

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

291.000,00 €

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (RMH)
Objektadresse:	Alemannenweg 4b 91785 Pleinfeld
Zweck der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	27.09.2025
Geschäftsnummer:	2 K 5 / 25
Auftraggeber:	Amtsgericht Weißenburg Abteilung für Immobilienvollstreckung Niederhofener Str. 9 91781 Weißenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Weißenburg für Pleinfeld, Blatt 3224, lfd.-Nr. 1, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Gemarkung Pleinfeld Flurstücks-Nr. 979/4 162 m²
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Kreis:	Weißenburg i. Bay.
Ort und Einwohnerzahl:	Markt Pleinfeld (ca. 8.000 Einwohner)
Innerörtliche Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Siedlungslage im Südosten. Der Ortskern und der Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.</p> <p>Gute Zugverbindung nach Nürnberg/München. Der Markt Pleinfeld (380 m) liegt im Fränkischen Seenland und befindet sich unmittelbar am Südostufer des Großen Brombachsees, ca. 45 km südlich von Nürnberg und ist gut über die B2 und mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn) zu erreichen.</p> <p>Als größte Anliegergemeinde am Brombachsee zählt der romantische Marktflecken neben Gunzenhausen zu den wichtigsten Orten im fränkischen Seenland. Vom Norden aus betrachtet, ist Pleinfeld das Tor zum Altmühltal. Die Marktgemeinde Pleinfeld trägt das Prädikat "Staatlich anerkannter Erholungsort".</p> <p>In Pleinfeld finden Sie alle Annehmlichkeiten einer voll entwickelten Infrastruktur mit Grund- und Mittelschule, Kindergärten, Allgemeinärzte, Apotheke, Gemeindeverwaltung, Banken, Seniorenhof, Einkaufsmöglichkeiten und ein Freibad.</p>

Gebäudebeschreibungen:

Einfamilienhaus (RMH) Haus B:

- Baujahr 1999
- voll unterkellert, EG, 1. OG, angebauter Windfang
- Wasserschaden im Bad im 1. OG/Hobbyraum im KG (mittlerweile getrocknet), der Schaden muss noch behoben werden, neue Dusche anschließen, Fliesenarbeiten, Putz im Hobbyraum erneuern, 3 Türzargen im KG fehlen
- im 1. OG fehlen in der Diele und im Schlafzimmer die Bodenbeläge
- massives Mauerwerk, Vollwärmeschutz und mineralischer Putz
- Geschossdecken: Stahlbeton
- Geschosstreppen: aus Holz
- versetztes Pultdach
- Dacheindeckung mit Dachpfannen
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
- Haustüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt
- Balkon mit Fliesenbelag (einige Fliesen locker), verzinktes Metallgeländer, Überdachung mit Stegplatten

Ausstattung:

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fensterbänke: innen Marmor, außen Alu
- PVC-Rollos

- Innentüren: furnierte Holztüren
- Elektro- und Sanitärausstattung mittel

- Böden: Fliesen und Laminat
- Wände: Bad/WC Fliesen, ansonsten Anstrich
- Decken: Paneele, Anstrich

Heizung:

- Gas-ZH, Fabr. Buderus GB 112-24, steht im DG
- Hebeanlage für Abwasser
- Ein Energieausweis liegt nicht vor

Wohnfläche:

EG + 1. OG: 114,28 m²

Bruttogrundfläche (BGF): ca. 196 m²

Außenanlagen:

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

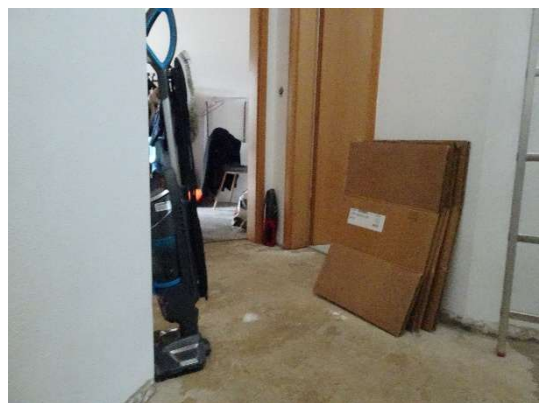
Betonpflaster, Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun, Sträucher, Büsche, Rasenfläche

Sonstige Objektinformationen:

Gebäudezustand:

- Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.







