VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91486 Uehlfeld, Burghaslacher Straße 1
Objektart	Gemischt genutztes Grundstück, Größe 189 m²
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, vermietbare Nutzfläche (SB-Bankfiliale, zwei Praxen) ca. 189 m², Wohnfläche (Wohnung im DG) ca. 69 m²
Verkehrswert	**420.000 €**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.04.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 6/24
Gutachten vom	09.09.2026

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc.
Klostergasse 22
92318 Neumarkt i.d.OPf.

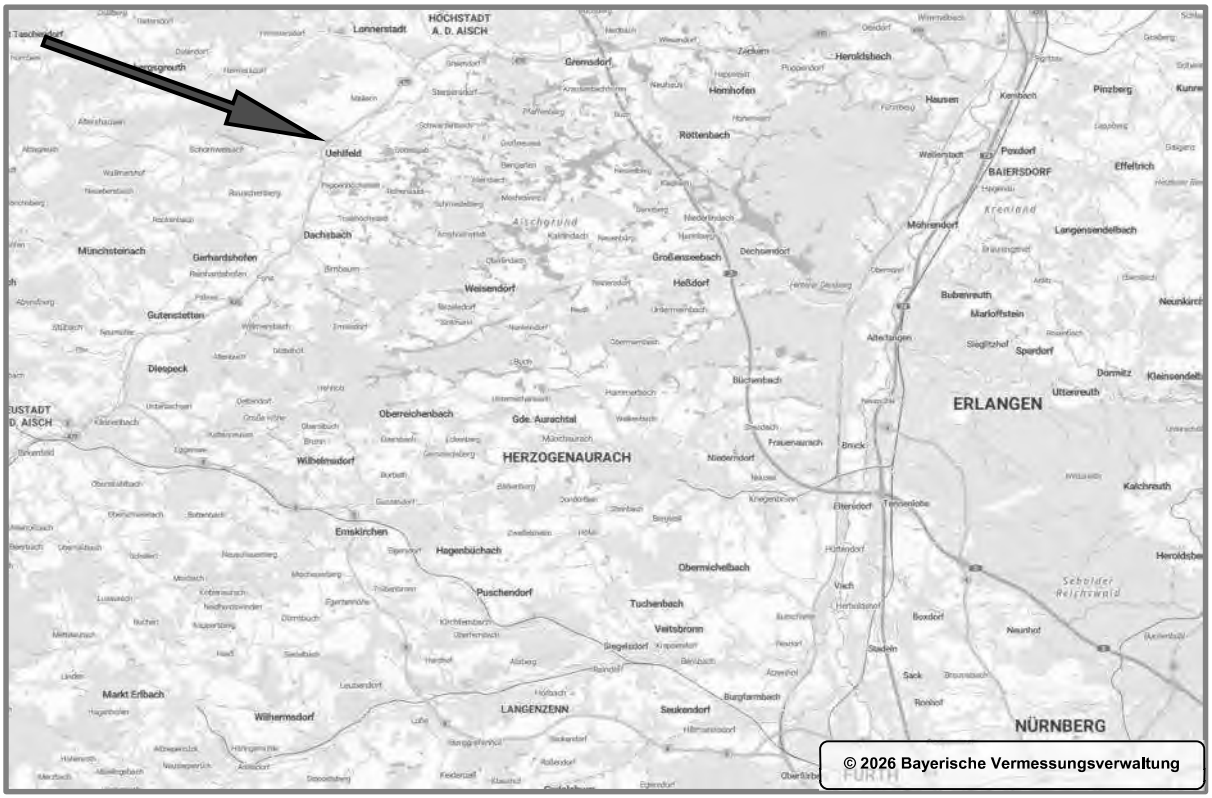
09181 / 461 490 19
info@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

Lage

Makrolage

Der Markt Uehlfeld liegt im nördlichen Bereich des Regierungsbezirks Mittelfranken, im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 31,23 km² und hat derzeit rd. 3.000 Einwohner. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Neustadt a. d. Aisch.
Der Markt Uehlfeld liegt im mittleren Aischgrund, zwischen den Städten Neustadt a. d. Aisch (ca. 13 km südwestlich), Höchstadt a. d. Aisch (ca. 8 km nordöstlich) und Herzogenaurach (ca. 22 km südöstlich). Die Marktgemeinde ist über die Bundesstraße B470 und die ca. 10 km entfernte Bundesautobahn A3 (Nürnberg–Würzburg) an das überregionale Straßennetz angebunden.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN).
Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist innerhalb des Marktgebiets gegeben. Es bestehen Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen, darunter ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt und eine Apotheke. Darüber hinaus sind Bankfilialen, gastronomische Betriebe und weitere Nahversorgungsangebote vorhanden.
Im Bereich der sozialen Infrastruktur verfügt der Markt Uehlfeld über Kindertageseinrichtungen sowie eine Grund- und Mittelschule.
Uehlfeld liegt in der Tal- und Hügellandschaft des mittelfränkischen Aischgrundes und in räumlicher Nähe zum Steigerwald sowie zum Fränkischen Seenland. Der Markt ist eingebettet in eine von Fischweihern und Auenwäldern geprägte Naturlandschaft.



