

Dipl.-Ing. (FH) Erich Kress · Am Einsiedel 18 · 91785 Pleinfeld
Sachverständiger

Tel. 09144/60 80 154
Fax. 09144/60 80 156

www.immobilienebewertung-kress.de
E-Mail: Erich.Kress@t-online.de

KRESS
Immobilienbewertung



Exposé



Verkehrswert nach § 194 BauGB

477.000,00 €

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit unterkellerter Doppelgarage
Objektadresse:	Igelsbach 61 91720 Absberg
Zweck der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2024
Geschäftsnummer:	1 K 2 / 24
Auftraggeber:	Amtsgericht Weißenburg Abteilung für Immobilienvollstreckung Niederhofener Str. 9 91781 Weißenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Weißenburg für Igelsbach, Blatt 630, lfd.-Nr. 2, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Gemarkung Kalbensteinberg Flurstücks-Nr. 1520 887 m²

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Mittelfranken
Kreis: Weißenburg i. Bay.
Ort und Einwohnerzahl: Der Ortsteil Igelsbach (ca. 160 Einwohner) gehört zum Markt Absberg (ca. 800 Einwohner)

Gebäudebeschreibungen: **Zweifamilienhaus:**

- Baubeginn 1995
- Fertigstellung und Einzug 2000
- voll unterkellert, im KG sind 2 Räume (ca. 30 m²) ausgebaut
- EG-Wohnung, DG-Wohnung
- im EG sind in der Küche bauliche Veränderungen erfolgt
- massives Mauerwerk und mineralischer Putz
- Geschossdecken: Stahlbeton
- Geschossttreppen: Stahlbeton mit Marmorbelag und Holzgeländer
- Einschubtreppe zum Spitzboden
- Satteldach mit DN ca. 50°
- Dacheindeckung mit Dachpfannen
- Blitzableiter
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
- 3 Dachgauben mit Kupfer verkleidet
- Haustüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt
- Kelleraußentreppe (Feuchtigkeitsschäden)
- Wintergartenanbau mit ca. 8 m², mit Heizkörper, Holzkonstruktion, Fensterelemente aus Kunststoff, ohne Beschattung, teilw. Insekteneneintritt
- Terrasse (Feuchtigkeitsschäden)
- 2 Balkone mit je ca. 6,60 m² (verzinkte Stahlkonstruktion) mit Außentreppe zum EG, Boden PVC-Platten
- WC-Spülung über Zisterne ca. 5 m³ (Schachtringe)

Ausstattung:

- Fenster: Kunststofffenster mit Sprossen
- Fensterbänke: innen Juramarmor, außen Alu beschichtet
- PVC-Rollos
- Innentüren: furnierte Holztüren
- Elektro- und Sanitärausstattung mittel
- Böden: im KG Fliesen, ansonsten Fliesen, Parkett, Vinyl
- Wände: Bäder/WC rh. Fliesen, ansonsten Anstrich
- Decken: Raufaser, Anstrich, Holzdecken, Paneele, gespritzt

Heizung:

- neue Pellets-ZH von 2022, Fabr. Hargassner, mit Solarunterstützung, die Heizungsleitungen sind aus Kunststoff
- Ein Energieausweis liegt nicht vor

Zimmeraufteilungen:

- **im KG** sind 2 Räume ausgebaut
- **im EG:** Küche, Wohnen/Essen, Wintergarten, Eltern, Balkon, Bad, WC, Speis, Diele, Büro
- **im DG:** Küche, Wohnen/Essen, Wintergarten, Eltern, Balkon, Kinderzimmer, Bad, WC, Speis, Diele

Erfolgte Modernisierungen:

- 2023 neue Böden im EG verlegt
- 2022 neue Pellets-ZH Fabr. Hargassner mit Solarunterstützung
- 2019-23 Bad im EG modernisiert (behindertengerechte Dusche), WC, WT; im EG neue Elektroschalterabdeckungen
- 2018 DG ausgebaut

Wohnfläche:

KG: 2 Räume ausgebaut	ca. 30 m ²
EG:	ca. 110 m ²
DG:	ca. 105 m ²

Gesamt: **ca. 245 m²**

Bruttogrundfläche (BGF): **ca. 450 m²**

Unterkellerte Doppelgarage:

- Baujahr ca. 2000
- Bruttogrundfläche ca. 142 m² (3 Ebenen)
- massives Mauerwerk und Stahlbetondecken
- im KG Fliesenböden, im EG Betonboden
- DG mit ca. 18 m² ausgebaut (Boden OSB-Platten), Holzdecken
- DN ca. 42 °
- 2 Sektionaltore mit elektr. Antrieb
- 1 Dachgaube (mit Kupfer verkleidet)
- im KG sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar, früher war angrenzend ein Weiher
- Garagenrückseite Holzlageranbau

Außenanlagen:

(Beschreibung entsprechend den Beobachtungen beim Ortstermin und den Angaben des Eigentümers)

Betonpflaster, Holzlattenzaun straßenseitig, Maschendrahtzaun, Hecke, Sträucher, Büsche, Bäume, Rasenfläche

Sonstige Objektinformationen:

Gebäudezustand:

- Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut. Einige Feuchtigkeitsschäden im KG der Garage, Kelleraußentreppe, an der Terrasse und am Wintergarten sind sichtbar.



