

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

616.000,00 €

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und unterkellertes Doppelgarage
Objektadresse:	Gestaig 12 OT Hechlingen am See 91719 Heidenheim
Zweck der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	10.12.2024
Geschäftsnummer:	2 K 6 / 24
Auftraggeber:	Amtsgericht Weißenburg Abteilung für Immobilienvollstreckung Niederhofener Str. 9 91781 Weißenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Weißenburg für Hechlingen am See, Blatt 1356, lfd.-Nr. 1, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Gemarkung Hechlingen am See Flurstücks-Nr. 2308/16 1.049 m²

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Mittelfranken
Kreis: Weißenburg i. Bay.
Ort und Einwohnerzahl: OT Hechlingen am See (ca. 550 Einwohner) ist ein Ortsteil vom Markt Heidenheim (ca. 2.600 Einwohner), zur VG Hahnenkamm gehörend

Gebäudebeschreibungen:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

- Bauantrag von 1996
- Einzug EG 2001
- voll unterkellert
- Einliegerwohnung im KG mit separaten Eingang
- EG, DG mit Kniestock h=50cm und ausgebauten Spitzboden
- massives Mauerwerk und mineralischer Putz
- Geschossdecken: aus Stahlbeton mit Putz und Anstrich, Spitzbodendecke aus Holz
- Geschosstreppen: Stahlbeton mit Holzbelag (Esche) und Holzgeländer
- Raumsparterre zum Spitzboden aus Holz (Esche)
- Satteldach mit DN ca. 45°
- Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
- 3 Dachgauben westseitig mit Kupfer verkleidet, 1 große Gaube ostseitig über dem Eingang
- Eingangstreppe aus Marmor mit Balkonüberdachung und großer Gaube
- Haustüre aus Holz mit Glasausschnitt
- 3 Balkone mit Betonplatten, verzinktes, pulverbeschichtetes Geländer, Edelstahlhandlauf
- Kachelofen mit Wärmetauscher und Anschluss an die ZH
- Nahwärmeanschluss möglich
- Zisterne mit ca. 6-7 m³ (Schachtringe)

Ausstattung:

- Fenster: 2-flügelige Holzfenster mit Sprossen
 - Fensterbänke: innen Juramarmor, außen Alu eloxiert
 - Fensterläden Alu pulverbeschichtet
 - PVC-Rollos
 - Innentüren: massive Holztüren
 - Elektro- und Sanitärausstattung gehoben
-
- Böden: Solnhofner Marmor, leicht angeschliffen, im ganzen Haus, nur im Spitzboden Teppichbelag
 - Wände: Bad/WC rh. Fliesen, ansonsten Anstrich
 - Decken: alle Decken verputzt und gestrichen, im DG Sichtdachstuhl und Aufdachdämmung

Heizung:

- Öl-ZH, Fabr. Buderus G115, Kachelofen mit Wärmetauscher an der ZH angeschlossen, Solarthermie (5 Platten), 1.000 l WW-Pufferspeicher, 3 PVC-Öltanks a 1.500 l
- Ein Energieausweis liegt nicht vor

Erfolgte Modernisierungen:

- 2013-15 neue Fensterläden, Alu pulverbeschichtet, neuer Fassadenanstrich, neue Balkongeländer (Metall/Edelstahl), Metallgartenzaun straßenseitig, Kachelofenumbau mit Wärmetauscher und Anschluss an die ZH

Wohnfläche:

KG (Einliegerwohnung):	ca. 70 m ²
EG:	ca. 99 m ²
DG:	ca. 79 m ²
Spitzboden:	ca. 26 m ²
Gesamt:	ca. 274 m²

Bruttogrundfläche (BGF): ca. 370 m²

Unterkellerte Doppelgarage:

- Baujahr 2001
- unterkellert
- massives Mauerwerk und mineralischer Putz
- Stahlbetondecken
- im EG Fliesenbelag, Wände gestrichen
- 2 Holzschwingtore mit elektr. Antrieb
- Satteldach mit DN ca. 45 °
- Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel
- Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

Bruttogrundfläche (BGF): 84,50 m²

Außenanlagen: Granitpflaster, Metallzaun straßenseitig, Maschendrahtzaun, Sträucher, Büsche, Bäume, Rasenfläche
(Beschreibung entsprechend den Beobachtungen beim Ortstermin und den Angaben des Eigentümers)

Sonstige Objektinformationen: Gebäudezustand:
• Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.