Mikrolage

Kleinräumige Lage

Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Bereich des Hauptortes der Marktgemeinde Uehlfeld, in einem Mischgebiet nahe der Ortsmitte. Die Entfernung zum Zentrum (Rathaus) beträgt ca. 400 m.

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt im Eckbereich Burghaslacher Straße und Hauptstraße. Die Hauptstraße stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Burghaslacher Straße zweigt von der Hauptstraße nach Norden ab und ist eine Ortsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße nicht vorhanden, im öffentlichen Straßenraum der Burghaslacher Straße nur in geringer Anzahl.

Areal und Umgebungsbebauung

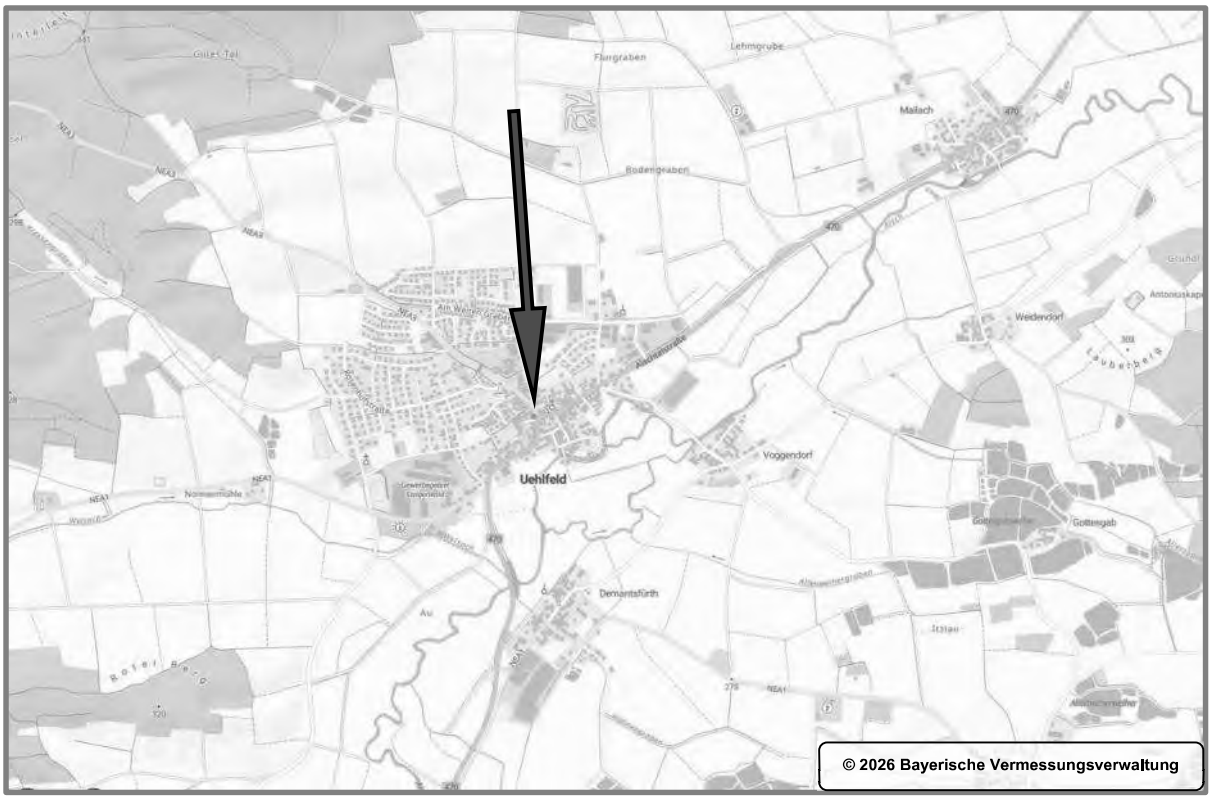
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt mit Ein-/Zweifamilienhäusern als historische Wohnbebauung und teilweise mit (ehemaligen) Hofstellen dar. Unmittelbar westlich/südwestlich befindet sich ein Einzelhandelsgrundstück, nordöstlich – in einer Entfernung von ca. 80 m – befindet sich die Kirche St. Jakobus.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt, Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in der ca. 8 km entfernten Stadt Höchstadt a. d. Aisch.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Höchstadt-Ost der Autobahn A3 beträgt ca. 10 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 127, 243 und 249 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Uehlfeld Kirche" der Linie 127 ist in geringer Entfernung an der Hauptstraße positioniert. Über den ca. 15 km südwestlich gelegenen Bahnhof Neustadt a. d. Aisch besteht ein Anschluss an das überregionale Schienennetz.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Hauptort der Marktgemeinde Uehlfeld, im Bereich der Hauptstraße und nahe dem Zentrum.
Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in geringer Anzahl vorhanden.
Auf dem westlichen/südwestlichen Einzelhandelsgrundstück befinden sich Stellplatzflächen, wobei dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob eine Nutzung durch den Eigentümer des Bewertungsgrundstücks vereinbart bzw. geduldet ist.
Die Nahversorgung ist mit überwiegend gut zu bewerten.
Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist mit unterdurchschnittlich einzustufen.
Die Geschäftslage ist mit gut und die Wohnlage ist mit überwiegend einfach einzustufen.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung, FlSt. Nr. 13/1

