

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

Exposé zu Wertermittlung 7114

AZ 3 K 60/24 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt 95126 Schwarzenbach a. d. Saale, Marienstr. 12

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 beträgt

250.000,00 €

Art Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus ähnlich einer Doppelhaushälfte mit ausgebautem Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Flächenangaben

Grundstück gemäß Grundbuchangabe	244 m ²
Wohnfläche	rd. 193 m ²

Baubeschreibung

Einfamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Kunstschieferplatten; Aufdach-Wärmedämmung, wahrscheinlich Bauder Dämmsystem; Dach in 2020 neu eingedeckt und gedämmt;

Geschossdecken: Holzkonstruktionen;

Wände/Decken: überwiegend verputzt, tapeziert und/oder gestrichen;

Heizung: Gas-Zentralheizung, erneuert um 2020;

Elektroinstallation:

insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern und Deckenauslässen, erneut in 2020;

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast, Rollos nicht vorhanden;

Zimmertüren; in 2020 erneuert; im Erdgeschoss Glastüren, ansonsten holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und eingehängten Türblättern;

Hauseingang: Vinyl-Fußbodenoberbelag; Eingangstür in 2020 erneuert;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Erdgeschoss

Küche: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Festbrennstoffofen; Wasseranschluss und -ablauf; Decke mit Einbauleuchten;

Hobbyraum: Fliesen-Fußbodenoberbelag;

Gäste-WC: kleine Schwelle; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie; Boden und Wände ca. 1,20 m hoch gefliest;

Hausarbeitsraum: Boden und Wände raumhoch gefliest; Raumhöhe ca. 2 m; Waschmaschinenanschluss und -ablauf; bodengleiche Dusche mit Bodenablauf, Kabine mit 2-teiliger Tür, Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Brausekopf und Brausestange,

Hausanschlussraum:

Durchgang mit einer Tür mit Höhe ca. 1,60 m; Betonboden; Wände einfach verputzt; Sicherungskasten; Heizkörper vorhanden; FH-Tür zum Hausanschlussraum;

Obergeschoss

Treppenhausdiele: Vinyl-Fußbodenoberbelag, ebenso die Treppen Tritt- und Setzstufen; Rauchrohranschluss für Festbrennstoffofen;

- Bad: Boden und Wände raumhoch gefliest; 1 abgerundete Eckbadewanne mit Aufputz-Einhebelmischbatterie, 1 Waschtisch mit überbreiter Ablage, Einhebelmischbatterie, Handtuchheizkörper, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Fußbodenheizung (Temperierung);
- Wohnzimmer: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Fenstertüren zur Dachterrasse, örtliche Lage genau über Hobbyraum Erdgeschoss;
- Dachterrasse: Teilbereich der Dachterrasse überdacht, mit kleinem überdachtetem Geräteraum; im überdachten Bereich mit Betonplattenbelag; Freifläche mit Fliesen, auf dieser Dachterrasse mit massiver Umfassung, Pultdach mit Holztragwerk und Bretterschalung, Wände teilweise mit Sichtholz bekleidet;
- Kinderzimmer: Laminat-Fußbodenoberbelag;
- Kinderzimmer: Laminat-Fußbodenoberbelag;

Dachgeschoss

- Treppendiele: Treppe wie beschrieben; Podest mit Vinyl- Fußbodenoberbelag;
- kleiner Heizraum: Wasserspeicher und Gasgerät;
- Wohnraum: Vinyl-Fußbodenoberbelag;
- Bad: Boden und Wände raumhoch gefliest; 1 Waschtisch mit 2 Waschschalen, Einhebelmischbatterie, 1 Duschwanne mit Ganzglaskabine, Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brause-schlauch, Brausekopf und Brausestange, Brausekopf als Re-genschauerduche, 1 wandhängendes WC mit Unterputz-spülkasten; Handtuchheizkörper;
- Balkon/Terrasse: Holzdielenboden; Holzgeländer auf Holztragkonstruktion;
- Spitzboden: Zugang mit Klapptreppe; Dachkonstruktion sichtbar;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Handläufe bei Treppe fehlend, bei Treppe ins Obergeschoss uneinheitliches Steigungsverhältnis; im Eingangsbereich Flur/Treppenhaus auf ca. 1 m Höhe und 2,5 m Länge Putz abgeschlagen aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit; im Hobbyraum an der Außenwand zur Straße Durchfeuch-tungen im oberen Bereich aufgrund von Baumängeln bei der Abdichtung am Balkon; Fliesenbelag bei Dachterrasse schadhafte;

