

Exposé

Forstanwesen

Am Aschenweg 1-5, 63869 Heigenbrücken



Mit der Vermarktung dieses Objektes betraut ist:

Forstbetrieb Heigenbrücken
Lindenallee 31
63869 Heigenbrücken
Herr Abersfelder
Tel.: 06020 – 97995-0
Fax: 06020 – 97995-18
E-Mail: info-heigenbruecken@baysf.de



Am Aschenweg 1-5, 63869 Heigenbrücken Ehemaliges Forstdienstanzwesen

Objektart:	Doppelhaus und Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
Grundstück:	FINr. 1717/12 mit 3.770 m ² , Gemarkung Heigenbrücken
Grundbuchstand:	In Abt. II Starkstromfreileitungsrecht für Überlandwerk Unterfranken. Die Leitung wird nicht mehr benötigt und zurzeit zurückgebaut. Keine Eintragungen in Abt. III
Lage:	Gebäude- und Freifläche

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	1 Doppelhaus und 1 Wohnhaus mit Nebengebäuden
Planungs- und Baurecht:	Liegt im Bereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand“, rechtsgültig seit 24.01.1965
Derzeitige Nutzung:	Ab 01.12.2019 leer stehend
Erschließung:	voll erschlossen, Die Abwasserleitung muss neu verlegt werden.
Baujahr der Gebäude:	1965
Denkmalschutz:	nein

Schriftliche Angebote werden bis zum 25.10.2019 um 12:00 Uhr erbeten.

Besichtigungstermine: nach telefonischer Vereinbarung

Ansprechpartner: Herr Abersfelder

Tel.: 06020 – 97995-0

1. Standort

1.1 Makrolage

Bundesland

Kreis

Ort und Einwohnerzahl

Nächstgelegene größere Orte

Verkehrsanbindung

Autobahnzufahrt

Bahnhof

Flughafen

Bayern

Aschaffenburg

Heigenbrücken, ca. 2.300 Einwohner

Aschaffenburg ca. 25 km

Würzburg ca. 70 km

Frankfurt a. M. ca. 75 km

Landeshauptstadt München, ca. 350 km entfernt

B 26, BAB A3

Anschlussstelle Weibersbrunn

Heigenbrücken

Frankfurt a. Main, ca. 77 km

1.1.1 Lageplan Heigenbrücken



1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:

Öffentliche Verkehrsmittel:

Art der Bebauung und Nutzung
Sonstiges:

das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Heigenbrücken in lockerer Wohnbebauung
Anschluss an Bus und Regionalbahn ist fußläufig in ca. 20 min erreichbar

