

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 7000-1

AZ 62 K 34/23 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt Schloßplatz 2 A, 95186 Höchstadt

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 beträgt **340.000 €**

Art Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie zwei zusammengebauten Garagengebäuden mit 5 Stellplätzen.

Flächenangaben

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	814 m ²
<u>Bruttogrundfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	
Wohnhaus	303,40 m ²
Garage 1	45,50 m ²
Garage 2	131,25 m ²
<u>Wohnfläche</u> (Berechnung in der Anlage)	144,65 m ²
Hobby	35,36 m ²

Baubeschreibung

Wohnhaus

Massive Umfassungen, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, im gesamten Haus überwiegend Zierputz an den Wänden, Holzfenster isolierverglast mit glasteilenden Sprossen, zu 75 % mechanisch betriebene Rollos vorhanden, Natursteinfensterbänke innen, Metallbleche außen, Stiltüren mit Futter und Verkleidung, Elektroausstattung in mittlerem Standard mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, im Wohn-/Essbereich Fußbodenheizung, ebenso im Bad Dachgeschoß, ansonsten Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Kachelofen (wird vom Keller aus geheizt, es handelt sich um einen Grundofen), Holzterrappe von Keller- bis ins Dachgeschoß;

- Kellergeschoß

Diele mit keramischem Bodenoberbelag;

Hobbyraum mit keramischem Bodenoberbelag, Heizungsanschluß, Tageslichteinfall, um Kachelofeneinsatz herum Fliesenverkleidung mit Lüftungsöffnung, im rückwärtigen Bereich Saunaeinbau und Dusche;

Hauswirtschaftsraum mit keramischem Bodenoberbelag, eine Wand raumhoch gefliest, Wasseranschluß und- ablauf, Waschmaschinenanschluß, Hauptwasseranschluß, Leitungen auf Putz;

Abstellraum (innenliegend ohne Lüftung) mit keramischem Bodenoberbelag;

Heizraum mit keramischem Bodenoberbelag, hinter Abmauerung 3 Kunststoffbatterietanks, Heizanlage wird laufend überprüft und entspricht der Verordnung;

- Erdgeschoß

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, im Bereich des Kellerabgangs eine Fliese gebrochen, Holzterrappe ins Dachgeschoß;

Gäste-WC mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Deckenverkleidung,
Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer;
Küche mit keramischem Bodenoberbelag, Fliesenspiegel, Wasseranschluß und-
ablauf;
Wohn-/Essbereich mit keramischem Bodenoberbelag, Kachelofeneinbau, Zu-
gang über Fenstertür auf Terrasse;
AR mit keramischem Bodenoberbelag (innenliegender Raum ohne Entlüftung);
Gästezimmer mit keramischem Bodenoberbelag, von hier aus Zugang in Win-
tergarten;
Wintergarten mit keramischem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Dachflä-
chenfenster, bodentiefe Verglasung;

- Dachgeschoß

Diele mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Kamin mit Rißbild;
Schlafzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Spitzboden-
zugang über Einschubtreppe;
Kinderzimmer (kann nicht besichtigt werden), lt. Angabe textiler Bodenober-
belag, Deckenverkleidung;
Zimmer mit textilem Bodenoberbelag, Decke/Dachschräge sichtholzverkleidet,
Dachflächenfenster (aus der Bauzeit);
Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, mechanische Entlüftung, Bade-
wanne, Duschwanne und -kabine, 2 Waschbecken mit Einhebelmischer, Hän-
ge-WC mit Unterputzspülkasten;

- Spitzboden

Konstruktion als Kaltdach, Boden gebrettert, sichtbarer Holzdachstuhl mit
Dachschalung, keine Zwischenspandämmung;

Nebengebäude

2 zusammengebaute Gebäude, jeweils nicht unterkellerte, eingeschossige
Funktionsgebäude zu KFZ-Einstellzwecken;

Betonboden, massive Umfassungen, Pultdach, Fassade verputzt und gestrichen,
Innenwände verputzt und gestrichen, bei hoher Garage 1 Sektionaltor, ansons-
ten Schwingtore jeweils mit elektrischem Toröffner vorhanden, Stromanschluß,
in hoher Garage Glasbausteinfeld und Nebeneingangstür;

baulicher Zustand

- Wohnhaus
mittlere Instandhaltung;

- Garagen
mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

gärtnerische Gestaltung, Hofbereich gepflastert, teilweise Umfriedung mit Mauer und Natursteinverkleidung, Rasenfläche, Anpflanzungen.

Hinweis

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

