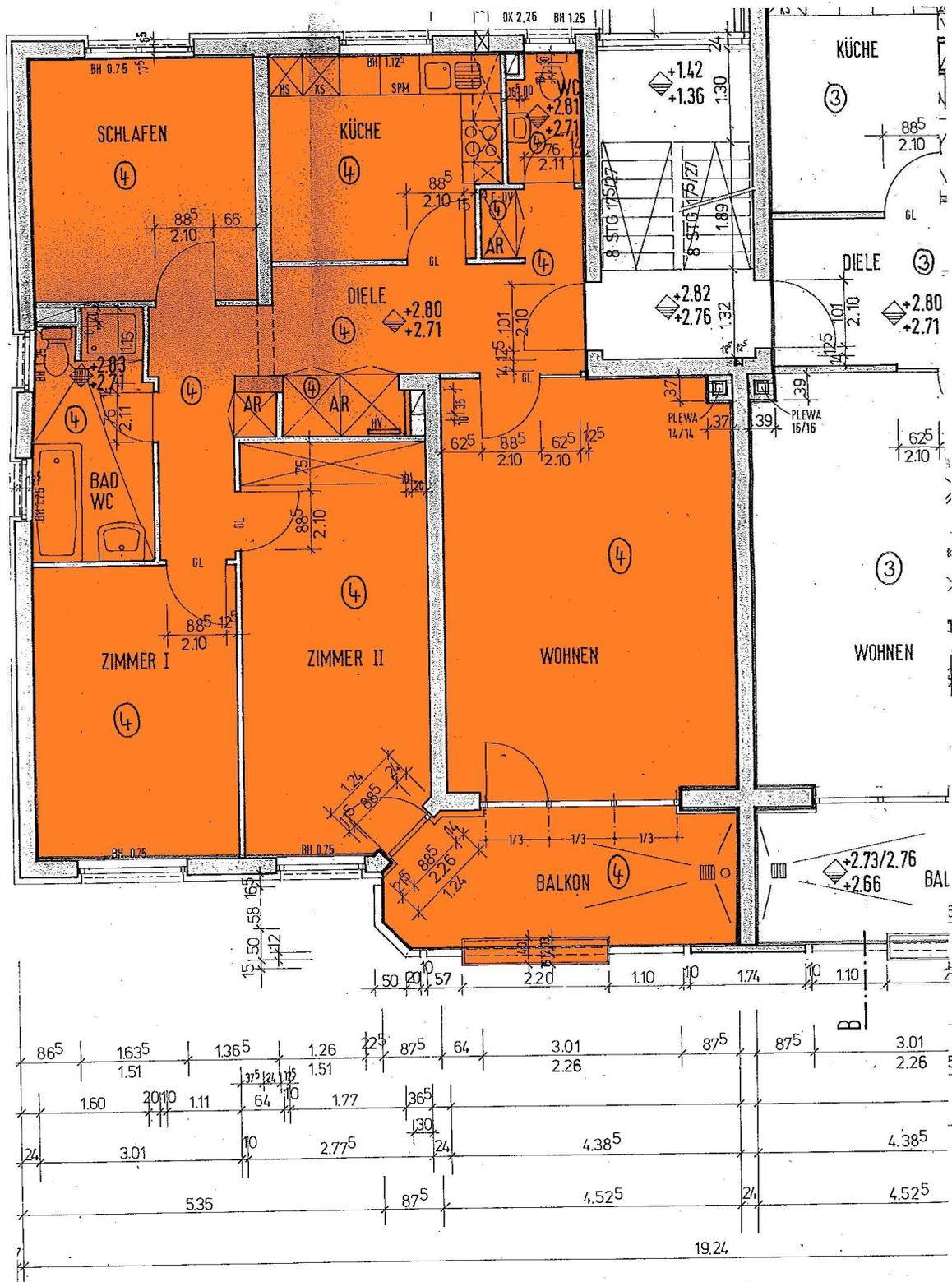
Flurstück: 417/5
Gemarkung: Bindlach

Gemeinde: Bindlach
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



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

Grundriss Wohnung



Grundriss Keller