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	189 m²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat überwiegend die Form eines Rechtecks, mit Einbuchtungen nach Nord- und Südwesten, siehe Lageplan.
Breite an der Straßenfront ca.:	rd. 14,5 m (zur Burghaslacher Straße)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 14,0 m (in Nordost-/Südwestrichtung)
Grundstückstopographie:	Das Grundstück ist überwiegend eben.
Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.
Grundstücksausrichtung:	Das Grundstück ist von der Burghaslacher Straße aus nach Westen ausgerichtet.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Burghaslacher Straße und mit seiner Südostecke an die Hauptstraße. Mit seiner Süd- und seiner Westseite grenzt es an ein bebautes Einzelhandelsgrundstück. Die Erschließung erfolgt sowohl von der Straße als auch vom Einzelhandelsgrundstück aus. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück.

Bebauung

Auf dem Grundstück ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück ist vollständig bebaut. Zufahrten und Zuwegungen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Osten aus über zwei dreistufige Massivtreppen sowie von Süden aus über eine dreistufige Massivtreppe und ein nachfolgendes Podest.

Einfriedung

Das Grundstück ist allseitig über das Gebäude in Grenzbebauung eingefriedet.

Freiflächengestaltung

Freiflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.


Burghaslacher Straße
Hauptstraße
Kirchenstraße
Goethestraße
© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung


© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Beurteilung:

Das Grundstück ist überwiegend eben und hat in etwa die Form eines Rechtecks, mit Einbuchtungen nach Nord- und Südwesten. Es liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.
Das Grundstück ist nicht befahrbar, hinsichtlich seiner Zuwegung ist es von der Burghaslacher Straße und dem westlichen/südwestlichen Einzelhandelsgrundstück aus gut erreichbar. Ob ein Zugang über das Einzelhandelsgrundstück dinglich gesichert ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
Das Grundstück ist vollständig bebaut, Freiflächen sind nicht vorhanden.
Altlasten bestehen laut vorliegender Auskunft nicht.
Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse und Naturgefahren erkennbar. Durch die angrenzende Hauptstraße sind Lärmimmissionen gegeben.

Gebäude

Die Einheiten im Ober- und Dachgeschoss konnten im Inneren nicht besichtigt werden!

