

Exposé K 41/21

**Wohnhaus, Landwirtschaftsflächen und kleine Waldflächen
Grundbuch von Königsee, Blatt 2210, Flur 8, Flurstück 1361/3, 1360/8,
1362/7 und 1362/8
in 07426 Königsee, Thälmannplatz 15a**



Suchkriterium: Einfamilienhaus

Baujahr: ca. 1975

Nutzung: Wohnnutzung

Grundstücksgröße:	Flurstück 1361/3:	1.591 m ²
	Flurstück 1360/8:	922 m ²
	Flurstück 1362/7:	215 m ²
	Flurstück 1362/8:	138 m ²

Bodenwerte:	Flurstück 1361/3:	41.400 €
	Flurstück 1360/8:	450 €
	Flurstück 1362/7:	90 €
	Flurstück 1362/8:	70 €

Qualitätsstichtag: 29. Juli 2023

Verkehrswerte (Marktwerte):	Flurstück 1361/3:	160.000 Euro
	Flurstück 1360/8:	450 Euro
	Flurstück 1362/7:	90 Euro
	Flurstück 1362/8:	70 Euro



West-Ansicht des Wohnhauses auf
Flurstück 1361/3



nord-westliche Giebelansicht



süd-östliche Giebelansicht mit
überdachter Terrasse



Nord-West-Ansicht der Garagen auf
Flurstück 1361/3



Süd-West-Ansicht der Garagen



Blickrichtung Nord-Ost über das
Flurstück 1361/3



Baumreihe in Hanglage auf
Flurstück 1360/8



Flurstücke 1362/7 und 1362/8

Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Unter anderem sind die Kellerwände des Wohnhauses teilweise feucht bis nass, teilweise ist die Sockelausbildung nicht fertiggestellt, die Kellertreppe ist sehr schmal und steil (nicht normgerecht) hier und an der Obergeschosstreppe fehlen die Absturzsicherungen.

Die Grundstücke sind mit Altlasten von ehemaligen Industriebetrieben belastet, ein Altlastengutachten mit eventuellen Bodenaustausch sowie Kostenschätzung zur Beseitigung der Altlasten sind zum Qualitätsstichtag nicht vorhanden und können daher nicht im Verkehrswert Berücksichtigung finden.

Zusätzliche Angaben zum Versteigerungsobjekt K 41 / 21

- a) Verdacht auf Hausschwamm, Schädlingsbefall oder ähnliches konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.
- b) Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen belegt, dass auf dem Gelände Produktionsstoffe in den Untergrund gelangt sind und diese dort mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit schädliche Bodenveränderungen verursacht haben. Da der Eigentümer die Bodenprobeentnahme selbst durchgeführt hat ist eine amtliche Verwertbarkeit nicht gegeben. Zur Konkretisierung des Altlastenrisikos und des daraus resultierenden Aufwandes für dessen Beseitigung ist die Entnahme von qualifizierten Bodenproben durch eine zugelassene Fachfirma erforderlich.
- c) Baulasten bestehen nicht (s. Anlagen im Gutachten).
- d) Das Gebäude ist nicht in den Denkmalschutz integriert.
- e) Ein Grenzüberbau konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.
- f) Anpflanzungen und /oder Baulichkeiten, die Dritten gehören sind nicht vorhanden.
- g) Mieter oder Pächter vorhanden sind nicht vorhanden.
- h) Zubehör sowie Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- i) Straßenbezeichnung und Hausnummer lauten: Thälmannplatz 15a.
- j) Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
- k) Bezirksschornsteinfegermeister ist: Herr Henrik Pfeiffer
Lämmergasse 1 in 07334 Kamsdorf
Tel. 03671 / 44 29 686