

Exposé zu Wertermittlung 7251

AZ.: 62 K 55/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt Wartenfels Hs. Nr. 172, 95355 Presseck

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Erbbaurechts in Presseck, Wartenfels Hs. Nr. 172, Fl. Nr. 288/4 Gemarkung Wartenfels wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

170.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus mit einer Hauptwohnung im Erdgeschoss und einer Einliegerwohnung im Unter-/Kellergeschoss (nicht abgeschlossen), zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung sowie einem schuppenartigen KFZ- Einstellplatz (wegen fehlender Gebäudeeigenschaft - nicht fest mit dem Boden verbunden - und einfachster Instandhaltung ohne Wertansatz). Desweiteren ein Carport.

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

Wohnraumprogramm

Wohnraumprogramm im Wohnhaus:

Wohnung Keller: Windfang, 2 Wohn-/Schlafräume, 1 Küche, 1 Bad;

Wohnung Erdgeschoss: Windfang, Diele, Flur; WC; Küche, HWR, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Bad, 2 Kinder-/Arbeitszimmer, Freisitz;

Wohnung Dachgeschoss: Diele, Bad, 3 Wohn-/Schlafräume, Küche;

Beurteilung der Wohnraumeigenschaften

Bauzeittypischer Grundriss bei mittlerer; insgesamt mittlere bis gute Ausstattung bei einfacher bis mittlerer Instandhaltung.

Flächenangaben

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	1.421 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u>	
Wohnhaus	391,19 m ²
<u>Wohnfläche</u>	
Hauptwohnung EG	102,59 m ²
Einliegerwohnung	62,33 m ²
Wohnung DG	73,45 m ²

BaujahrWohnhaus

Ursprüngliches Baujahr 1983,
Neubau und Aufstockung Altbau in 1999;

Carport

Ursprüngliches Baujahr nicht exakt bekannt;

BaubeschreibungEinfamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade:	Keller mit massiven Umfassungen, verputzt, gestrichen; Erd- und Obergeschoss als Fertighaus in Holzrahmenbauweise, Fassade verputzt, gestrichen, Giebel holzverschalt;
Dach:	Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge- und Fallleitungen vorhanden;
Geschossdecken:	über Keller massiv, sonst Holzbalkenlagen;
Wände/Decken:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen;
Fenster:	Holzfenster isolier verglast mit Rollos (aus der Bauzeit);
Zimmertüren:	holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und einhängefertigen Türblättern;
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Baujahr 2019, zusätzlich mit Festbrennstoffkessel, zentrale Warmwassererwärmung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Elektroinstallation:	mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern, Steckdosen und Lichtauslässe;
Spitzboden:	Holzbretterbodenbelag; Dachkonstruktion sichtbar, Sparren und Unterspanndachbahn; Licht/Strom vorhanden;
Treppenhaus:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; holzfurnierte Deckenbekleidung, Holzhaustüre mit Seitenteil;
Gäste-WC:	Boden und Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; ein kleineres Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Wohnzimmer:	PVC-Fußbodenoberbelag; Fenstertüre zur Terrasse; Zimmerdecke mit Vollholzbrettern bekleidet;
Terrasse:	teils massive Bodenplatte mit Klinkerspaltplattenbelag, teils auf Betonplatten auf Splittbett;
Diele:	PVC-Fußbodenoberbelag, Decke wie Wohnzimmer; Ganzglastürelement zum Treppenhaus;
Küche:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Fliesenspiegel; Wasseranschluss und Ablauf vorhanden; Decke mit holzfurnierten Brettern bekleidet;
Abstellkammer:	Fliesen-Fußbodenoberbelag;
Kinderzimmer:	Teppich-Fußbodenoberbelag; holzfurnierte Deckenbekleidung;
Schlafzimmer:	Teppich-Fußbodenoberbelag; holzfurnierte Deckenbekleidung;
Kinderzimmer:	Teppich-Fußbodenoberbelag; holzfurnierte Deckenbekleidung;
Bad:	Boden und Wände raumhoch gefliest; holzfurnierte Deckenbekleidung; eine Badewanne mit Aufputzeinhebelmischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss vorhanden, Ablauf über Waschbecken, zwei Einzelwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;

rie, eine Duschwanne mit Gleitschiebetüre, Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Brausekopf, Brausestange;
 Kellertreppe: massiv mit Betonwerksteinbelag, Tritt- und Setzstufen;