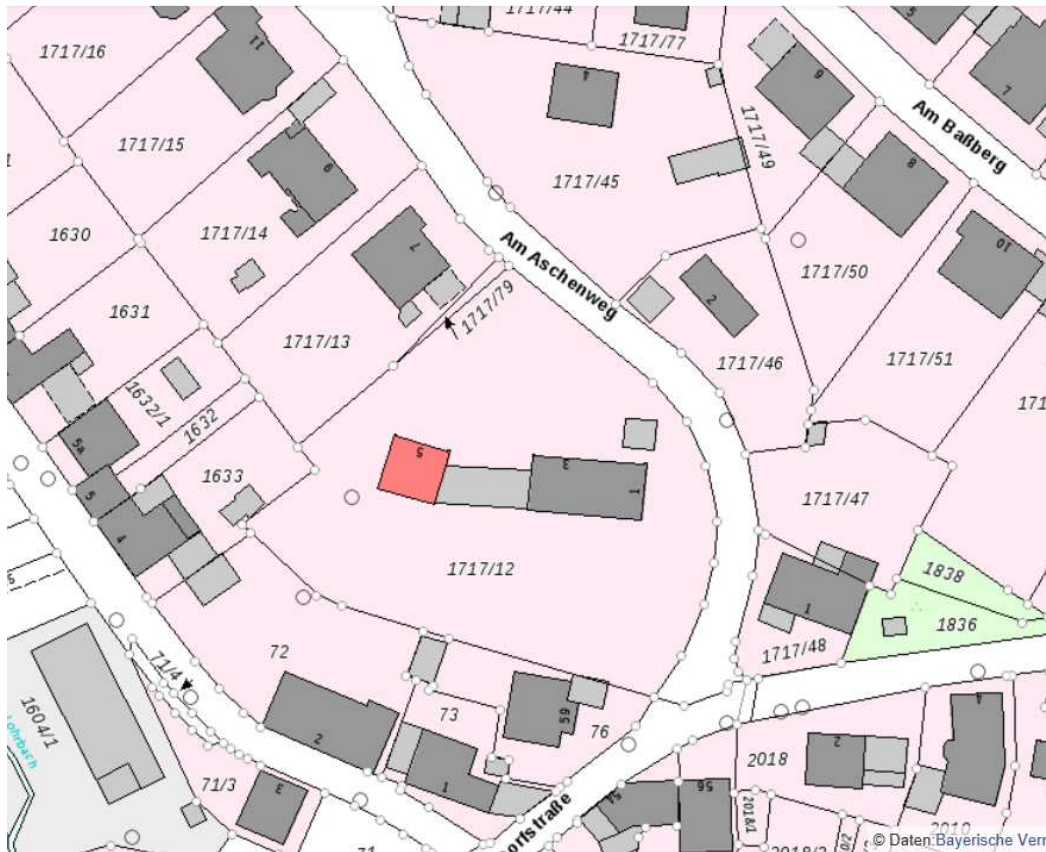
Bebauungsplan, Mischgebiet

Der Luftkurort Heigenbrücken liegt im Naturpark Spessart. Kindergarten und Grundschule, ärztliche Grundversorgung und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Lohr a. Main, Hösbach, und Aschaffenburg. Zahlreiche Sport- u. Freizeitmöglichkeiten, wie z. B. das Naturerlebnisbad, der Klettergarten und ein umfangreiches Wander- und Radwegnetz sind in und um Heigenbrücken geboten.

1.2.1 Ortsplan / Luftbild



1.2.2 Lageplan Fl.Nr. 1717/12, Gemarkung Heigenbrücken



Gebäudekomplex Am Aschenweg 1, 3 und 5
Flurnummer 1717/12, Gmkg. Heigenbrücken

2. Objekt

2.1. Grundstück

Bezeichnung:	Fl.Nr. 1717/12 der Gemarkung Heigenbrücken Am Aschenweg 1-5, 63869 Heigenbrücken Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche:	3.770 m ²
Anzahl Gebäude:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Grundbuch:	Amtsgericht Aschaffenburg, Grundbuch von Heigenbrücken, Blatt 5089

2.2. Bauliche Anlagen / Allgemeine Beschreibung

Doppelhaus und Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Baujahr:	1965
Beschreibung:	Massiv errichtetes Anwesen mit einem Doppelhaus und einem Wohnhaus, je 2 Vollgeschosse, unterkellert, DG nicht ausgebaut die Gebäude sind sanierungsbedürftig
Kamine:	3
Außenansicht	Mauerwerk verputzt
Derzeitige Nutzung:	Ab 01.12.2019 leerstehend
Energieausweis:	ja
Wärmedämmung Fassade:	nein
Rechte:	In Abt. II Starkstromfreileitungsrecht für Überlandwerk Unterfranken keine Eintragungen in Abteilung III
Abstandsflächen:	Abstandsflächen werden eingehalten
Schadstoffbelastung:	Dachstuhl PCB und Lindan belastet, siehe Anlagen, Messergebnis aus dem Jahr 1995
Erschließung:	voll erschlossen Die Abwasserleitung des Grundstücks verläuft über das Nachbargrundstück und muss neu verlegt werden.
Internet-Anbindung:	DSL möglich
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 360 m ²
Nebengebäude:	2 PKW-Garagen, Geräteraum und Holzlege

3. Kaufpreisvorstellung

Das Objekt wird gegen Gebot öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Das Mindestgebot beträgt 290.000,00 €. Der Zuschlag ist freibleibend und erfolgt zum Höchstgebot. Schriftliche Angebote mit Angabe eines konkreten Kaufpreisgebotes werden in einem verschlossenen Umschlag mit Stichwort „Gebot Aschenweg“ erbeten an:

Bayerische Staatsforsten AöR
Forstbetrieb Heigenbrücken
Stichwort: „Gebot Aschenweg“
z. H. Herrn Abersfelder
Lindenallee 31
63869 Heigenbrücken

Die Möglichkeit zum Nachgebot wird nicht eingeräumt.

