

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

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

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

**KRESS**  
Immobilienbewertung



## Exposé



Verkehrswert nach § 194 BauGB

**175.000,00 €**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Frankenstr. 18 OT Auernheim 91757 Treuchtlingen
Zweck der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsvorsteigerung
Wertermittlungsstichtag:	16.04.2024
Geschäftsnummer:	2 K 4 / 22
Auftraggeber:	Amtsgericht Weißenburg Abteilung für Immobiliervollstreckung Niederhofener Str. 9 91781 Weißenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Weißenburg für Auernheim, Blatt 1181, lfd.-Nr. 3, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Gemarkung Auernheim Flurstücks-Nr. 40/2 <b>284 m<sup>2</sup></b>

Bundesland: Bayern  
Regierungsbezirk: Mittelfranken  
Kreis: Weißenburg i. Bay.  
Ort und Einwohnerzahl: Der Ortsteil Auernheim (ca. 700 Einwohner) gehört zur Stadt Treuchtlingen (ca. 13.000 Einwohner)

Gebäudebeschreibungen:

**Einfamilienhaus:**

- Baujahr ca. 1900
- war früher die Dorfbäckerei
- Grundfläche ca. 20x7,8m
- ca. 1968 Verlängerung und Aufstockung erfolgt
- 1 Raum (ca. 10 m<sup>2</sup>) unterkellert (Hauptwasseranschluss)
- EG wird teilweise noch gewerblich als Eislabor genutzt
- EG Bruchsteinmauerwerk d=ca. 55 cm, massives Mauerwerk, Fassadenvertäfelung beide Giebel, Längsseite Süd (teilweise beschädigt)
- Geschossdecken: Holzdecken mit Fehlböden
- Geschosstreppe: zum 1.OG Naturstein mit Edelstahlhandlauf, zum DG einfache Holztreppe
- Satteldach mit DN ca. 45°
- Dacheindeckung mit Ziegel
- Dachgeschoss nicht gedämmt
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech
- Eingangstreppe aus Naturstein und Holzgeländer (locker)
- Zweiter Eingang zum 1. OG von Norden
- Haustüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt

**Ausstattung:**

- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, 3 St noch 1-fach Verglasung (alle erneuerungsbedürftig)
- Fensterbänke: innen Juramarmor, außen Blech
- Innentüren: einfache Holztüren
- Elektro- und Sanitärausstattung mittel

- Böden: Teppich, Laminat, PVC, Fliesen
- Wände: im Bad Fliesen, ansonsten Tapeten/Anstrich
- Decken: Raufaser, Anstrich, Holzdecken, Paneele, Styropor

**Heizung:**

- Holzbefuerung vom EG über Wärmeschächte
- Ein Energieausweis liegt nicht vor

### **Zimmeraufteilungen (viele Durchgangszimmer):**

- **im EG** Diele, Büro, Lager, Diele 2, Eislabor, Flur, Holzlager, WC, Bad (noch nicht fertiggestellt, mit WW Elektroboiler), Wohnzimmer
- **im 1. OG** Diele, Lager, Diele 2, HWR, WC, Balkon über Garage, Kinderzimmer, Bad, Schlafen, Spielzimmer, Wohnzimmer, Küche

### **Wohnfläche:**

EG: ca. 99 m<sup>2</sup>  
1. OG: ca. 112 m<sup>2</sup>

**Gesamt: ca. 211 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche (BGF): ca. 469 m<sup>2</sup>

### **Angebaute Garage:**

- Baujahr vermutlich 1968
- Grundfläche ca. 24 m<sup>2</sup>
- massives Mauerwerk
- Betonboden
- Metallschwingtor
- umfangreiche Feuchtigkeitsschäden sichtbar
- darüberliegende Terrasse mit Überdachung (Plexiglas), Solnhofner Platten

Außenanlagen:

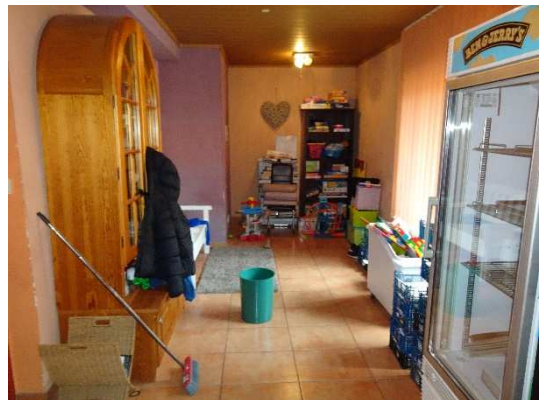
Fast alles überbaut, nur Grünfläche West ca. 30 m<sup>2</sup>