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte im Kern über 100 oder 200 Jahre alt sein. Gemäß den vorliegenden Unterlagen stellt sich das Gebäude als „letzte noch erhaltene Bausubstand der ehemaligen Metzgerei Rößner (dar) und bildet ein wichtiges Eingangstor zum neu im Rückbereich entstandenen Lebensmittelmarkt bzw. Regionalmarktplatz." (Quelle: Schreiben „Städtebauförderung" des Marktes Uehlfeld vom 13.05.2020). Ca. in den Jahren 2020 bis 2022 wurde das Gebäude saniert und um einen Anbau nach Westen hin erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich im Bereich des Altbaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar, im Bereich des Anbaus mit Keller- und Erdgeschoss.
Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss eine Praxiseinheit (Altbau) und eine SB-Bankfiliale (Anbau), im Obergeschoss eine Praxiseinheit (Altbau) sowie im Dachgeschoss eine Wohnung (Altbau), gesamt somit drei Gewerbeeinheiten und eine Wohnung.
Der Anbau wird an seiner Südseite über eine Massivtreppe auf dem Nachbargrundstück, Tritt- und Setzstufen in Beton ausgeführt, sowie über ein nachfolgendes Eingangselement in Leichtmetall mit Isolierglaseinlagen, links- und rechtsseitig Festelemente, mittig Eingangstür mit Isolierglaseinlage, jüngeren Datums, begangen. Der Eingang wird über ein Vordach auf dem Nachbargrundstück vollständig überdeckt. Der Anbau wurde gemeinsam mit dem westlichen Nachbargebäude errichtet und stellt sich mit diesem optisch als ein Gebäude dar.
Der Altbau wird an seiner Ostseite über zwei Eingänge begangen.
Der Zugang zur Einheit im Erdgeschoss erfolgt direkt vom Bürgersteig aus über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, links- und rechtsseitig Handläufe in Edelstahl, sowie über eine nachfolgende Haustür in Holz mit Glaseinlage und Oberlicht.
Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt direkt vom Bürgersteig aus über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, rechtsseitig Handlauf im Edelstahl, sowie über eine nachfolgende Haustür mit Glaseinlage und Oberlicht. Der Hauseingang ist in das Gebäude zurückversetzt und wird durch das darüberliegende Obergeschoss vollständig überdeckt. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage mit drei Briefkästen und drei Klingeln montiert. Die hierhin verlegten Elektroleitungen sind nicht fachgerecht eingebaut.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Kunststein belegt, älteren Datums. Die Wände sind verputzt und gestrichen, nicht fertiggestellt bzw. teilweise stark schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzisolierglasfenster nach Norden. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Wandseitig befindet sich ein Zähler-/Sicherungskasten mit drei Stromzählern, Kippsicherungen und FI-Schaltern. Die Stromleitungen liegen hier überwiegend frei, die Elektrik ist in diesem Bereich nicht abschließend fertiggestellt und augenscheinlich unfachmännisch ausgeführt. Laut Auskunft beim Ortstermin ist nicht umfänglich klar, welcher Abnehmer mit welchem Stromzähler verbunden ist.
Im Altbau erfolgt die vertikale Erschließung zwischen Erd- und Obergeschoss über eine Massivtreppe älteren Datums, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein belegt, Handlauf in Metall mit Kunststoffüberzug, sowie zwischen Ober- und Dachgeschoss über eine Holztreppe jüngeren Datums, Tritt- und Setzstufen in Holz, Geländer in Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug. Das Treppenhaus stellt sich augenscheinlich überwiegend im Status der 1980er Jahre dar. An den Treppenpodesten im Ober- und Dachgeschoss sind die Fußböden mit PVC belegt.
Vom Erdgeschoss des Treppenhauses im Altbau wird über einen offenen Wanddurchbruch, unfachmännisch ausgeführt, der nördliche Bereich des Anbaus erreicht. Die Raumaufteilung weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Die mit „Fernwärme“ und „TRHs“ bezeichneten Räumen stellen sich tatsächlich als ein Raum dar. Der Fußboden ist in Beton, ohne Belag, ausgeführt. Die Wände sind verputzt, ohne Anstrich. Die Decke ist im Odenwaldsystem abgehängt, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise schadhaft, teilweise fehlen einzelne Platten. Hier fehlen am Wertermittlungsstichtag sämtliche Lichtauslässe und Schalter, der Raum stellt sich im erweiterten Rohbaustatus dar.
In diesem Bereich erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen in Beton ohne Belag ausgeführt, ohne Geländer und Absturzsicherung ausgeführt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade	Altbau: Nord-, Süd- und Ostfassade in Sandsteinmauerwerk ausgeführt, nach Osten mit einem Zwerchhaus versehen; Westfassade verputzt und gestrichen, jeweils ohne Außendämmung ausgeführt. Anbau: verputzt und gestrichen.
Dach:	Altbau: Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. In der östlichen Dachfläche sind zwei Satteldachgauben eingebaut. Auf der westlichen Dachfläche sind ein Dachflächenfenster und eine Satellitenschüssel erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Anbau: Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, Attika eingeblecht.
Fenster:	Altbau: Überwiegend Holzisolierglassprossenfenster mit Oberlichtern, ca. aus dem Jahre 2021, ohne Außenrollos. Anbau: Leichtmetallisolierglasfestelemente im Eingangselement.

Geschossdecken:	Altbau: Gewölbedecke in Bruchstein über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss. Anbau: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Deckenkonstruktion über dem Erdgeschoss nicht bekannt.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss des Altbaus aus über einen offenen Wanddurchbruch zu einem Vorraum im Anbau und nachfolgend über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Heizungsraum im Anbau sowie zwei Gewölbekellern im Altbau dar.
Planunterlagen für das Kellergeschoss liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der Anbau ist augenscheinlich nicht vollständig unterkellert.
Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Heizungsraum ca. 2,03 m, gemessen im Gewölbekeller nach Norden ca. 2,35 m.

Ausstattung

Fußböden:	Altbau: Teilweise ohne Fußbodenbelag ausgeführt, teilweise mit Sandsteinplatten belegt. Anbau: In Betonestrich, ohne Belag, ausgeführt.
Wände:	Altbau: Überwiegend in Sandsteinmauerwerk ausgeführt, teilweise gestrichen, älteren Datums und schadhaft; in den Wandbereichen sind Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. Anbau: In Beton, unverputzt und ungestrichen, ausgeführt.
Decken:	Altbau: Gewölbedecken in Sandsteinmauerwerk, teilweise gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Anbau: In Beton, unverputzt und ungestrichen, ausgeführt.
Türen:	Offene Wanddurchbrüche ohne Zargen/Blätter.
Fenster:	Keine
Heizungsanlage:	Fernwärmeübergabestation im Heizungsraum des Anbaus, mit Regler, Fabrikat Danfoss, Typ ECL Comfort 210, und nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Comfort, Typ TS-SS 300, Baujahr 2023. Bodenseitig ist eine Hebeanlage aufgestellt.
Beheizung:	Ohne Beheizung.

Sonstiges: Im Gewölbekeller nach Norden sind wandseitig der Stromhauptanschluss sowie der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler und Wasserfilter montiert. Die Gewölbekeller sind aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen überwiegend nicht nutzbar. Laut Auskunft beim Ortstermin stellt sich die Fernwärme-Heizleistung zu manchen Tageszeiten ungenügend dar.

Erdgeschoss, Anbau, SB-Bankfiliale

Wird von Süden aus direkt über das Eingangselement begangen und stellt sich mit einem Raum dar, welcher aktuell als SB-Bankfiliale mit Geldautomat und Kontoauszugsdrucker genutzt wird.
Die Raumaufteilung weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Die in den Plänen im Bereich des Anbaus dargestellten Räume „Windfang“, „WC-H“, „WC-D“ und der östliche Flur stellen sich tatsächlich als ein großer Raum dar.
Die Raumhöhe beträgt ca. 2,65 m.

Ausstattung

Fußboden: Mit großformatigem Steinzeug belegt.

Wände: Verputzt und gestrichen.

Decken: Im Odenwalddeckensystem abgehängt.

Türen: Stahltür zum Erdgeschoss des Altbaus.

Fenster: Leichtmetallisolierglasfestelemente im Eingangselement.

Beheizung: Flach-/Rippenheizkörper

Erdgeschoss, Altbau, Praxis

Wird von Osten aus direkt über die Zugangstür begangen und stellt sich mit Flur/Diele mit Empfang, zwei Praxisräumen, Küche, Bad/WC und Lagerraum dar.
Die Raumaufteilung weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Die „Ladenfläche“ wurde mit Leichtbauwänden in einzelne Räume unterteilt und ausgebaut. Die dargestellten Räume „WC Personal“, „Lager 1“ und „Personal Teeküche“ sind tatsächlich nicht vorhanden und stellen sich teilweise als Praxisraum, teilweise als Treppenhausflur dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Bad/WC, beträgt ca. 2,49 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Vinyl belegt, Kanten stehen teilweise hoch, Fußbodenleiste nicht fachgerecht angebracht; im Bad/WC und im Abstellraum mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt, teilweise unfachmännisch ausgeführt; im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m mit Steinzeug belegt, teilweise unfachmännisch ausgeführt.
Decken:	Mit Gipskarton, gestrichen, abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen, teilweise unfachmännisch ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Stahltür zwischen Flur/Diele und Anbau.
Fenster:	Holzisolierglassprossenfenster mit Oberlichtern, ca. aus dem Jahre 2021, ohne Außenrollos.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten Im Bad/WC.
Sonstiges:	Die Einheit wurde laut Auskunft der Mieterin ca. in den Jahren 2023/2024 saniert und in den aktuellen Zustand versetzt. In der Küche ist eine kleine Küchenzeile eingebaut, welche sich laut Auskunft im Eigentum der Mieterin befindet. Im Lagerraum sind zwei Sicherungs-/Verteilerkästen mit Kippsicherungen und FI-Schaltern sowie mit Telefonanschluss sowie LAN-Kabel-Verteilung eingebaut. Laut Auskunft der Mieterin ist im Wand- und Deckenbereich der Einheit ein Befall mit Kugelkäfern vorhanden, welcher sich in der jüngeren Vergangenheit in einem geringeren Ausmaß darstellen soll. Vom Sachverständigen konnten beim Ortstermin keine Rückstände von Kugelkäfern erkannt werden. Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen hierzu nicht vor. Im Praxisraum nach Norden fehlt eine Innenfesterbank, der Bereich ist nicht abschließend fertiggestellt.

Obergeschoss, Altbau, Praxis

Die Einheit konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen als Wohnung mit Diele, Bad/WC, Küche/Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer dar. Die Einheit wird am Wertermittlungsstichtag als Praxis genutzt. Zum Treppenhaus hin ist ein Glasbausteinfeld vorhanden.

Laut Auskunft beim Ortstermin wurde die Einheit im Obergeschoss ca. zwischen den Jahren 2022 und 2023 saniert.
Die Raumhöhe, gemessen am Treppenpodest im Obergeschoss, beträgt ca. 2,81 m.

Dachgeschoss, Altbau, Wohnung

Die Einheit konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

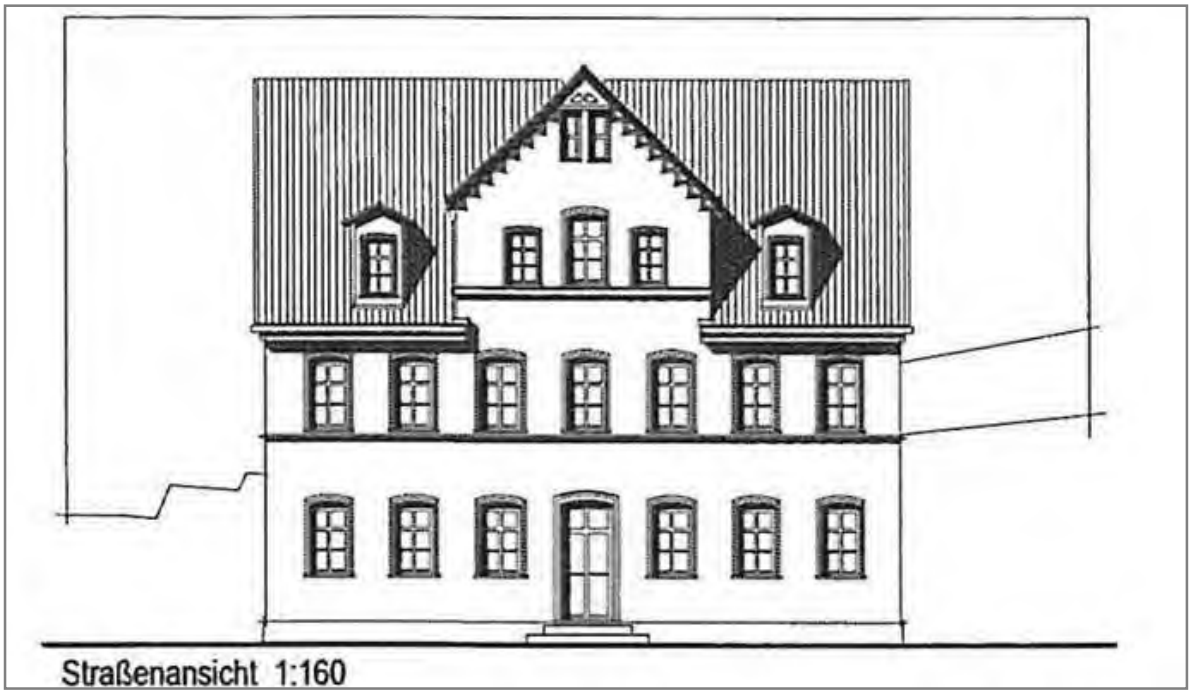
Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, augenscheinlich verzogen, begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen mit Diele, Bad/WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche/Esszimmer, Speisekammer und Abstellraum dar.
Laut Auskunft beim Ortstermin wurde die Einheit im Dachgeschoss ca. zwischen den Jahren 2022 und 2023 saniert.
Die Raumhöhe, gemessen am Treppenpodest im Dachgeschoss, beträgt ca. 2,20 m.

Beurteilung:

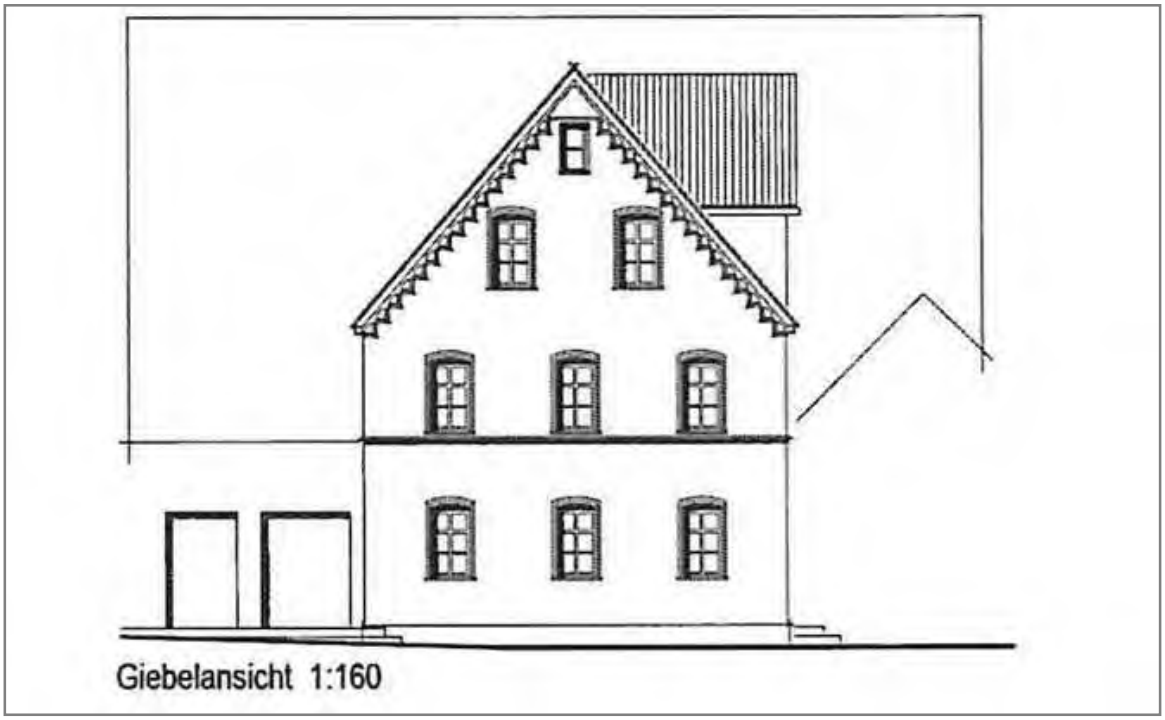
Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte im Kern weit über 100 Jahre alt sein. Ca. in den Jahren 2020 bis 2022 wurde das Gebäude saniert und um einen Anbau nach Westen hin erweitert.
Das Gebäude verfügt über im Erdgeschoss über eine Praxiseinheit (Altbau) und eine SB-Bankfiliale (Anbau), im Obergeschoss über eine Praxiseinheit (Altbau) sowie im Dachgeschoss über eine Wohnung (Altbau).
Die Wohnung/Praxis im Obergeschoss und die Wohnung im Dachgeschoss des Altbaus wurden laut Auskunft ca. in den Jahren 2022/2023 saniert. Die Praxis im Erdgeschoss des Altbaus wurde laut Auskunft ca. in den Jahren 2023/2024 saniert. Der Treppenhausflur und das Treppenhaus im Altbau stellen sich augenscheinlich überwiegend im Status der 1980er Jahre dar.
Die Gewölbekeller im Altbau sind aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen überwiegend nicht nutzbar. Der Treppenhausflur und des Treppenhauses im Altbau sowie der nördliche Raum im Erdgeschoss des Anbaus sind überwiegend nicht fertiggestellt. Durchgeführte Arbeiten einzelner Gewerke sind augenscheinlich und laut Auskunft beim Ortstermin unfachmännisch ausgeführt.
Die Praxiseinheit im Erdgeschoss des Altbaus weist in Teilbereichen Schäden aufgrund von unfachmännisch durchgeführten Sanierungsarbeiten auf.
Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs-, Reparatur- und Fertigstellungsrückstau gegeben.
Der energetische Zustand des Gebäudes ist unter Berücksichtigung des Baujahres und der durchgeführten Sanierungen überwiegend unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
Die Ausstattung des Gebäudes ist überwiegend durchschnittlich.
Der Wohn-/Nutzwert der Einheiten ist – nach Behebung des Instandhaltungs-, Reparatur- und Fertigstellungsrückstaus – mit überwiegend durchschnittlich einzustufen.
Von der Mieterin der Praxis im Erdgeschoss des Altbaus wurde beim Ortstermin mitgeteilt, dass das Gebäude mit Kugelkäfern befallen sein soll. Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen hierzu nicht vor.

Vermietbare Nutzfläche		
Erdgeschoss, Anbau, SB-Bankfiliale		
Nutzfläche Erdgeschoss, Anbau, SB-Bankfiliale	23,00 m²	**23,00 m²**
Erdgeschoss, Altbau, Praxis		
Nutzfläche Erdgeschoss, Altbau, Praxis	79,60 m²	**80,00 m²**
Obergeschoss, Altbau, Praxis		
Nutzfläche Obergeschoss, Altbau, Praxis	86,10 m²	**86,00 m²**
Vermietbare Nutzfläche gesamt		188,70 m²
Vermietbare Nutzfläche gesamt, gerundet		**189,00 m²**

