

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

Exposé zu Wertermittlung 7234

AZ.: 62 K 44/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt 95326 Kulmbach, Schindhelmsleite 5

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstück in Kulmbach, Schindhelmsleite 5 (Fl.- Nr. 108/8 Gem. Katschenreuth) wird zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bewertet mit

300.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage.

Bauart Wohnhaus: voll unterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss;

Bauart Garage: voll unterkellert, Erdgeschoss, flach geneigtes Satteldach;

Wohnraumprogramm

Wohnungstyp EG: 4-Zimmerwohnung, Küche, Bad, Balkon, Flur;

Wohnungstyp DG: 4-Zimmerwohnung, Küche, Bad, Flur, Abstellen;

Beurteilung der Wohnraumeigenschaften

Insgesamt mittlerer, bauzeittypischer Wohnungsgrundriss; jeweils ein Zimmer über vorderliegendes Zimmer erschlossen bzw. zusammengelegt;

Flächenangaben**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus	KG, EG, DG	375,15 m ²
Garage	KG, EG	39,00 m ²

Wohnfläche

Wohnung EG	rd.	94,00 m ²
Wohnung DG	geschätzt rd.	88,00 m ²

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl.- Nr. 108/8	618 m ²
----------------	--------------------

Baubeschreibung**Zweifamilienwohnhaus**

Rohbau/Ausbau allgemein:

Allgemein: Der Ausbau wurde überwiegend in 2016 erneuert mit neuer Elektroinstallation, im Bereich der Bäder die Wasserleitungen erneuert, sowie EG -Wohnung Bad erneuert;

Fassade: massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Dachsteindeckung;

Geschossdecken: massiv;

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

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast mit Vorbaurollos;

Zimmertüren: ältere Holzelemente mit Umfassungszarge und eingehängten Türblättern;

Heizung: Ölzentral-Zentralheizung mit Baujahr 1991; Heizkörper mit Thermostatventil; zentrale Warmwasserversorgung;

Elektroinstallation:

insgesamt einfacher-mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern, Steckdosen und Deckenauslässen;

allgemeines Treppenhaus:

massiver Treppenlauf mit Betonwerkstein-Winkelstufen, PVC-Handlauf, im oberen Bereich Eisengeländer mit Handlauf;

Spitzboden:

Decken und Drempelel bekleidet mit Platten, einfach gestrichen; Teppich-Fußbodenoberbelag; Licht/Strom vorhanden;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Mittlere bis gute Instandhaltung;

Schornstein lt. Angabe undicht, gehört ausgeschleudert;

Wohnung Erdgeschoss

Flur: Vinyl-Fußbodenoberbelag; Decken- und Wandeinbauleuchten;

Zimmer links Kinderzimmer:

Teppich-Fußbodenoberbelag; Fenstertür zum Balkon;

Balkon:

massive Bodenplatte mit Betonwerkstein-Plattenbelag, Holzgeländer auf Metalltragkonstruktion;

Zimmer links Mitte:

Vinyl-Fußbodenoberbelag; Durchgang zu weiterem Zimmer;

Zimmer:

Vinyl-Fußbodenoberbelag;

Küche (am Ende des Flurs):

Vinyl-Fußbodenoberbelag;

Wohnzimmer:

Vinyl-Fußbodenoberbelag;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Mittlere Instandhaltung;

Wohnzimmer: Vinylboden verbraucht, Teppichleisten fehlende teilweise;

Küche:

nach Wasserschaden Vinylboden verbraucht, Fensterbank fehlend; Elektroinstallation: teilfertig;

Wohnung Dachgeschoss

Flur: Vinyl-Fußbodenoberbelag;

Zimmer links: Vinyl-Fußbodenoberbelag;

Zimmer Mitte und nebenliegendem Zimmer:

Teppich-Fußbodenoberbelag;

Küche:

Vinyl-Fußbodenoberbelag; Durchgang zum Wohnzimmer;

Wohnzimmer:

Vinyl-Fußbodenoberbelag; Einbauleuchten;

Bad:

Boden und Wände türhoch gefliest; 1 wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, 1 bodengleiche Dusche mit Bodenablauf, Glaskabine, Aufputz-Thermostatbatterie mit Brauseschlauch, Brausekopf und Brausestange; Handwaschbecken entfernt, Anschlüsse vorhanden;

Abstellkammer (rechts neben Eingang):
Vinyl-Fußbodenoberbelag; einfach verglastes Fenster;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:
Mittlere bis gute Instandhaltung;

Keller

Waschhaus: Estrichbetonboden gestrichen; Wände Fensterbrüstungs-
hoch, bekleidet teilweise raumhoch; 1 Duscharmatur, Brau-
seschlauch, Brausekopf und Brausestange;

Heizung: Estrich-Betonboden, Ölwanneabmauerung, 5 PVC-Tanks
mit 5 x 1.000 l Batterietanks, davon 2 ohne Funktion;