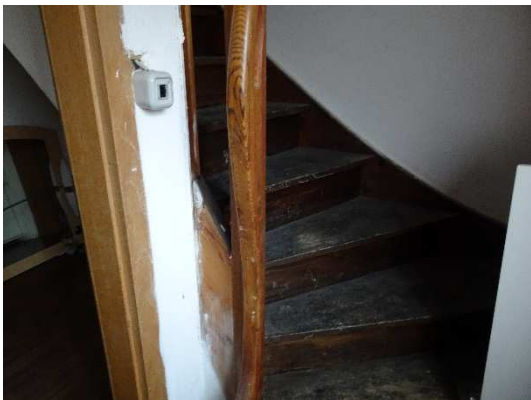
(Beschreibung entsprechend den Beobachtungen beim Ortstermin und den Angaben des Eigentümers)

Sonstige Objektinformationen:

### **Gebäudezustand:**

- Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist mittel. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Schwabach - Außenstelle Weißenburg i.Bay. -  
Geheimrat-Dr.-Doerfler-Straße 53  
91781 Weißenburg i.Bay.

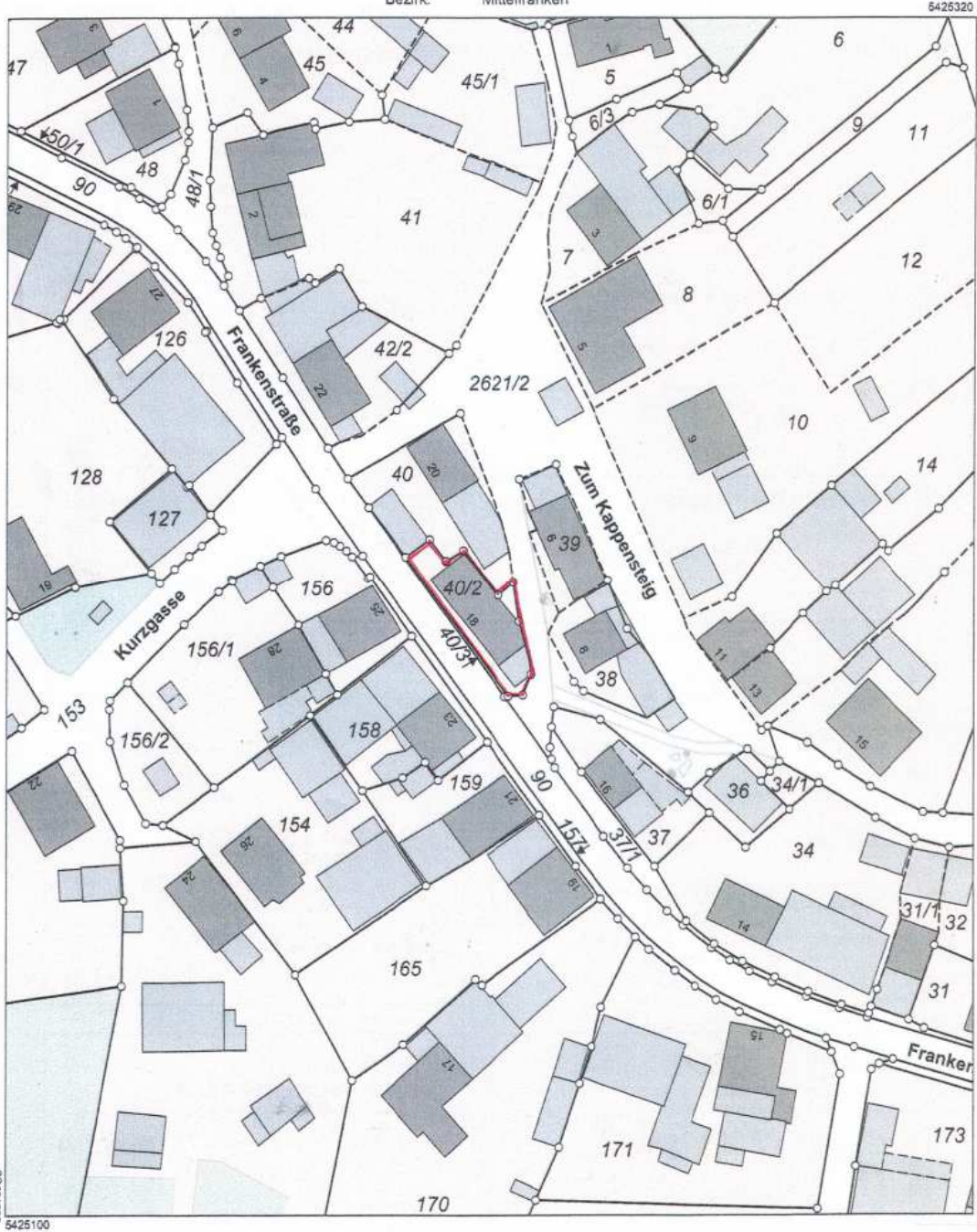
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 13.09.2022

Flurstück: 40/2  
Gemarkung: Auernheim

Gemeinde: Stadt Treuchtlingen  
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen  
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.