Für Fragen setzen Sie sich bitte mit dem Forstbetrieb Heigenbrücken in Verbindung. Die Bayerische Staatsforsten AöR ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Bayerische Staatsforsten AöR behält sich vor, die Ausschreibung zurückzunehmen oder nach freier Entscheidung nicht weiter zu verfolgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass seitens der Bayerischen Staatsforsten AöR als Verkäufer im Erfolgsfall keine Maklerprovision entrichtet und im Fall des Verkaufs keine Auskünfte über den Erwerber erteilt werden. Die o. a. Beschreibung ist eine oberflächliche Einschätzung der Bausubstanz. Das Objekt steht zum Verkauf wie gesehen und/oder besichtigt mit dem kompletten Inventar. Die Bayerische Staatsforsten AöR behält sich vor, die Mängelhaftung (Sach- und Rechtsmängel) zu beschränken.

Alle Angaben (auch Zahlen und Größenangaben) in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgeblich ist der abzuschließende Kaufvertrag.

Die Einholung von Genehmigungen für wie auch immer geartete Nutzungen des Objektes ist Angelegenheit des künftigen Nutzers und Eigentümers.

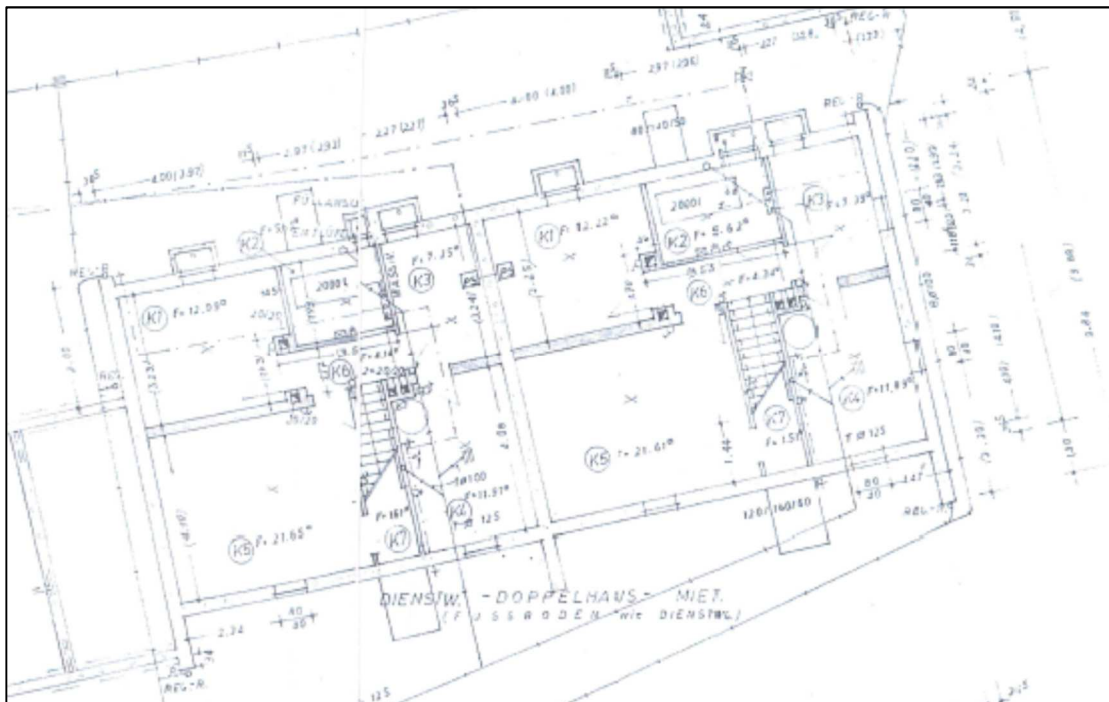
Der Kaufpreis ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung zu zahlen.

Hinweis: Der Käufer trägt alle Kosten
(Notar- und Grundbuchkosten, 3,5 % Grunderwerbsteuer, etc.)