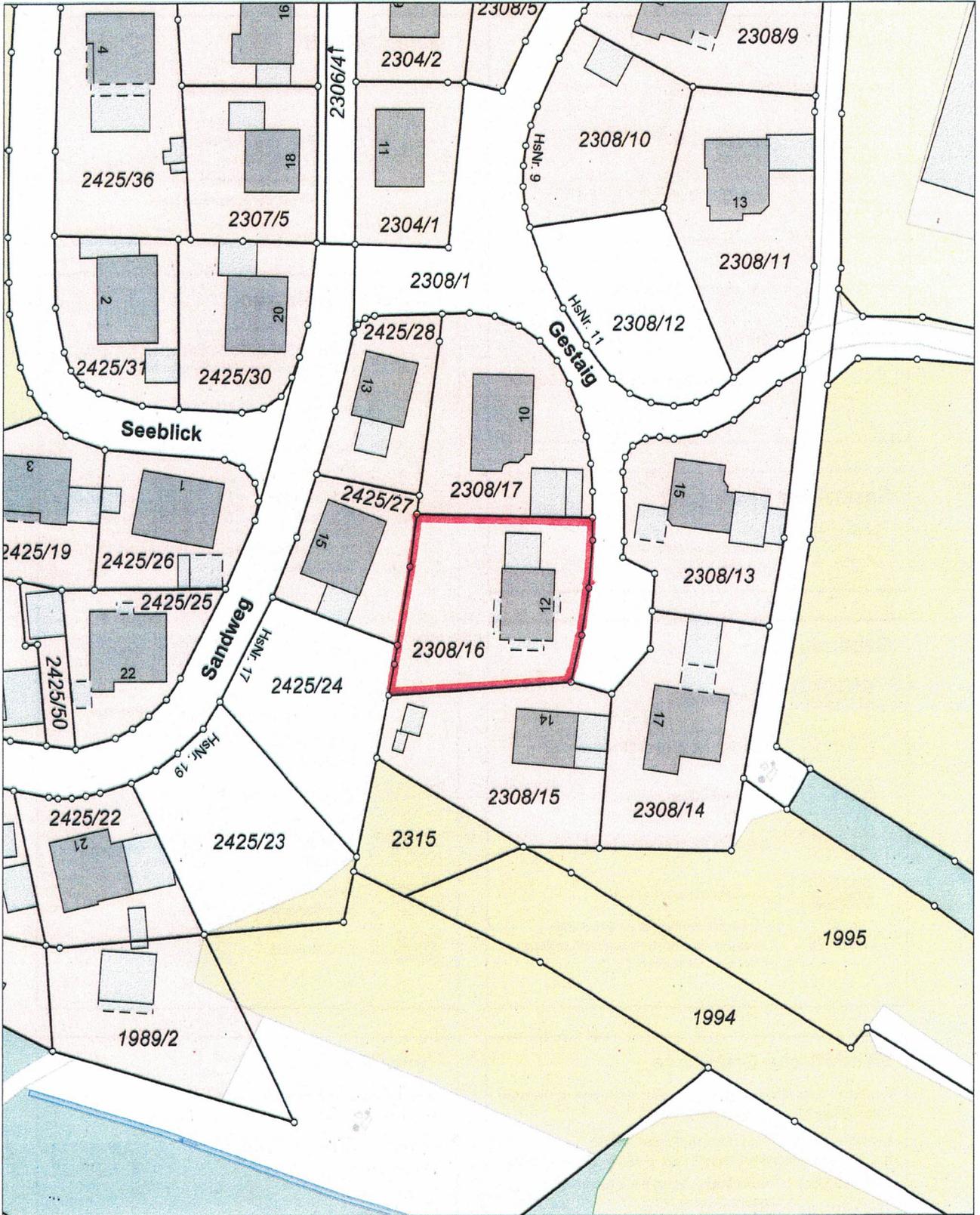
Erstellt am 21.10.2024

Flurstück: 2308/16
Gemarkung: Hechlingen a. See

Gemeinde: Heidenheim
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen
Bezirk: Mittelfranken

5425967

32 626830



5425747

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

S. 3