

Expose zu Wertermittlung 7010

AZ 3 K 26/23 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt Hainstr. 1 in 95100 Selb
(Fl. Nr. 1227/2 Gemarkung Selb)



Foto

Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 13.11.2023

Hainstr. 1, 95100 Selb, Fl. Nr. 1227/2 Gemarkung Selb

155.000 €

Art Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus sowie einem Nebengebäude.
Beim Zweifamilienwohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes, 2-geschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoß, beim Nebengebäude um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Funktionsgebäude zu KFZ-Einstell- und Lagerzwecken.

Flächenangaben

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag) 280 m²

Bruttogrundfläche (Berechnung in der Anlage)

Wohnhaus 641,01 m²

Nebengebäude 55,00 m²

Wohnfläche (Berechnung in der Anlage)

Erdgeschoß 93,59 m²

Obergeschoß 93,59 m²

Baubeschreibung

- Wohnhaus

Massive Umfassungen, Decke über Kellergeschoß massiv, über Erdgeschoß überwiegend Gewölbedecke, über Obergeschoß als Holzbalkendecke, Holzdachstuhl als Satteldach mit Schindeleindeckung, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, Kunststofffenster isolierverglast, Natursteinfensterbänke innen, Metallbleche außen, im Erdgeschoß Rollos, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, ältere Heizkörper mit Thermostatventilen, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, Kellertreppe massiv, in Obergeschoß Massivtreppe, in Dachgeschoß Holztreppe;

Kellergeschoß

Zugang über massive Natursteintreppe von Wohnzimmer im Erdgeschoß aus; Betonboden, Leitungen auf Putz verlegt, im Außenwandbereich Durchfeuchtung erkennbar;

Raum ausgebaut mit Heizungsanschluß, preußische Kappendecke, Wandbereich 2-seitig mit Holzverkleidung raumhoch bekleidet;

Erdgeschoß

Wohn-Esszimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Zierputz an den Wänden, Teilbereich mit Wandverkleidung und Einbauschränk umlaufend;

Küche mit keramischem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung vorhanden, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf;

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, rückwärtiger Eingang mit Kunststofftür mit Verglasung;

Kinderzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, eine Wand mit Sichtholz verkleidet;
Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Badewanne mit Einhebelmischer, Gastherme, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, Gastherme wird laufend überprüft und entspricht lt. Angabe der Verordnung;
Schlafzimmer mit PVC-Bodenoberbelag;
von Hausflur aus Granitmassivtreppe in Obergeschoß mit PVC- Bodenoberbelag;

Obergeschoß

Wohnung ist derzeit nicht abgeschlossen;
Diele mit PVC-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;
Wohnzimmer (Zimmer rechts) auf Plan Schlafzimmer mit textilem Bodenoberbelag;
Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Badewanne mit Einhebelmischer, Durchlauferhitzer, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer;
Küche mit PVC-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf;
Zimmer mit verbrauchtem, textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Wandanstrich verbraucht;
Zwischenflur mit textilem Bodenoberbelag;
Kinderzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Kamin mit Versottungserscheinung, im Deckenbereich Wassereinlaufspuren erkennbar und Schimmelbildung, Bodenaufbau mit knarrenden Platten, in Ecke Schimmelbildung erkennbar;

Holztreppe in Dachgeschoß, kein Abschluß zu Dachraum hin;

Dachboden mit Bretterboden, sichtbarer Holzdachstuhl, Dachschalung vorhanden, Therme für Obergeschoßwohnung eingebaut, Giebelwand Altbau mit Granitmauerwerk;

- Nebengebäude

Betonboden, massive Umfassungen verputzt und gestrichen, Pultdach, Stromanschluß, im Dachbereich Durchfeuchtungen erkennbar;
Garage mit Betonboden, 2 Hubtore vorhanden, Stromanschluß;

Bauzustand

- Wohnhaus

insgesamt mittlere Instandhaltung, Wandanstriche teilweise verbraucht, Bodenoberbeläge teilweise verbraucht, Schimmelbildung im Eckbereich erkennbar, Treppenhausabschluß Wohnung Obergeschoß fehlt;

- Nebengebäude

insgesamt einfache - mittlere Instandhaltung;

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

Wertermittlung 7010, Hainstr. 1, 95100 Selb
Anlage: Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel
Von-Kotzau-Straße 4
95632 Wunsiedel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.10.2023

Flurstück: 1227/2
Gemarkung: Selb

Gemeinde: Große Kreisstadt Selb
Landkreis: Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken

