

## **Kurzexpose zum Gutachten Nr. 136/25**

### **AZ: K 851 K 25/24 Zwangsversteigerungsverfahren Wintersbacher Str. 138, 63874 Dammbach (Flurstück 149/2 und Flurstück 205/1)**

#### **I) Flurstück 149/2**

**Objekt:** Wohnhaus mit Anbau

**Lage:** Wintersbacher Str. 138, 63874 Dammbach

**Grundstück:** 399 m<sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt liegt an der Ortsdurchgangsstraße des Dammbacher Ortsteils Wintersbach am südöstlichen Ortsrand.

Das Grundstück ist bebaut mit einem 1geschossigen Haupthaus (UG, Hochparterre, DG) und einem Nebengebäude (UG, OG, DG).

#### **Die Gebäude konnten im Innenbereich nicht besichtigt werden.**

Nach dem äußeren Eindruck ist das Haupthaus im Hochparterregeschoss und im Dachgeschoss ausgebaut.

Das Nebengebäude ist im Obergeschoss als Wohnraum ausgebaut.

Das UG (Kellergeschoss, Haupthaus und Nebengebäude) ist von außen zugänglich und wird als Abstellbereich genutzt.

Im Haupthaus ist die Heizungsanlage im Kellergeschoss eingebaut.

Das gesamte Anwesen ist, nach äußerem Augenschein, in einem sanierungs-, modernisierungs- und instandhaltungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Der Hofbereich ist gepflastert. Der Gartenbereich ist als Wiese angelegt.

Das Grundstück liegt direkt an der Ortsdurchgangsstraße und besitzt eine Hanglage. Der Gartenbereich ist nur über die Gebäude erreichbar. Ein separater Zugang von außen ist nur über Nachbargrundstücke möglich.

Wintersbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Dammbach und liegt im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in Dammbach vorhanden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts (Flurstück 149/2) beträgt

**176.000,00 €.**

## **II) Flurstück 205/1**

Das Grundstück Flurstück 205/1 liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite vom Flurstück 149/2 und ist nicht als Baugrundstück sondern als Grundstück zur evt. Nutzung als Abstellbereich oder als PKW-Stellplätze nutzbar.

Das Grundstück ist teilweise ungepflegt.

**Objekt:** unbebautes Grundstück (Flurstück 205/1), Nutzung als Abstellbereich oder als PKW-Stellplätze möglich.

**Lage:** Nahe Wintersbacher Straße, 63874 Dammbach

**Grundstück:** 50 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 205/1) beträgt

**2.000,00 €.**

## Fotos vom Bewertungsobjekt

### Flurstück 149/2:



**Flurstück 205/1:**