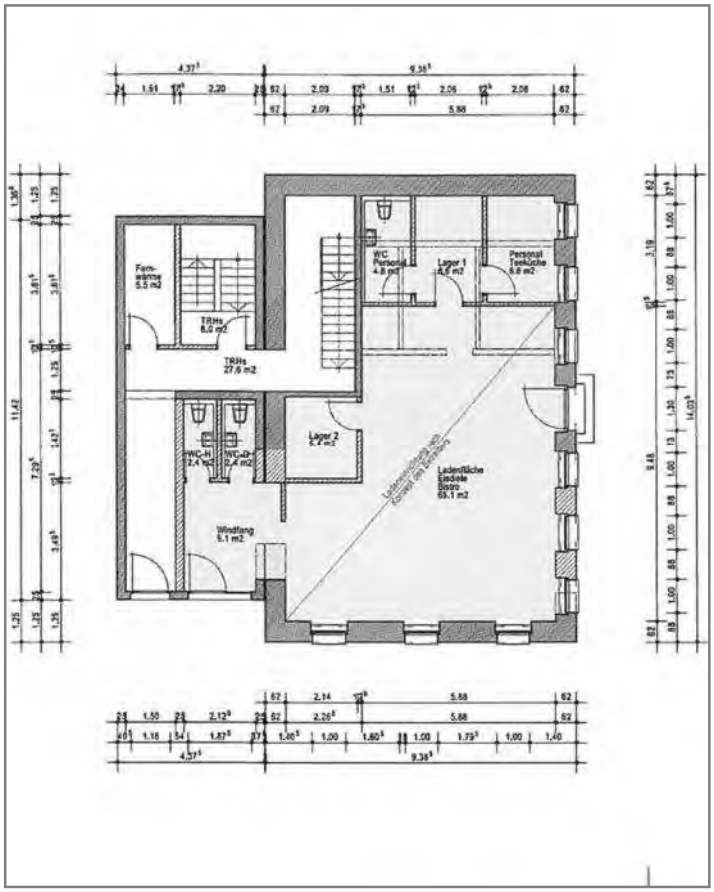
Wohnfläche		
Dachgeschoss, Altbau, Wohnung		
Wohnfläche Obergeschoss, Altbau, Wohnung	69,10 m²	**69,00 m²**
Wohnfläche gesamt		69,10 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet		**69,00 m²**

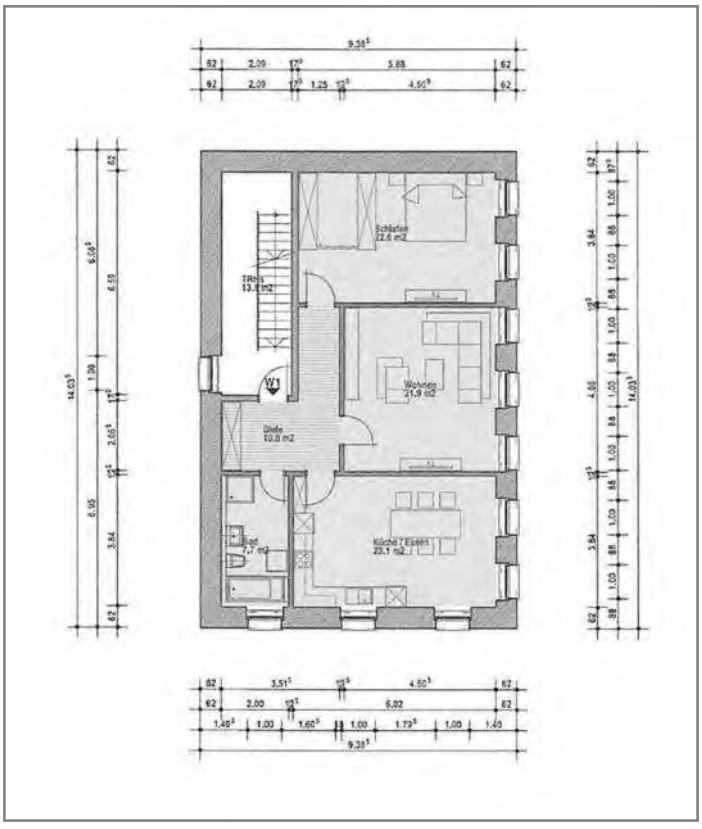


Straßenansicht 1:160



Giebelansicht 1:160


Fern-
wärme
5.5 m2
TRHs
8.0 m2
TRHs
27.6 m2
WC
Personal
4.8 m2
Lager 1
Personal
Teeküche
6.8 m2
Lager 2
WC-H
2.4 m2
WC-D
2.4 m2
Windfang
9.1 m2
Ladenfläche
Eisdiele
Bistro
65.1 m2


Schlafen
22.6 m2
TRHs
13.8 m2
W1
Wohnen
21.9 m2
Diele
10.8 m2
Bad
7.7 m2
Küche / Essen
23.1 m2