Keller

Keller Einliegerwohnung mit separatem Eingang;

Windfang: Fliesen-Fußbodenoberbelag, holzfurnierte Deckenbekleidung, Alueingangstürelement mit Drahtglasfeld;

Schlafen: Laminat-Fußbodenoberbelag, holzfurnierte Deckenbekleidung;

Küche: PVC-Fußbodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluss und Ablauf vorhanden; holzfurnierte Deckenbekleidung;

Wohnzimmer: PVC-Fußbodenoberbelag, holzfurnierte Deckenbekleidung;

Flur zum Heizraum:

Estrichbetonboden;

Heizraum: Betonestrichfußboden; zwei PVC-Batterietanks mit jeweils 2.000 Liter sowie ein nachträglich beigeigelter Blechtank mit 1.000 Liter Inhalt; einfach verglastes Kellerfenster mit Gitterflügel;

Kellerraum: örtliche Lage unterhalb der Terrasse; massive Umfassungen; Betondecke; Wände verputzt; Decke im Außenwandbereich mit Flecken und Ausblühungen nach Undichtigkeiten;

Bad: Boden und Wände raumhoch gefliest; holzfurnierte Deckenbekleidung, eine Badewanne mit Zweigriff- Aufputzbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf, ein Stand-WC mit Druckspülung, ein Handwaschbecken mit Zweigriffbatterie, eine Duschwanne mit Eckkabine, Aufputz-Zweigriffbatterie mit Brauseschlauch, Brausekopf und Brausestange;

Kellerraum: Estrichbetonboden; Sichtbetondecke gestrichen; Wände verputzt/gestrichen; Stahlblechgitterflügel und Kunststofffensterflügel; unter der Treppe ein kleiner Abstellraum;

Dachgeschoss

Treppe zum DG: Zweiholmtreppen mit aufgesattelten Tritt- und Setzstufen und Holzwangen, Holzhandlauf;

Diele: PVC-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke mit Nut- und Federbrettern;

Bad: Boden und Wände raumhoch gefliest; Sichtholzdecke mit Nut- und Federbrettern bekleidet; eine Badewanne, Aufputzeinhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Brausekopf fehlend, ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, ein Handwaschbecken mit Zweigriffbatterie;

Zimmer: Teppich-Fußbodenoberbelag; Paneeldeckenbekleidung;

Küche: Wasseranschluss und Ablauf vorhanden; lose aufgelegter PVC-Boden in Teilbereich, sonst Betonestrichboden; Sichtholzdecke mit Nut- und Federbrettern;

Kinderzimmer:	Teppich-Fußbodenoberbelag; Sichtholzbretter als Nut- und Federbretterbekleidung;
Schlafzimmer:	Teppich-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke mit Nut- und Federbrettern bekleidet;
Spitzboden:	Holzbretterbodenbelag; Dachkonstruktion sichtbar, Sparren und Unterspanndachbahn; Licht/Strom vorhanden;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Fassade: Anstriche einfacher Zustand, teils verbraucht;

Hauszugang: Treppenanlage tlw. vermoost;

Erdgeschoss:

Bad: im Duschbereich Silikonfugen verschimmelt;

Einliegerwohnung:

Fußbodenrandleisten fehlen;

Keller:

Heizraum: schwarze Decken/Wände durch Ruß;

Kellerraum: örtliche Lage unterhalb der Terrasse; Decke im Außenwandbereich mit Flecken und Ausblühungen nach Undichtigkeiten;

Carport

Holztragkonstruktion, Holz-Pultdach mit Blecheindeckung; Boden leicht befestigt;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

Hauszugang/Zufahrt leicht befestigt (geschottert); Treppenanlage am Hauseingang mit Waschbetonplatten massiv mit Trittstufen, beidseitigen Metallgeländer und Handlauf; Terrasse Erdgeschoss tls. mit keramischen Fliesenbelag auf massiver Bodenplatte, teils Betonplatten auf Kiesbett, Keller Zugang/Terrasse mit Betonplatten befestigt; Grünfläche mit Rasen, Hecke, Ziersträuchern und Bäumen;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Energieausweis/-pass:

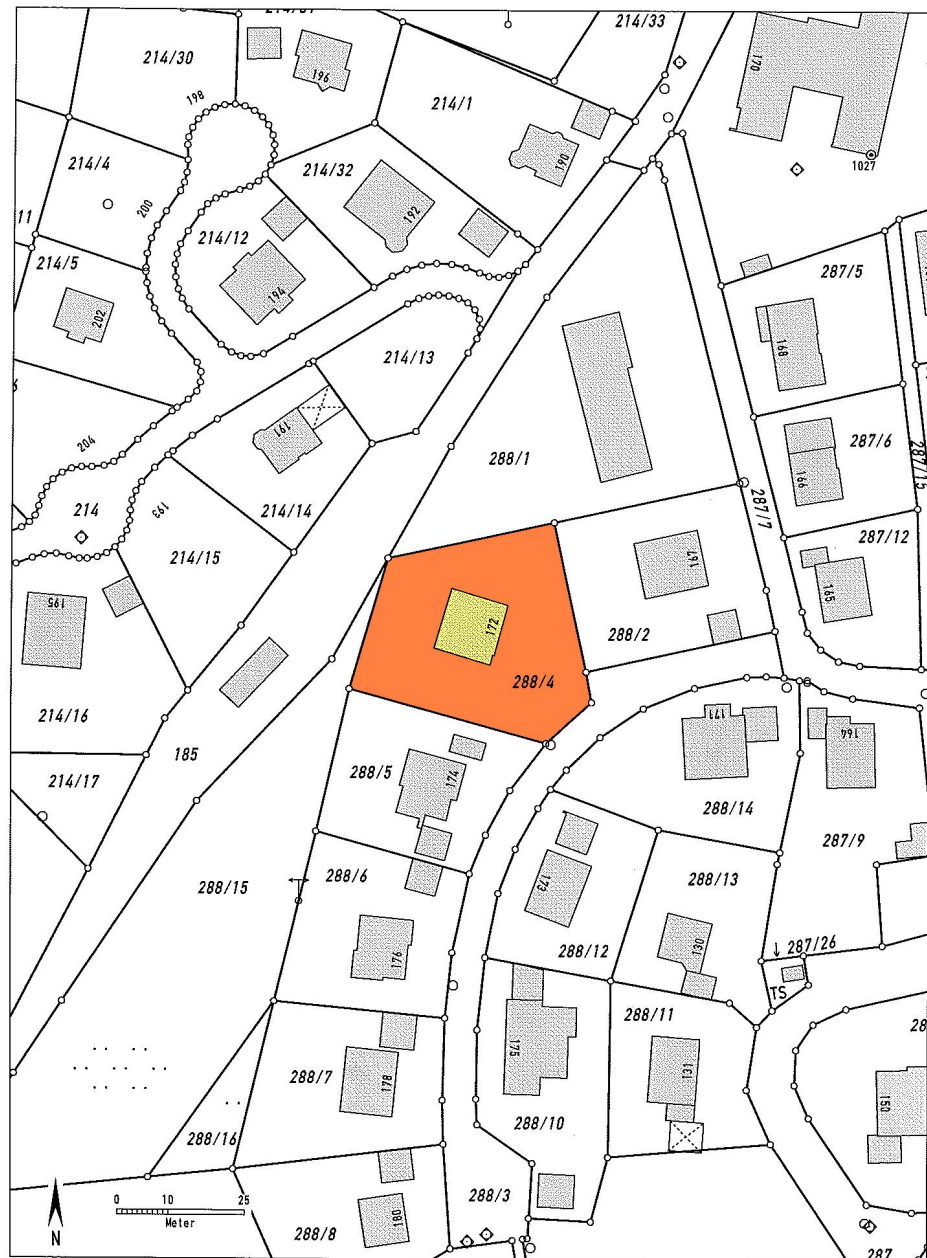
Liegt nicht vor.

Besonderheiten:

Bebautes Erbbaugrundstück

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

Lageplan

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**

Gemarkung: Wartenfels, Flurstück: 288/4

Vermessungsamt Kulmbach

Geschäftszeichen: p5674

Maßstab 1:1000

Erstellt am: 30.8.2013

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.