

Exposé zu Wertermittlung 7105

AZ.: 62 K 60/23 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt Altenhimmelstr. 19, 95496 Glashütten

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert des bebauten Grundstückes in Glashütten, Altenhimmelstr. 19, Fl.- Nr. 546/1, Gemarkung Glashütten, wird zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bewertet mit

225.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus (mit BJ. 1972/1973) und einer Doppelgarage mit angebautem Carport (BJ nicht exakt bekannt).

Gebäudetyp:

Wohnhaus unterkellert, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss;

Doppelgarage/Carport ebenerdig, mit Pultdach, nicht unterkellert;

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Wohnungen im Mehrfamilienhaus:

Wohnungstyp EG: 3-Zimmer Wohnung mit Küche, Bad, Flur, Essdiele, Balkon;

Wohnungstyp OG: Konnte nicht besichtigt werden, Wohnungsgrundriss vergleichbar mit EG-Wohnung;

Wohnungstyp DG 2,5-Zimmerwohnung Küche, Bad, Flur;

Beurteilung der Haus-/Wohnungseigenschaften

Einfach geschnittene Wohnungen mit Raumerschließung über zentraler Diele.
DG-Wohnung ohne Balkon;

Flächenangaben**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus	rd.	455,12 m ²
Garage	rd.	36,50 m ²
Anbau Carport	rd.	23,00 m ²

Wohnflächen

Wohnung EG	88,47 m ²
Wohnung OG	88,47 m ²
Wohnung DG	68,79 m ²

Grundstück

Fl.- Nr. 546/1 (lt. Grundbuch)	994 m ²
--------------------------------	--------------------

Baubeschreibung**Dreifamilienwohnhaus**

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassungen, verputzt/gestrichen, straßenseitig mit Faserzementplatten bekleidet, 1 Giebel verkleidet;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteineindeckung;

Geschossdecken: massiv;

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

Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, Rollos vorhanden, ungefähr Anfang der 2000er Jahre eingebaut;
Türen:	furnierte Türelemente mit Blechzarge und eingehängten Türblättern;
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung, Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Heizleitungen und Heizkörper aus der Bauzeit, Öl-Heizungszentrale ungefähr Anfang der 2000er Jahre erneuert; Wohnung Dachgeschoss insgesamt Fußbodenheizung mit zusätzlich Heizkörpern;
Elektroinstallation:	einfacher-mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern, Steckdosen und Deckenauslässe;

Wohnung Erdgeschoss

Kind:	PVC-Fußbodenoberbelag;
Schlafzimmer:	PVC-Fußbodenoberbelag;
Abstellraum:	Fliesen-Fußbodenoberbelag;
Wohnzimmer:	Teppich-Fußbodenoberbelag; Fenstertür zu Balkon;
Balkon:	Bodenplatte mit Fliesenbelag, Holzgeländer auf Metalltragkonstruktion;
Essplatz:	PVC-Fußbodenoberbelag;
Küche:	PVC-Fußbodenoberbelag; Fliesenspiegel; Wasseranschluss und -ablauf;
Bad:	Boden und Wände halbhoch gefliest; 1 Badewanne mit Aufputz-Zweigriffbatterie, 1 Stand-WC mit Druckspüler, 1 Handwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie;

Wohnung 2. Obergeschoss

Konnte nicht besichtigt werden; es vergleichbare Ausbauqualität bei mittlerer Instandhaltung unterstellt;

Wohnung Dachgeschoss

Flur:	PVC-Fußbodenoberbelag;
Kammer links:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke;
Schlafzimmer:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke;
Abstellraum:	Fliesen-Fußbodenoberbelag;
Wohnzimmer:	Fliesen-Fußbodenoberbelag ; furnierte Holzdecke;
Küche links:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Fliesenspiegel; Wasseranschluss und -ablauf, Dachschräge und Decke mit Sichtholz bekleidet;
Zimmer rechts:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Decke und Dachschräge mit Sichtholz bekleidet;
Bad:	Boden und Wände raumhoch gefliest; furnierte Holzdecke, 1 Badewanne mit Aufputzeinhebelmischbatterie, Brause-schlauch, Brausestange, Brausekopf, 1 Stand-WC mit

Druckspüler, 1 Handwaschbecken mit Einhebel- Mischbatterie; Zwangsentlüftung;

Dachboden

Zugang mit 3-teiliger Klapptreppe;

Keller

Treppe mit Spaltklinker-Belag, Boden ebenfalls Spaltklinker-Belag

Fußboden: Betonestrichboden;

Wände: verputzt/gestrichen; Decke Sichtschalung gestrichen;

Waschkeller links: Bodenablauf; Wasseranschlüsse für Waschmaschinen vorhanden;

Öllager: Zugang über Luke; Stahlblechtank mit Baujahr 1973, Inhalt 13.900 L; Schutzanstriche vorhanden;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Wohnungen EG und DG: Insgesamt einfache Instandhaltung mit Instandhaltungsstau; Sanitärobjekte stark verschmutzt; Wände/Decken der besichtigten Wohnungen stark vergilbt, mit Spinnweben/Flusen;

Garagen, Carport

Fassade: Garagen mit massiven Umfassungen, verputzt/gestrichen, 1 Giebelseite Carport mit Holzbretterwand;

Dach: Holzdachstuhl als Pultdach mit Welleterniteindeckung; Untersicht Carport unbekleidet, Untersicht Garage mit Heraklith-Plattenbekleidung ohne Oberflächenbehandlung;

Tor: 2 Blechhubtore;

Wände verputzt/gestrichen;

Elektro: Licht/Strom in Garagen vorhanden;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache Instandhaltung;

Betonboden mit Auflösungstendenzen; massiver Wandriss; einfache Konstruktion des Anbaus/Carports;

Außenanlagen

Hoffläche gepflastert; Grünanlagen mit Sträucher und Hecke, straßenseitig Holzlattenzaun;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

