

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

Expose zu Wertermittlung 7225

AZ 3 K 2/25 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt Selber Str. 12, Thierstein, Eigentumswohnung 1

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 beträgt 65.000 €.

Art	Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, aufgeteilt in zwei Eigentumswohnungen. Die zu bewertende <u>Eigentumswohnung 1</u> liegt im Erdgeschoß und besteht aus 4 Zimmern, Küche, Speise, Gäste-WC, Bad-WC, Essdiele und Terrasse. Hinweis: Die lt. Teilungserklärung zugeordnete Einzelgarage ist in der Realität nicht vorhanden.
------------	--

Flächenangaben

<u>Grundstück</u> (gemäß Grundbuch)	1.006 m ²
<u>Wohnfläche</u> (gemäß beiliegende Berechnung)	107,85 m ²
<u>Miteigentumsanteil</u> (gemäß Teilungserklärung) Eigentumswohnung 1	1/2

Baubeschreibung

Das Anwesen ist ein Fertighaus, d.h. Kellergeschoß als Massivbauteil, Aufbau (Erd- und Dachgeschoß) in Holzkonstruktion.

Massive Umfassungen im Kellergeschoß, Holzständerkonstruktion mit entsprechender Dämmung und Beplankung im Erd- und Dachgeschoß, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/ tapziert, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, ältere Kompaktheizkörper mit Einfachventilen, Elektroausstattung in mittlerem Standard mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, Holzfenster isolierverglast, Rollos (straßenseitig mit Hagelschaden), Natursteinfensterbänke innen, Metallbleche außen;

- Kellergeschoß

Zugang von innen derzeit nur über die Erdgeschoßwohnung möglich;

Kellertreppe mit keramischem Bodenoberbelag, Zierputz an den Wänden, Lagerraum mit Betonboden gestrichen, Kellereinfachfenster, Stromanschluß, weiterer Kellerraum mit Betonboden, Kellerfenster mit Lichtschacht, Stromanschluß;

Heiz-/Tankraum mit keramischem Bodenoberbelag, Außenwandecke mit Feuchtigkeitserscheinung, hinter Abmauerung Kunststoffbatterietank vorhanden, Heizkessel ca. 4-5 Jahre alt, derzeit keine Messgeräte zur tatsächlichen Verbrauchserfassung vorhanden, Heizung wird laufend überprüft und entspricht der Verordnung;

- Erdgeschoß

Diele derzeit ohne Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Gegensprechanlage und elektrische Türöffner (lt. Angabe defekt);

Gäste-WC mit Boden und Wände halbhoch gefliest, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandarmatur, Kaltwasseranschluß, Deckenverkleidung;
Küche mit PVC-Bodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf, Deckenverkleidung;
Speisekammer mit PVC-Bodenoberbelag, Fenster vorhanden, Deckenverkleidung;
Esszimmer derzeit ohne Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;
Wohnzimmer derzeit mit teilweise entferntem und verbrauchtem Bodenoberbelag, Wandbekleidung verbraucht, Deckenverkleidung;
Terrasse mit Waschbetonplattenbelag, Deckenuntersicht verkleidet;
Kinderzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung,
Zwischenflur derzeit ohne Bodenoberbelag;
Schlafzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;
Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Deckenverkleidung, Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne mit Zweihandarmatur, Duschwanne und -kabine mit Einhandarmatur, nur 1 Steckdose vorhanden;
Gästezimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

baulicher Zustand

insgesamt einfache Instandhaltung, am Gemeinschaftseigentum Fassade überarbeitungsbedürftig, im Keller in einer Außenwandecke Durchfeuchtung vorhanden;

In der Eigentumswohnung selbst Instandhaltungsstau in Decken- und Wandanstrichen sowie teilweise Bodenoberbelägen, straßenseitig Rollos durch Hagelschlag beschädigt;

Außenanlagen

insgesamt gärtnerische Gestaltung, Rasenfläche, Anpflanzungen, vorhandene Gartenhütten sind nicht fest mit dem Boden verbunden und gehören lt. Angabe dem Eigentümer der Eigentumswohnung 2;

Hinweis

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

Wettermitlung 7225, Selber Str. 12, Thierstein
Anlage: Lageplan



Armt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel
Von-Kotzau-Straße 4
96632 Wunsiedel

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

Erstellt am 08.07.2020

Flurstück:

Demarkation: Thierstein

Gemeinde:

Thierstein
Landkreis: Hofkreis
Bezirk: Oberfranken

