

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 7303

AZ 3 K 11/26 Amtsgericht Hof, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Objekt Schloßstr. 9, 95615 Marktredwitz

Foto



Verkehrswert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 14.04.2026 beträgt **165.000 €**

Art Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Reiheneckhaus und einem Nebengebäude.

Beim Reiheneckhaus handelt es sich um ein voll unterkellertes, 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß. Die Erd- und Obergeschoßwohnungen sind identisch geschnitten und bestehen aus 2 Zimmern, 1 Kammer (unter 10 m²), Bad/WC, Flur, Terrasse/Balkon.

Bei der Garage handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1-geschossiges Gebäude zu KFZ-Einstellzwecken.

Flächenangaben

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag) 492 m²

Bruttogrundfläche (Berechnung in der Anlage)

Reiheneckhaus 342,20 m²

Nebengebäude 21,00 m²

Wohnfläche (Berechnung in der Anlage)

Erdgeschoß 65,22 m²

Obergeschoß 65,22 m²

Baubeschreibung

Reiheneckhaus

Massive Umfassungen, Massivdecken, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, Kunststofffenster isolierverglast, Kunststeinfensterbänke innen, Metallbleche außen, Rollos vorhanden, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, teilweise mit Lichtausschnitt, Elektroausstattung in mittlerem Standard mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken und Wandauslässe vorhanden, im Erdgeschoß wurde die komplette Elektrounterverteilung erneuert in 2003, Ölzentralheizung mit Rippen- und Kompaktheizkörpern sowie Thermostatventilen, im Bad Fußbodentemperierung und Handtuchheizkörper, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer, Massivtreppe von Keller- bis ins Obergeschoß, Einschubtreppe in den Spitzboden;

- Kellergeschoß

Massivtreppe, Leitungen auf Putz verlegt, Betonboden, Kellereinfachfenster, leichte Durchfeuchtungen erkennbar;

Tankraum mit Betonboden, hinter Abmauerung 2 Kunststoffbatterietanks vorhanden;

Heizraum mit keramischem Bodenoberbelag, Heizanlage (Baujahr 2007 oder 2009) wird lt. Angabe laufend überprüft und entspricht der Verordnung;

Werkstatt mit Betonboden, Stromanschluß;

Waschküche mit Betonboden, Waschmaschinenanschluß und -ablauf, Bodeneinlauf vorhanden;

über Flur zu Kellerabgang;

Treppenhaus mit Kunststeinbodenoberbelag, Deckenverkleidung

- Erdgeschoßwohnung

Diele mit keramischem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, Festbrennstoffofenanschluß, elektrische Türöffner und Gegensprechanlage;

Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Waschbecken mit Einhebelmischer, Duschwanne und -kabine, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Deckenverkleidung mit Einbaustrahler, Handtuchheizkörper vorhanden;

Schlafzimmer mit Laminat-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

Esszimmer (Kammer) mit keramischem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

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

Wohnzimmer mit Parkettboden, Deckenverkleidung, Fenstertür auf Terrasse;

Terrasse mit Betonplatten befestigt;

Massivtreppe in Obergeschoß, eine Wand verkleidet;

- Obergeschoßwohnung

Diele mit PVC-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, in Ecke kleiner Einbauschränk;

Bad mit Boden und Wände raumhoch gefliest, Badewanne mit Einhebelmischer, Elektroboiler, Deckenverkleidung, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer;

Kammer mit verbrauchtem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung;

Küche in besserem Rohbauzustand;

Wohnzimmer mit Laminat-Bodenoberbelag, Deckenverkleidung, zum Nachbarzimmer Wand geöffnet, Kachelofeneinbau, der Kachelofen ist an die zentrale Ölversorgung angeschlossen und kann hierüber gesteuert werden;

Zimmer mit Laminat-Bodenoberbelag, Fenstertür auf Balkon;

Balkon mit Holzbelag und Metallgeländer;

im Treppenhaus über Einschubtreppe Zugang in Dachgeschoß;

- Dachgeschoß

Betonboden, sichtbarer Holzdachstuhl, Dachschalung vorhanden, partiell

Dämmung eingebaut, Stromanschluß, an Giebelseite 2 neue Kunststofffenster isolierverglast;

Garage

Fertigarage, Stromanschluß, elektrischer Torantrieb, Hubtor, Flachdach, Nebeneingangstür;

baulicher Zustand

Reiheneckhaus

insgesamt einfache - mittlere Instandhaltung, leichte aufsteigende Feuchtigkeit, Küche in Dachgeschoßwohnung renovierungsbedürftig;

Garage

insgesamt mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

Insgesamt gärtnerische Gestaltung, Anpflanzung mit Büschen, Bäumen, Rasenfläche, Terrassenfläche, straßenseitig Vorgarten vorhanden mit Einfriedung, vorhandene Gartenhäuser (ein Geräteschuppen, ein Gartenhaus) sind Baumarktprodukte, stehen nur auf befestigter Fläche und können jederzeit entfernt werden, deshalb kein Grundstücksbestandteil;

Hinweis

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

