

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 6996

AZ 3 K 22/23 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt Weißensteinstr. 17 in 95659 Arzberg

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 beträgt **95.000 €**.

Art Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie zwei Einzelgaragen.

Flächenangaben

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	600 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	233,40 m ²
Garage 1	24,00 m ²
Garage 2	28,00 m ²
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	116,61 m ²

Baubeschreibung

Das Wohnhaus ist unterkellert, Wohnräume in Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Vorhanden sind 4,5 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Bad/WC. Grundrißgestaltung durch gefangene- und Durchgangszimmer unorganisch, 2 Sanitärbereich aus ehemaliger Nutzung als Zweifamilienhaus, insgesamt mäßiger Gesamteindruck.

Bei der Garage 1 handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges, massives Funktionsgebäude zu KFZ-Einstell- und Lagerzwecken.

Bei der Garage 2 handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges, Funktionsgebäude in Holzkonstruktion.

Wohnhaus

Massive Umfassungen, Fassade mit Verkleidung, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Massivtreppe in Kellergeschoß, Holztreppe in Dachgeschoß, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollos vorhanden, Metallbleche außen, Werzalit-Fensterbretter innen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Elektroausstattung in mittlerem Standard mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten;

- Kellergeschoß

Heizraum mit Betonboden, hinter Abmauerung 3 Stahlbatterietanks, Viessmann Heizkessel (lt. Angabe Steuerung defekt), Kellereinfachfenster, Leitungen auf Putz verlegt, niedrige Deckenhöhe;

Holzlager mit Betonboden;

Waschküche mit keramischem Bodenoberbelag, Bodeneinlauf vorhanden, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Kellerabgang;

Diele und weiterer offener Bereich mit keramischem Bodenoberbelag, Kellereinfachfenster, Massivtreppe in Erdgeschoß, im Wandbereich Putzausbesserungen vorhanden;

- Erdgeschoß

Windfang mit keramischem Bodenoberbelag (Fliesen mit Beschädigungen),
Deckenverkleidung, neue Haustür;
Diele mit keramischem Bodenoberbelag (mit Beschädigungen);
Zwischenflur/Treppenhaus mit PVC-Bodenoberbelag, Boden knarrt, Holztreppe in Dachgeschoß;
Küche/Wohnen als ein großer Raum (Zwischenwand wurde entfernt, lt. Angabe aufgrund statischer Probleme jetzt Unterzug nachgerüstet, im Dachgeschoß hierzu deutliche Rissbilder) mit PVC-Bodenoberbelag, lt. Angabe im Küchenbereich am Bodenaufbau Wasserschaden (lt. Angabe liegt unter PVC - Oberbelag Laminat, darunter Holzkonstruktion, Boden durch den Wasserschaden aufgequollen, muss generell erneuert werden), Wasseranschluß und -ablauf, Einzelofenanschluss vorhanden, Wandbereich mit Verkleidung, Boden uneben;
Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Bade-/Duschwannenkombination, abgehängte Decke mit Einbaustrahler;
Zimmer (kann nicht besichtigt werden) lt. Angabe mit Laminatbodenoberbelag, mittlerer Instandhaltung;

- Dachgeschoß

Treppenhaus mit Einschubtreppe als Zugang in den Spitzboden;
Diele mit Laminatbodenoberbelag, Wandbereich mit div. Rissbildern;
Bad mit PVC-Bodenoberbelag, Wände/Dachschräge raumhoch gefliest, Badewanne, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Deckenverkleidung vorhanden;
Zimmer (Durchgangszimmer) mit Laminatbodenoberbelag, Boden knarrt, Rissbild in Zwischenwand, im Deckenbereich Rissbild erkennbar;
Zimmer (gefangenes Zimmer) mit Laminatbodenoberbelag, Boden knarrt, Rissbild in Zwischenwand, Deckenbereich mit Rissbild erkennbar, lt. Angabe Fenster verbraucht mit Wassereinbruch und Windzug;
Schlafzimmer mit PVC-Bodenoberbelag;

Spitzboden mit Bretterboden, im Dachschrägenbereich zweizügiger Kamin,

Garage 1

nicht unterkellert, eingeschossig, massive Umfassungen, Satteldach mit Kunstschiefereindeckung, Stahlhubtor, Stromanschluß vorhanden, angebaut einfacher Schuppen in Holzkonstruktion;

Garage 2

nicht unterkellert, eingeschossig, Holzständerwerk mit Verbretterung, Pultdach, Pflasterboden, Stahlhubtor, Stromanschluß;

baulicher Zustand

Wohnhaus

insgesamt einfache Instandhaltung, statische Probleme aus entfernter Zwischenwand, lt. Angabe nachträglich Stahlunterzug eingebaut, sodass Ursache beseitigt ist, Wasserschaden in Küche/Wohnzimmer im Bodenbereich, diverse Rissbilder im Wand-/Deckenbereich im Dachgeschoß, Malerarbeiten im Dachgeschoß notwendig, lt. Angabe Fenster zugig;

Garage 1
mittlere Instandhaltung;

Garage 2
mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

Außenanlagen insgesamt einfache gärtnerische Gestaltung, Rasenfläche, Umfriedung mit Maschendrahtzaun, an Windfang Pergola ähnlicher Anbau (siehe Foto), weitere Überdachung als Pergola in einfacher Konstruktion;

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