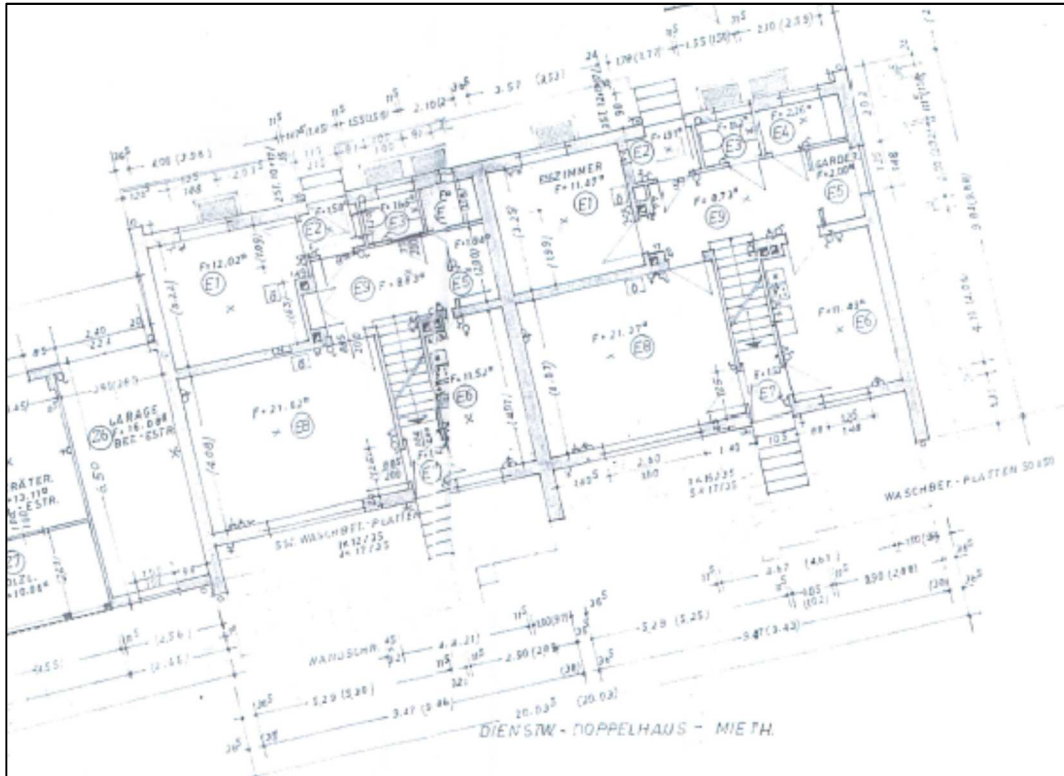
4. Anlagen

Pläne:

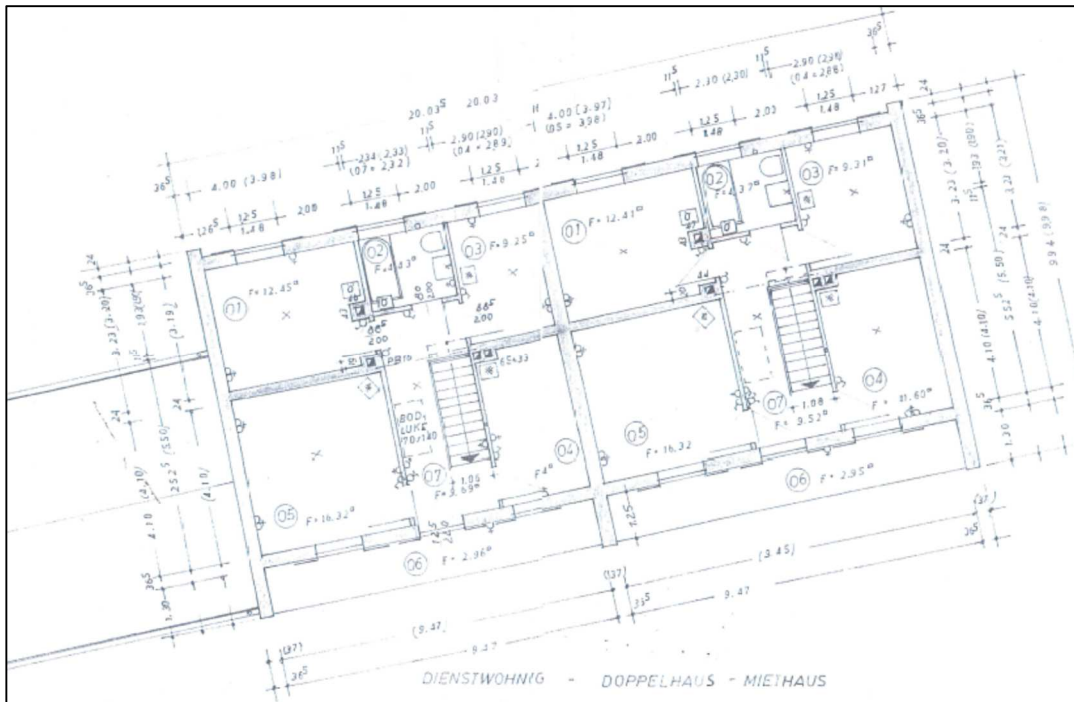
- Grundrisse Wohnhäuser
- Ansichten Wohnhäuser
- Schnitt
- PCB- u. Lindan Messergebnisse
- Energieausweis