Keller allgemein: Estrichbetonboden; Wände gestrichen, teilweise bekleidet, 2
Ausgangstüren, einfach verglaste Fenster;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:
Mittlere bis gute Instandhaltung;

Garage

Fassade: massive Umfassungen, verputzt gestrichen;

Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Ton- Dachsteineinde-
ckung;

Tore: Blechhubtor;

Fenster: einfach verglastes Holzfenster;

Unterkellerung Garage

Estrich-Betonboden; Wände verputzt; Holznebeneingangstür;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Unterkellerung deutliche Durchfeuchtungen und Schimmelbildung feststellbar,

Außenanlagen

Terrassen mit Betonplatten befestigt, Rasen, Hecke, Sträucher vorhanden;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

Besonderheiten:

Keine

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

Lageplan



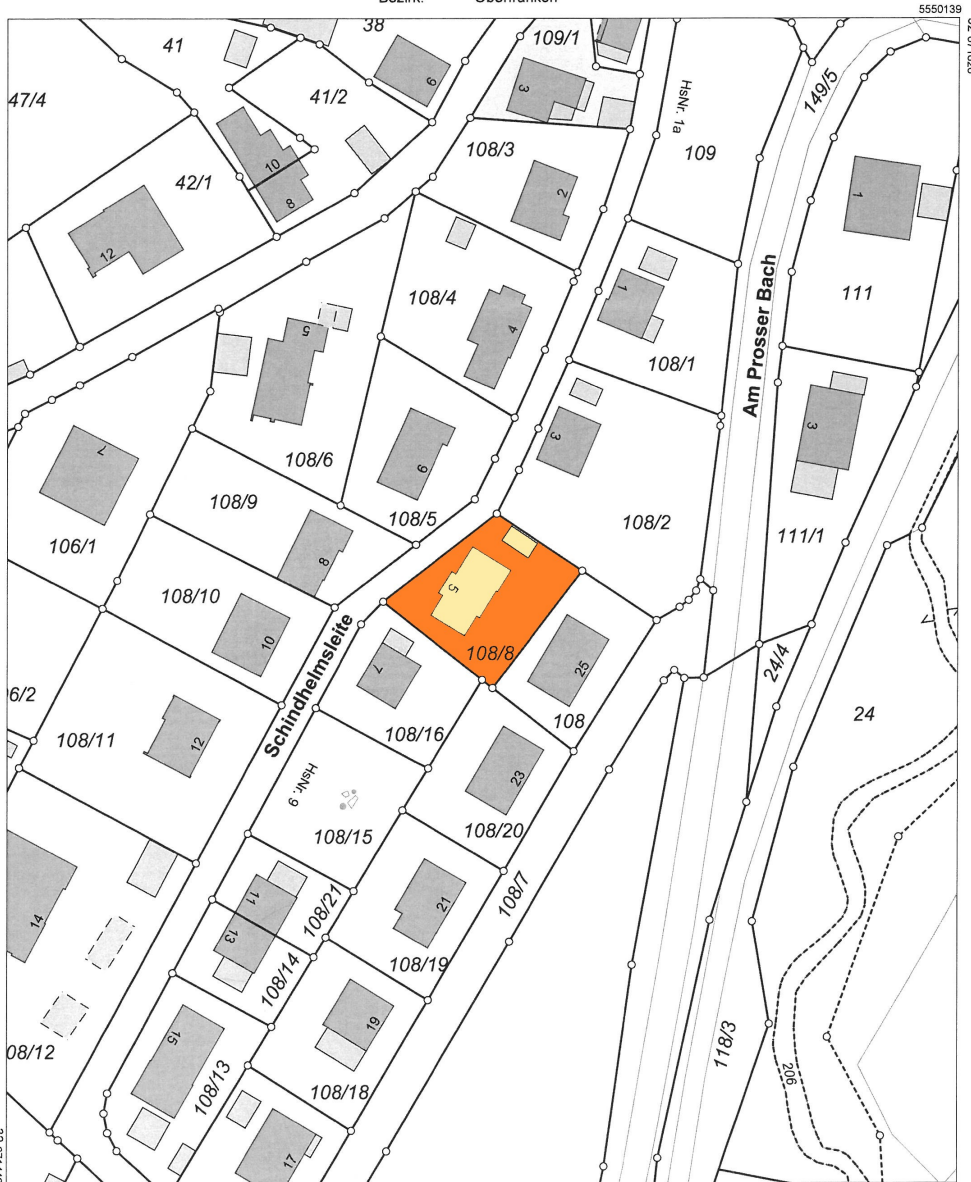
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach**
Georg-Hagen-Straße 17
95326 Kulmbach

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 17.09.2025

Flurstück: 108/8
Gemarkung: Katschenreuth

Gemeinde: Kulmbach
Landkreis: Kulmbach
Bezirk: Oberfranken



5549919
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.