

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 7157

AZ 3 K 6/25 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt Eigenheimstr. 9, 95615 Marktredwitz

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 beträgt 170.000 €

Art Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem massiven Zweifamilienwohnhaus sowie einem Blockbohlengartenhaus.
 Beim Zweifamilienwohnhaus handelt es sich um ein um- und angebautes, teilunterkellertes, ein- und zweigeschossiges Gebäude mit teilausgebautem Dachgeschoss.
 Wohnung 1 liegt im Erd- und Dachgeschoß Altbau sowie Obergeschoß Neubau. Sie besteht aus 6 Zimmern, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Bad/WC.
 Wohnung 2 liegt im Erdgeschoß des Neubaus und besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC.

Beim Blockbohlengartenhaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Funktionsgebäude.

Flächenangaben

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	707 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	395,56 m ²
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnung 1	126,79 m ²
Wohnung 2	61,21 m ²

Baubeschreibung

Massive Umfassungen, Massivdecke über Kellergeschoss, im Altbau Decke über Erdgeschoss als Holzbalkendecke, im Neubau Massivdecke, Holzdachstuhl als Krüppelwalmdach und Anbau mit Satteldach und Ziegeleindeckung, (Der ursprüngliche Baukörper hat ein Krüppelwalmdach, daran angebaut ein Satteldach), Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, im Neubau Fassade noch unverputzt, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, Kunststofffenster isolierverglast, Rollos nur im Altbau vorhanden, Natursteinfensterbretter innen, Metallbleche außen, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, in den Bädern im Neubau Fußbodenheizung, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, Kellertreppe massiv, Holztreppe in Ober-/Dachgeschoss;

Kellergeschoss

Massivtreppe mit keramischem Bodenoberbelag, im Kellerbereich Durchfeuchtungen, bei Kellertreppe letzte Stufe mit ungleichem Steigungsverhältnis, durchgängig keramischer Bodenoberbelag, Leitungen auf Putz verlegt; Heizung lt. Angabe Baujahr 1994/95, Anlage wird laufend überprüft und entspricht der Verordnung;
 ehemaliges Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Deckenverkleidung mit Einbaustrahler, Duschwanne und -kabine, Badewanne mit Einhebelmischer, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Bidet, Gashauptanschluss;

in Diele Waschmaschinenanschluss und -ablauf, Kellereinfachfenster, Gewölbedecke, Stahlträger mit starkem Rostanfall;

Erdgeschoss

Wohnung 1

Zwischendiele bei Treppenhaus mit keramischem Bodenoberbelag; abgetrenntes WC mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Zwischendiele mit Laminat Bodenoberbelag, aufgehende Fugen, Fußbodenaufbau mit durchgetretenen Bodendielen; Windfang mit PVC Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, 2 Glasbausteinfelder; Wohnzimmer mit Laminatbodenoberbelag, durchgetretene Bodendielen, Deckenverkleidung; Küche mit Natursteinbodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf, Deckenverkleidung; Esszimmer mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung, Wandbereich teilweise mit Holzverkleidung, im Außenwandbereich Durchfeuchtungen (siehe Foto), aufsteigende Feuchtigkeit, Fußbodenaufbau durchgetreten, deutliches Gefälle;

Wohnung 2

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner; Küche mit keramischem Bodenoberbelag, Wasseranschluß und -ablauf, Putzfehlstelle in Anschlußbereich Wand-/Decke; Zimmer mit keramischem Bodenoberbelag; Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, behindertengerechte Ausführung mit bodengleicher Dusche, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Handtuchheizkörper; Zimmer mit Laminatbodenoberbelag, Schiebeterrassentür;

Ober-/ Dachgeschoss

zu Wohnung 1

über Holztreppe Zugang ins Ober-/ Dachgeschoss, sichtbarere Holzdachstuhl, Dämmung vorhanden, Verkleidung fehlt; Dielenbereich in Rohbauzustand; Kinderzimmer bis auf Bodenoberbelag und Deckenverkleidung fertiggestellt; Zwischenflur mit Laminatbodenoberbelag, Abschluss zu Wäszimmer fehlt (Türzarge und Türblatt); Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Badewanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss und -ablauf, Duschwanne, Kabine fehlt, Deckenverkleidung fehlt; Zwischenflur mit Laminatbodenoberbelag; Kinderzimmer mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung; Schlafzimmer mit Laminatbodenoberbelag;

über Einschubtreppe Zugang in den Spitzboden, sichtbarer Holzdachstuhl, Dachschalung vorhanden, Boden gebrettert, Spitzboden als Walmdach;

baulicher Zustand

insgesamt einfache Instandhaltung, aufsteigende Feuchtigkeit, im Erdgeschoss Fußbodenaufbau überwiegend durchgetreten, Dachgeschoss Altbau im Rohbauzustand, Obergeschoss Neubau noch nicht komplett fertiggestellt;

Außenanlagen

insgesamt einfache gärtnerische Gestaltung, befestigter Hauszugang, weiterer Hauszugang mittels Metall-/Gitterkonstruktion ohne Absturzsicherung, Reste einer ehemaligen Garage, kleines Holzgartenhaus;

Hinweis

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