Außenanlagen

Hauszugang mit Beton befestigt; kleiner Vorgarten mit Waschbetonplattenweg, Stellplatz mit Pflasterbelag;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache Instandhaltung;
Hauszugang betoniert mit uneinheitlicher, gerissener Oberfläche und starken Gebrauchsspuren;

Hinweis

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

Lageplan



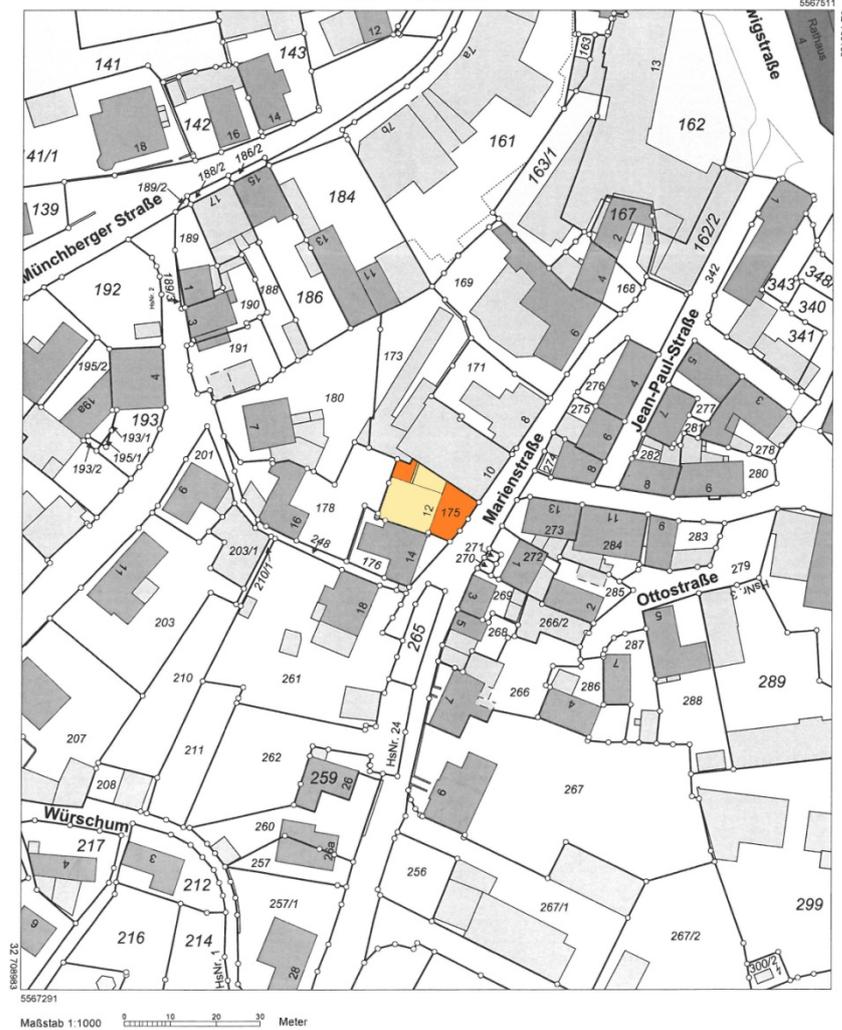
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -
Klostertor 1
95028 Hof

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Flurstück: 175
Gemarkung: Schwarzenbach a.d.Saale

Gemeinde: Schwarzenbach a.d.Saale
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken

Erstellt am 21.10.2024



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.