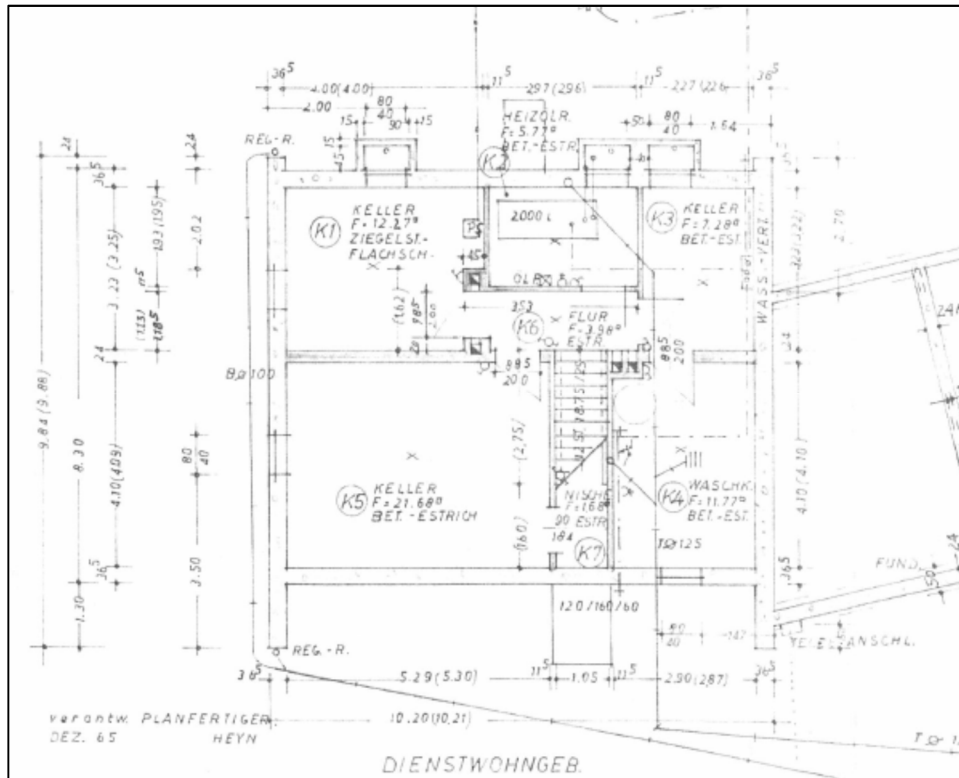
Grundriss Kellergeschoss DH



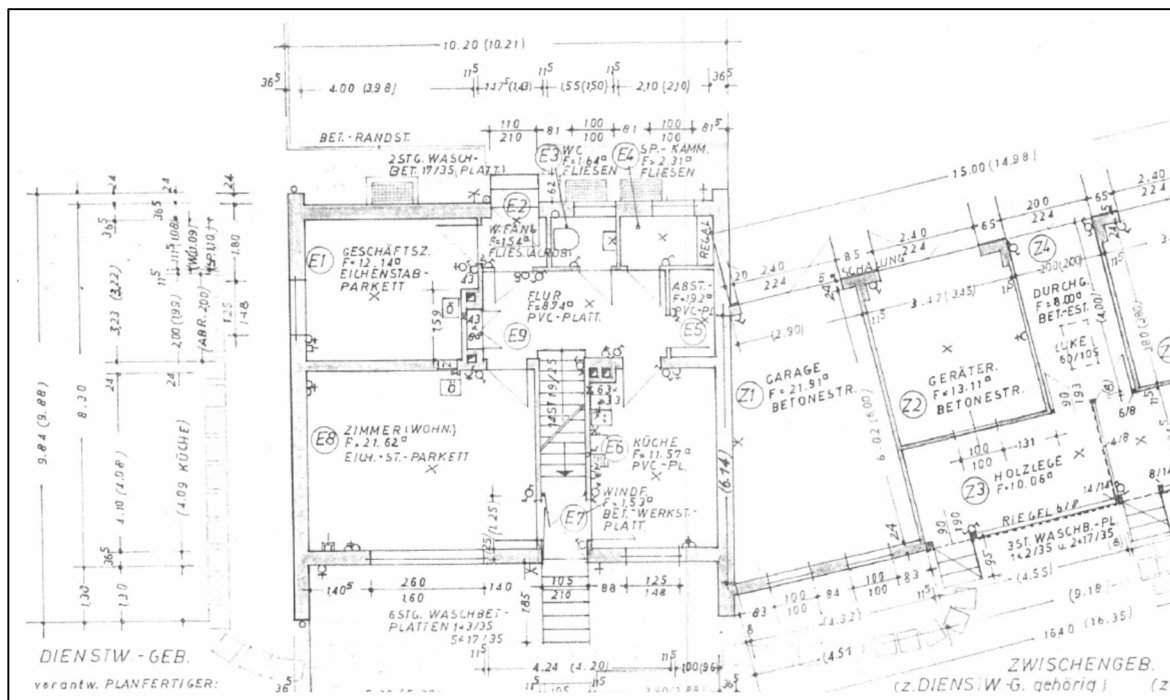
Grundriss Erdgeschoss DH



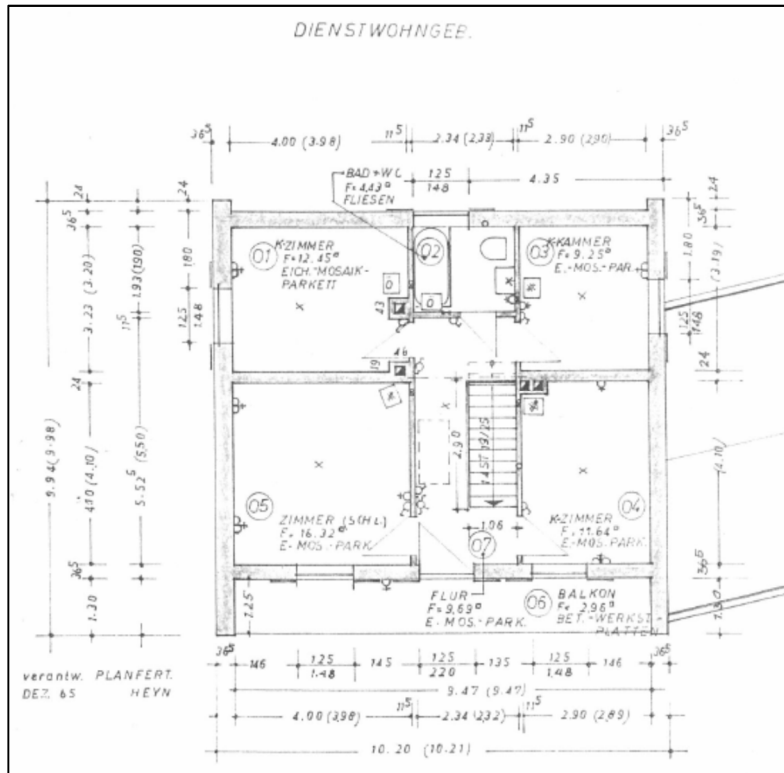
Grundriss Obergeschoss DH



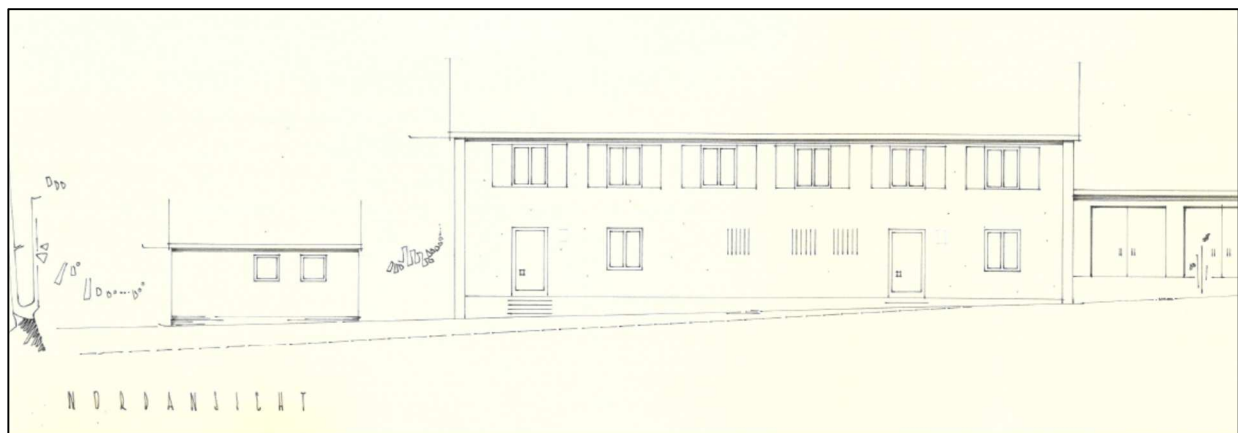
Grundriss Kellergeschoss EFH



Grundriss Erdgeschoss EFH



