

Expose zu Wertermittlung 6994

AZ 62 K 34/23 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung

Objekt Mühlfeld 12, 95326 Kulmbach-Forstlahm

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 20.10.2023 nach äußerem Anschein beträgt

Fl. Nr. 634/8 Gemarkung Mangersreuth
Fl. Nr. 634/20 Gemarkung Mangersreuth

240.000 €
6.000 €

Art Die zu bewertenden Grundstücke sind bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, einem Garagengebäude sowie untergeordneten Freizeit-/Wirtschaftsgebäuden.

Beim Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, 2- geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, vorhanden sind 3 abgeschlossene Wohnungen;

bei der Garage handelt es sich um eine nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage mit nicht abgeschlossenen Stellplätzen,

bei den Nebengebäuden handelt es sich um untergeordnete Funktionsgebäude.

Flächenangaben

<u>Grundstücksflächen</u> (gemäß Grundbucheintrag)	
Fl. Nr. 634/8	633 m ²
Fl. Nr. 634/20	274 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	504,00 m ²
Garagen	57,75 m ²
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Erdgeschoß	94,50 m ²
Obergeschoß	94,50 m ²
Dachgeschoß	75,60 m ²

Baubeschreibung

Wohnhaus
Massive Umfassungen, Massivdecke über Kellergeschoß, restliche Decken unbekannt, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, Massivtreppe von Keller bis ins Dachgeschoß, Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Elektroausstattung in mittlerem Standard mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, Kunststofffenster isolierverglast mit aufgesetzte Rollläden (Einbau in 2012), Natursteinfensterbänke innen, Steinfensterbänke außen, Massivtreppe mit Kunststeinbodenoberbelag, Treppenpodeste und Hauseingangsbereich mit Kunststeinbelag, Untersicht der Treppen verkleidet;

Garage
Massive Umfassungen, Betonboden mit leichten Auflösungstendenzen, 2 Holztore, Stromanschluß, angebaut kleiner Werkstattbereich mit Betonboden und Stromanschluß, einfache Brettertüren, weiterer Anbau mit Betonboden, Aufbau in Holzkonstruktion, Pultdach;

baulicher Zustand

Nach äußerem Anschein jeweils mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

Hofbereich mit Betonpflaster befestigt, Zufahrt zu Hauseingang und Doppelgarage;

Außenanlagen insgesamt gärtnerische Gestaltung, Anpflanzung mit Büschen, Rasenfläche, straßenseitig Mauer mit aufgesetztem Holzzaun, Betonpflasterweg ums Haus;

Lichtschächte vorhanden mit deutlichen Absenkschäden, Kellerabgang (siehe Foto) mit Waschbetonplatten, an der Seite Wäscheplatz, Niveaueausgleich über 3 Stufen, ebenfalls Betonpflasterboden;

im Kellerbereich ältere Fenster, hier Holzfenster einfach verglast, Niveauausgleich zu Zugang auf Terrasse;

Terrasse mit Pergola-Anbau in Holzkonstruktion, Plexiglaseindeckung, Rinne vorhanden;

rückwärtiger Gartenbereich als abfallendes Gelände, Obstbäume, Treppenanlage, Gartenhaus in Holzkonstruktion erkennbar, Nutzgarten mit entsprechenden Anpflanzungen, Gewächshaus in Metallglaskonstruktion, Hochbeete;

Hinweis

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