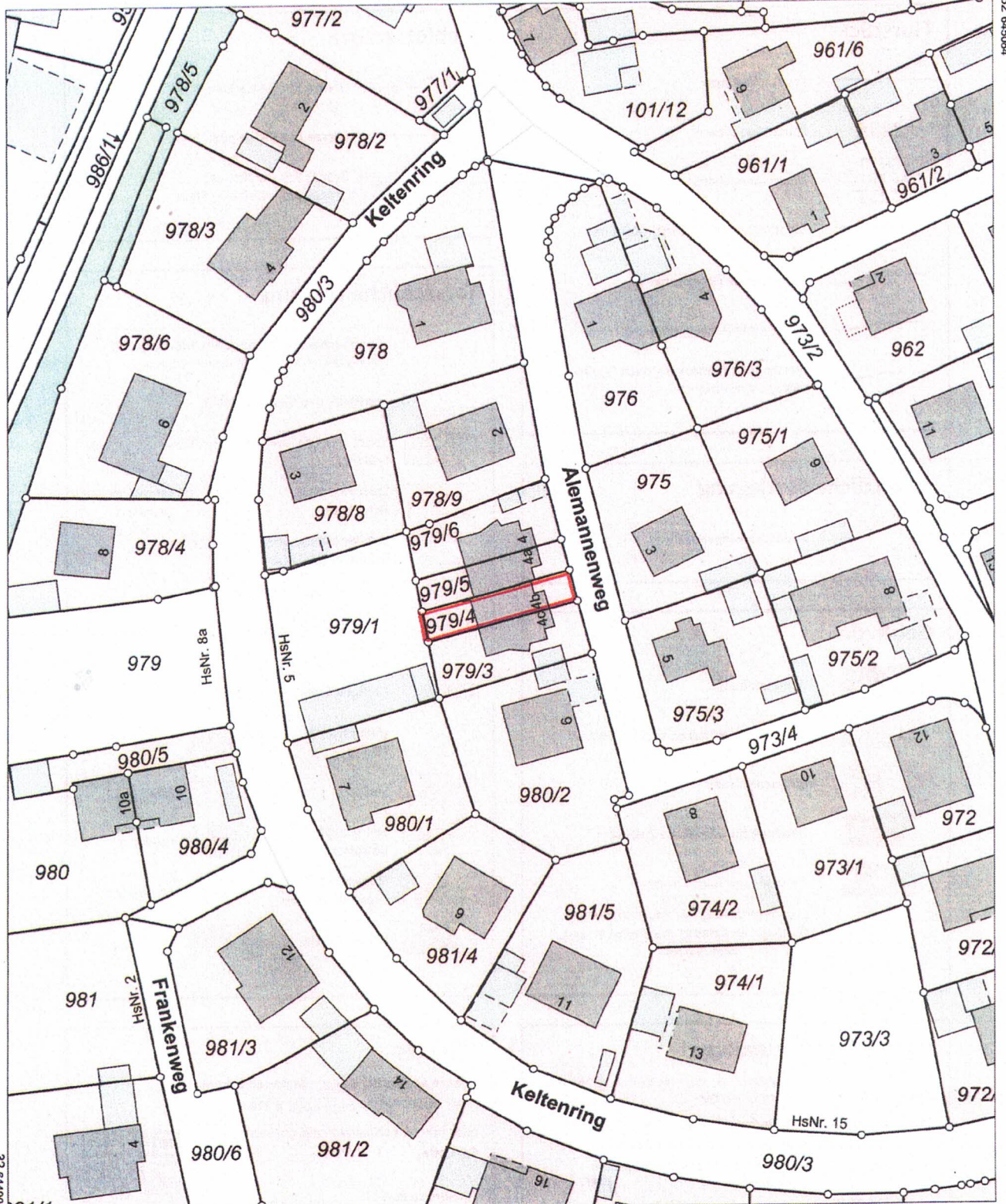


Erstellt am 13.08.2025

Flurstück: 979/4
Gemarkung: Pleinfeld

Gemeinde: Pleinfeld
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen
Bezirk: Mittelfranken

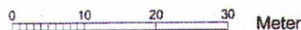
5440588



32 644904

5440368

Maßstab 1:1000



Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

S.3