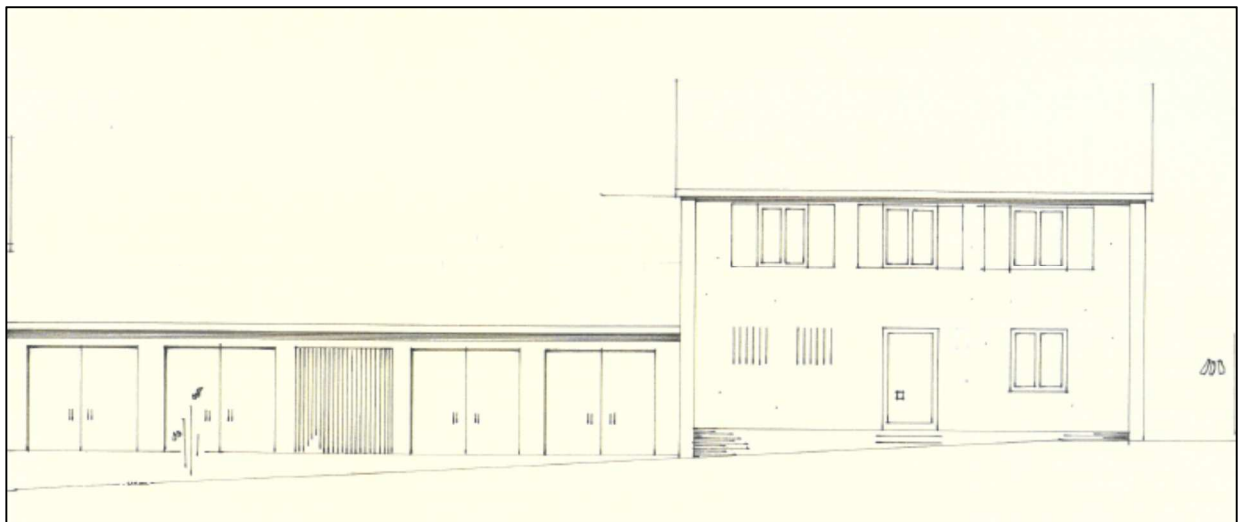
Grundriss Obergeschoss EFH



Nordansicht DH und Garage



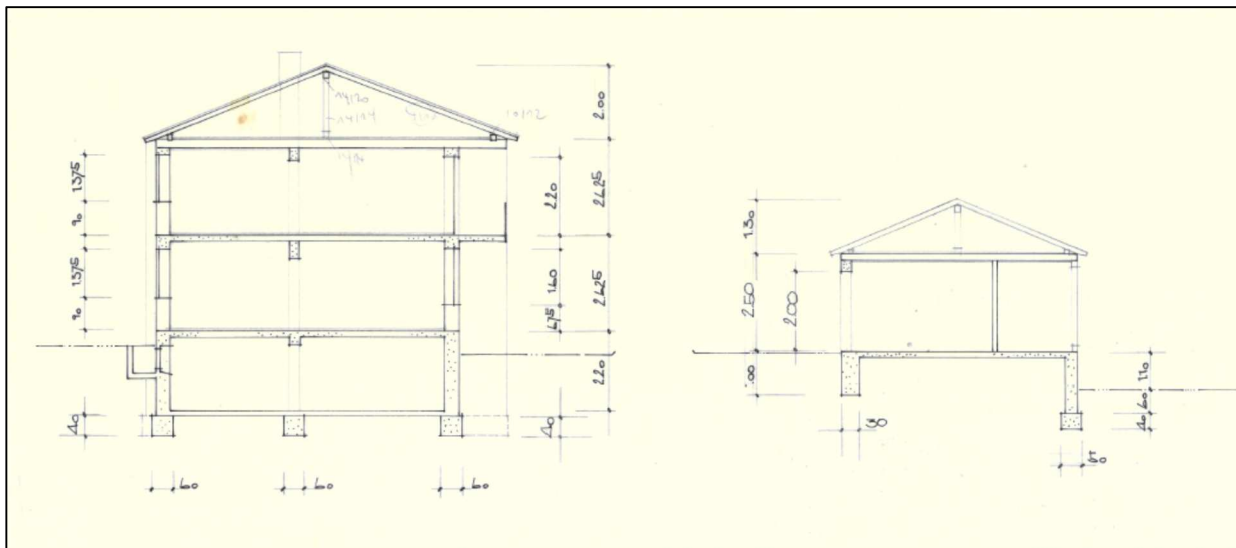
Südansicht DH und Zwischengebäude / Garage



