

Immobilien auf dem Prüfstand.



Thomas Pittroff
Peter Anders
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und
Handelskammer Oberfranken
offiziell bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Expose zu Wertermittlung 7210

AZ 1 K 41/25 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt Selber Str. 11 in 95199 Thierstein

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 30.07.2025 beträgt 70.000 €

Art	Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage. Beim <u>Wohnhaus</u> handelt es sich um ein nicht unterkellertes, 2-geschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoß. Vorhanden sind im Erdgeschoß 1 Zimmer, Wohnküche und Bad/WC, im Obergeschoß 3 Zimmer, Küche, Bad und WC, das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Bei der <u>Garage</u> handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Funktionsgebäude.
------------	---

Flächenangaben

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	397 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	217,50 m ²
Garage	44,00 m ²
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	122,24 m ²

Baubeschreibung

Wohnhaus

Massive Umfassungen, Massivdecke über Erdgeschoß, Holzbalkendecke über Obergeschoß, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, Kunststofffenster isolierverglast, aufgesetzte Rollokästen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Elektroausstattung mittlerer Standard, Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe, furnierte Türblätter mit Stahlzargen;

- Erdgeschoß

Der Wohnbereich im Erdgeschoß ist räumlich nicht abgeschlossen und wegen dort befindlicher allgemeinen Technikräumen auch nicht möglich.

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, starke Verschmutzung am Boden, Wände mit deutlicher Schimmelbildung, Holztreppe in Obergeschoß;

Schlafzimmer ist gefangenes Zimmer mit Bodenoberbelag aus OSB-Platten; Wohnzimmer ist abgeteilt in Küchenbereich als Durchgangszimmer und Wohnbereich als gefangenes Zimmer;

im Küchenbereich Laminatbodenoberbelag, Fliesenspiegel, darunter starke Verschmutzung erkennbar, Wasseranschluß und -ablauf;

Wohnzimmer (mit Leichtbauwand abgetrennt) mit textilem Bodenoberbelag; Bad mit Boden und Wände halbhoch gefliest, Badewanne mit Einhebelmischer, Duschwanne mit Abmauerung, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Druckspüler, Rippenheizkörper;

Kammer mit keramischem Bodenoberbelag;

Tankraum mit aufsteigender Feuchtigkeit, hinter Abmauerung Kunststoffbattieranks, starker Heizölgeruch vorhanden;

Heizraum mit Betonboden, Heizkessel eingebaut, Leitungen auf Putz, Anlage ist außer Betrieb und lt. Angabe defekt, Prüfprotokoll liegt nicht vor;

- Obergeschoß

Die Wohnung ist abgeschlossen.

im Treppenhaus an der Deckenverkleidung aufgequollene Bretter erkennbar; Diele mit textiltem Bodenoberbelag, an Wand und Bodenbelag deutliches Schimmelbild erkennbar, Deckenverkleidung vorhanden, über Ziehharmonikatreppe Zugang in den Dachboden;

Wohnzimmer mit textiltem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

Küche mit PVC-Bodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und -ablauf, Deckenverkleidung, deutliche Schimmelspuren erkennbar;

Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Waschbecken mit Einhebelmischer, abgetrennte Dusche mit Glasscheibe, Paneeldecke mit deutlicher Wölbung;

WC mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, Deckenverkleidung;

Zimmer mit PVC-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, deutliches Schimmelbild;

Raum mit textiltem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

- Dachboden

sichtbarer Holzdachstuhl, Dachschalung vorhanden, Kaltdachkonstruktion;

Garage

kein Zugang möglich, Beschreibung nach äußerem Anschein;

Massive Umfassungen, Betonboden, Pultdach, Fassade verputzt und gestrichen, im rückwärtigen Bereich Glasbausteinfeld mit Lüftungsflüge, Lüftungsflügel offen, von außen erkennbare aufsteigende Feuchtigkeit und Putzabfall, Stromanschluß vorhanden, Hubtor mit elektrischem Antrieb;

baulicher Zustand

Wohnhaus

starker Instandhaltungsstau an Boden und Wandbelägen, Schimmelbefall, Heizung lt. Angabe defekt, deutliche Spuren aus ehemaligen Wasserschäden, im Traufbereich hofseitig vollständige Durchmorschung einer Teilfläche erkennbar, Fassadenanstrich verbraucht;

Garage

einfache Instandhaltung, aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar, partiell Putzabfall, Fassadenanstrich verbraucht;

Außenanlagen

gepflasterter Hofbereich, verwilderte Bepflanzung;

Hinweis

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

