

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 7129

AZ.: 62 K 55/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt 95448 Bayreuth, Heisenbergtring 13

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstückes in Bayreuth, Heisenbergtring 13 (Flst. 144/9) wird unter der Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag bewertet mit

555.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus voll unterkellert, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss, Spitzboden; im Keller befinden sich noch 2 Garagenstellplätze. Im Dachgeschoss besteht eine Ausbaumöglichkeit zu einer Wohnung. Küchenanschlüsse sind in einem Kinderzimmer vorhanden. Baujahr nicht exakt bekannt. Bauplan/Bauantrag aus 1983.

Wohnraumeigenschaften

Erdgeschoss EG: Windfang, Treppenhaus, Küche, Wohn-/Esszimmer, 2 Wohn-/Schlafräume, Flur, WC, Bad;
Dachgeschoss DG: 3 Wohn-/Schlafräume, Diele, Bad, Balkon;

Beurteilung der Wohnraumeigenschaften

Großzügig geschnittene, ebenerdige Wohnung mit Küche, Bad, WC mit weiteren Wohnräumen im Dachgeschoss. Grundrisseigenschaften insgesamt gut. 2 Garagenstellplätze im Keller.

Flächenangaben

<u>Bruttogrundfläche (BGF)</u>	
Wohnhaus KG, EG, DG	484,55 m ²
<u>Wohnfläche (Wfl.)</u>	
EG/DG	rd. 200 m ²
<u>Grundstücksgröße laut Grundbuch</u>	
Flst. 144/9	626 m ²

BaubeschreibungEinfamilienhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteineindeckung;

Geschossdecken: massiv;

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast, Rollos vorhanden;

Zimmertüren: holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und eingehängten Türblättern, teilweise Ornamentverglasung;

Heizung: lt. Angabe um 2022 erneuert; zentrale Warmwassererwärmung, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen;

Elektroinstallation:

insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern Steckdosen und Deckenauslässen;

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

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Erdgeschoss

Hauseingang/Windfang:

Natursteinfliesen –Fußbodenoberbelag; Reibeputz; Sichtholzdecke, Kunststoffhauseingangstür mit Glasseitenteil, Briefkasteneinbau, in 2024 erneuert;

Treppenhaus/Diele:

Natursteinfliesen-Fußbodenoberbelag; Edelholzsichtdecke; Natursteintreppe raumseitig freitragend, wandseitig gelagert mit Schmiedeeisen-Geländer und Handlauf;

Küche:

Fliesen-Fußbodenoberbelag; Wasseranschluss und –ablauf; Spritzschutzbekleidung im Arbeitsplattenbereich;

Wohn-/Esszimmer:

Parkett-Fußbodenoberbelag, handgefertigte Edelholzdecke; Kachelofen, lt. Kaminkehrer entspricht der Kamineinsatz den Vorschriften, lt. Angabe Kamineinsatz mit Baualter rd. 5 – 6 Jahre;

Flur:

Fliesen-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke;

Kinderzimmer:

Teppich-Fußbodenoberbelag;

Schlafzimmer:

Teppich-Fußbodenoberbelag;

Gäste-WC:

Boden und Wände raumhoch gefliest; Sichtholzdecke, 1 wandhängendes WC mit Aufputzspülkasten, 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;

Bad:

in 2022 modernisiert; Boden und Wände raumhoch gefliest; 1 bodengleiche Dusche mit Glaskabine, Aufputzbatterie mit Thermostat, Brauseschlauch, Brausekopf und Brausestange, Regenschauerduschkopf zusätzlich,
1 Urinal,
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
1 Waschtisch mit Einhebelmischbatterie,;
1 Handtuchheizkörper mit Elektroanschluss;
Fußbodenheizung;

Dachgeschoss

Treppenhof:

Naturstein-Fußbodenoberbelag; Holzdecke;

Flur:

Fliesen-Fußbodenoberbelag;

Büro/Kinderzimmer links von der Treppe:

Kork-Fußbodenoberbelag;

Balkon:

Naturstein-Fliesenbelag; Holzgelände aus Metalltragkonstruktion;

1 Zimmer, lt. Plan Speicher, jetzt ausgebaut:

Kork-Fußbodenoberbelag;

Schlafzimmer (Zimmer rechts daneben):

Kork-Fußbodenoberbelag;

Bad:

Boden und Wände raumhoch gefliest; Sichtholzdecke; Fußbodenheizung;
1 Doppelwaschbecken mit Einhebelmischbatterie,

1 Badewanne mit Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf,
1 wandhängendes Bidet mit Einhebelmischbatterie,
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
1 Dusche mit Wanne, Gleitschiebetür mit Eckeinstieg,
Brauseschlauch, Brausekopf und Brausestange, Aufputz-Einhebelmischbatterie;

Spitzboden: Zugang über Klapp-Dachbodentreppe; Kaltdach; Pressspanplatten-Bodenoberlag;

Dachraum über Garage:

Betonboden ohne Estrich; Kaltdach; Wände unverputzt;
Licht/Strom vorhanden;

Keller

Diele: Fliesen-Fußbodenoberbelag;

Fitnessraum: Rohbauzustand - Wände unverputzt, Estrich fehlend, Deckenuntersicht unbehandelt;

Keller rechts daneben:

Wände verputzt, Decke teilweise gestrichen, Betonboden, Heizkörper vorhanden;

Keller rechts daneben:

Fliesen-Fußbodenoberbelag; hier ehemals Wasserschaden, Wände mit Feuchtigkeit belastet;

Garage: Betonboden; 2 Sektionaltore elektrisch bedienbar (Tore erneuert), Licht/Strom vorhanden;

Heizung: Fliesen-Fußbodenoberbelag, Stahlblechabgussbecken mit 2 Wasserhähnen; Waschmaschinenanschluss vorhanden, Abfluss über Waschbecken;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Fitnesskeller im Rohbauzustand, Feuchteschaden in einem Kellerraum; tlw. Verunreinigung durch Katzenhaltung, starke Katzengeruch; Dachundichtigkeit im Spitzboden bei Dachflächenfenster und Entlüftungsleitung;

5.3

Außenanlagen

Grünanlagen mit Rasen, Bäumen, Sträuchern, Hecke; Terrasse mit Polygonplatten belegt, Terrassenüberdachung mit Glasdach als Pultdach auf Stahltragkonstruktion; Zufahrt zur Garage gepflastert; Beton-Kellerausgangstreppe mit Bodenablauf, 8 Stufen;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt mittlere Instandhaltung;