Nordansicht EFH und Zwischengebäude / Garage



Südansicht EFH und Zwischengebäude / Garage



Schnitt

UMT
UMWELTMESSTECHNIK DR. BRIX GmbH
Meßstelle nach § 26 Bundesimmissionschutzgesetz
Kalibrierstelle nach §§ 26 u. 28 über 13 BImSchV und Nr. 3.2 T.A. Luft 86
Aufrechterstellte Meßstelle für: Arbeitsschutz

Nürnberg, 27.03.1995
Seite 23 von 35

Auftrags-Nr.: U95024
Bericht Nr. 1 von 1

Landbauamt Aschaffenburg
PCP-, Lindan-Untersuchung

Nürnberg, 27.03.1995
Seite 23 von 35

Untersuchung auf PCP- und lindanhaltige Holzschutzmittel in staatlichen Gebäuden
Meßergebnisse
(zu Nr. 4 und 3.1 des IMS vom 30.11.94)

Regierungsbezirk/Bauamt:
Einzelplan:

Gebäude / Ort:
07.03.1995

Datum der Probenahme:

Probe-Nr.	Raumbezeichnung	Aufenthaltsraum (ja/nein)	Meßergebnisse für Probenart:				m ³ Holz m ³ Luft (1)	Staub Meßwert PCP (mg/kg)	Meßwert Lindan (mg/kg)	Sanierung aufgrund Einzel-falluntersuchung erforderlich (2) (ja/nein)
			Holz Bauteil	Meßwert PCP (mg/kg)	Meßwert Lindan (mg/kg)	Meßwert PCP (mg/kg)				
1	2	3	4	5	6	7	8	11		
45	Dachstuhl	nein	Gebälk und Holzboden	15	0,8	ca. 1,88				

(1) Verhältnis der Oberfläche des behandelten Holzes (m²) zum Volumen des Raumes (m³)
(2) Nach Bewertung im Sinne von Nr. 3.3 und 3.4 des IMS vom 30.11.1994. Keine Entscheidung im Rahmen des beauftragten Untersuchungsumfanges.

U95024_2.DOC

Sitz der Gesellschaft: Nürnberg
Handelsregister-Nr.: B 12 741
Registerrichter: Nürnberg
Erfüllungsort und Gerichtsstand: Nürnberg

Geschäftsführer: Dr. Harald Brix
Dipl.-Chemiker VDI/CdCh.
Erfolgreich bewerteter und verordneter
gewerblicher und industrieller Anlagen
sowie Wasserbehälterbau-Errichtung

Deutsche Bank Nürnberg
Geschäftsstelle Langwasser
Konto-Nr.: 37 75 525
BLZ: 760 700 12

PCB- und Lindan Messergebnisse aus dem Jahr 1995


ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.11.2022

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Wohngebäude		
Adresse	Am Aschenweg 3, 63869 Heigenbrücken		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1965		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1965		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	149 m ²		
Erneuerbare Energien			
Lüftung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



22.11.2012

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS

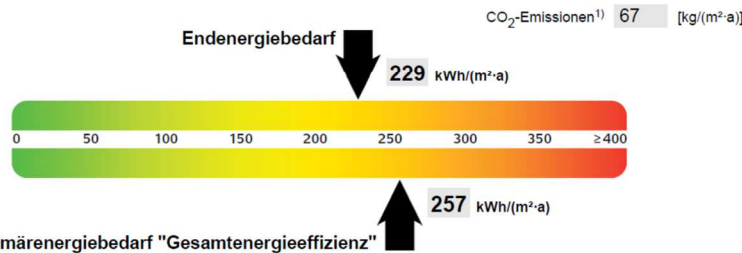
 für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Am Aschenweg 3, 63869 Heigenbrücken

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 257 kWh/(m²·a) Anforderungswert 82 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,97 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Heizöl	184,9	40,9	0,0	225,8
Strommix	0,0	0,0	3,2	3,2

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

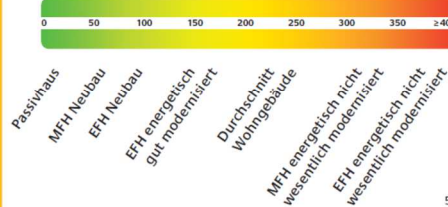
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser