

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91315 Höchstadt an der Aisch, Richard-Strauß-Straße 26, 26a
Art	Wohngrundstück, Größe 1.080 m ²
Bebauung	Doppelhaus (zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser), Wohnfläche Haus Nr. 26 = 216 m ² , Wohnfläche Haus Nr. 26a = 124 m ² ; zwei Garagen
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	01.02.2023
Verkehrswert	1.500.000 €

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

Grundstück

Makrolage

Die Stadt Höchststadt an der Aisch liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Erlangen-Höchstadt und ist nach Herzogenaurach die zweitgrößte Stadt im Landkreis.

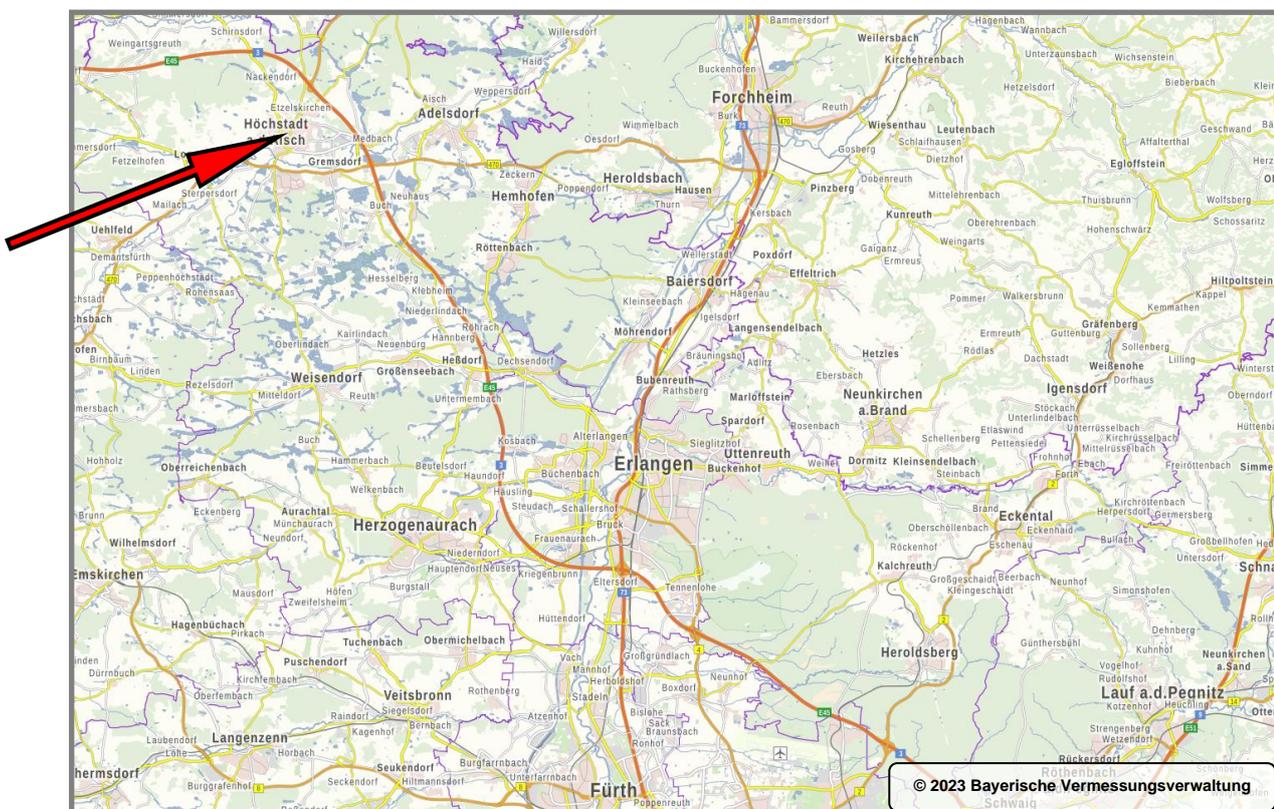
Die Entfernung in das südöstlich gelegene Nürnberg beträgt ca. 40 km, nach Erlangen ca. 30 km und in das nördlich gelegene Bamberg ca. 37 km.

Höchstadt hat mit Eingemeindungen ca. 13.900 Einwohner und ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen sowie Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Realschule und einem Gymnasium ausgestattet.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken gegeben.

Verkehrstechnisch ist die Stadt über die BAB 3, Nürnberg - Frankfurt, Anschlussstelle Höchststadt-Ost in ca. 4 km Entfernung, und über die B 470 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Höchstadt an der Aisch verfügt über ein Wellenfreibad, ein Kunsteisstadion sowie über ein Hallenbad. Zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Sportstätten und verschiedene Vereine befinden sich vor Ort.



Mikrolage

Das Grundstück liegt nahe dem nordöstlichen Stadtrand, ca. 1,8 km nordöstlich des Zentrums (Marktplatz), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Richard-Strauß-Straße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigem Parkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern dar.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 1019** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.080 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (West-/ Ostrichtung) beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 35 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Richard-Strauß-Straße, über welche es auch erschlossen wird. Im Osten grenzt es an unbebaute, im Westen und im Süden an bebaute Nachbargrundstücke.

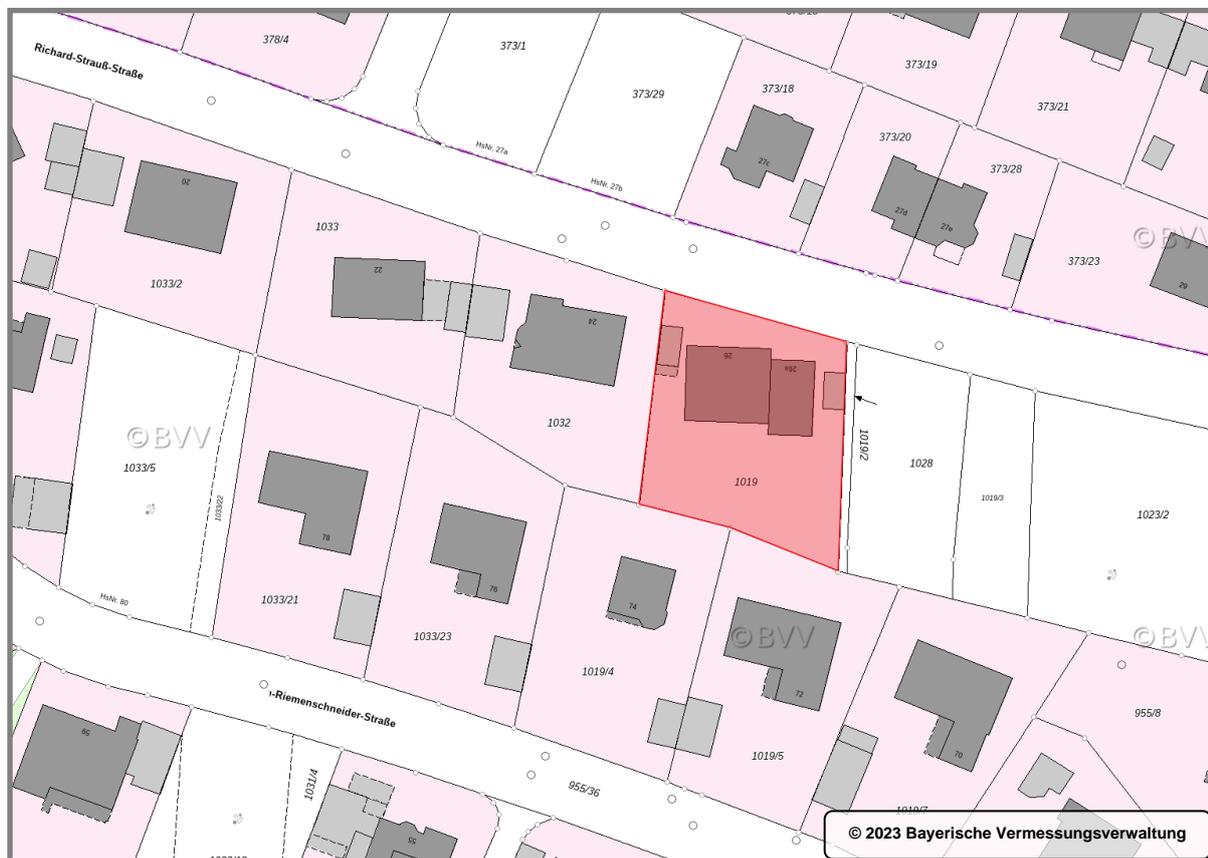
Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Doppelhaus, bestehend aus den Gebäuden Richard-Strauß-Straße 26 und 26a, sowie je eine Garage an der West- und an der Ostgrenze errichtet. Das Grundstück ist zur Straße hin mit einem Edelstahlzaun eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist, soweit erkennbar, mit einem Maschendrahtzaun eingegrenzt.

Der Vorgarten im Norden ist mit Busch- und Pflanzwerk begrünt, die Wege zu den Hauseingängen der Gebäude und die Zufahrten zu den Garagen sind mit Zementsteinen gepflastert. Der Zugang erfolgt über je eine Gartentür, die Zufahrt über je ein Schiebeter mit elektrischem Antrieb, sämtlich in Edelstahl ausgeführt. Ein drittes Schiebeter, Ausführung wie vor, dient der Zufahrt zu dem im Haus Nr. 26 vorhandenen offenen Carport, welcher aktuell als Holzlege genutzt wird. Neben den Gartentüren ist im Zaun je eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage in Edelstahl eingebaut.

Rückwärtig, im Süden, ist an den Gebäuden je eine breite Terrasse angelegt, mit Zementplatten gepflastert. Der Garten im Süden ist mit Rasen begrünt und an den Grenzen mit Sträuchern, Busch- und Pflanzwerk ausgeführt.

An der Westgrenze ist rückseitig an die Garage augenscheinlich ein Geräteschuppen o.ä. in Holz angebaut, nahe der Südostecke des Grundstücks ist ein Gewächshaus errichtet.

Vom Antragsteller wurde mitgeteilt, dass eine zentrale Gartenbewässerung mit einer ca. 8 m³ fassenden Zisterne vorhanden ist, weiterhin ein elektrisches Sonnensegel.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt nahe dem Nordostrand der Stadt Höchststadt an der Aisch, in einem von Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiet an der Richard-Strauß-Straße. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und stellen sich – soweit von außen erkennbar – in einem ordentlichen Gesamtzustand dar. Die Wohnlage ist mit mittel bis überwiegend gut einzustufen.

Gebäude

Die Gebäude konnten nicht, bzw. nur teilweise von außen, besichtigt werden!

Wohnhäuser

Die Gebäude wurden ca. im Jahr 2006 als Doppelhaus mit leichtem Versatz errichtet und stellen sich jeweils mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude Haus Nr. 26 (westliche Haushälfte) wird an seiner nördlichen Traufseite über ein Eingangselement, augenscheinlich in Leichtmetall mit Isolierverglasung, rechtsseitig Haustür, linksseitig Festelement, begangen.

Das Gebäude Haus Nr. 26a (östliche Haushälfte) wird an seiner östlichen Giebelseite über eine Haustür, augenscheinlich in Leichtmetall mit Isolierverglasung, begangen. Hier befindet sich eine Eingangsüberdachung zwischen der Giebelseite des Wohnhauses und der Westwand der Garage an der Ostgrenze, soweit erkennbar als Metallkonstruktion mit Glasauflage ausgeführt.

An der Nordfassade sind Kameras zur Überwachung des Vorgartens bzw. der Eingangsbereiche montiert, augenscheinlich auch hinten am Gebäude.

Nach Süden sind am Dachgeschoss je Gebäude ein halbrunder Balkon vorhanden, Betonplatte, Geländer in Edelstahl.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen. Die Außenfensterbänke sind in Leichtmetall ausgeführt.
Dach:	Versetztes Pultdach (Doppelpultdach), Firstrichtung West/Ost. Dacheindeckung in Betondachsteinen. Auf der südlichen Dachfläche ist je Gebäude eine Satellitenschüssel montiert. In der nördlichen Dachfläche sind am Haus Nr. 26 zwei, am Haus Nr. 26a eine Segmentbogengaube vorhanden, jeweils mit verzinktem Stahlblech verkleidet. Die Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter und sonstige Flaschnerarbeiten sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecken über dem Keller- und dem Erdgeschoss.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellen sich die Gebäude wie folgt dar:

Haus Nr. 26

KG: Treppenhausflur, Flur, Kellerräume I bis III, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Raum WK, Duschbad, Gästeraum und Waschküche.

EG: Diele mit Treppenhaus und Garderobe, WC, Abstellraum, Küche und Wohn-/Essbereich; separat Carport und Geräteschuppen mit Treppe zum KG.

DG: Diele mit Treppenhaus, WC, Bad 1, Zimmer I und II, Schlafzimmer, Dachraum, Bad 2 und Balkon.

Die Ausstattung des Gebäudes wurde vom Antragsteller wie folgt mitgeteilt:

Im KG Fußboden mit Fliesenbelag bzw. Kork, Heizung mit Radiator, Wasserenthärtungsanlage, Heizungs- und Wasserrohre in Edelstahl; im EG Fußbodenheizung, Kamin im Wohnbereich nach aktueller Emissionsschutzverordnung, Böden mit Marmorbelag, Einbauküche mit Industriekunststoff als Arbeitsplatte; im DG Fußbodenheizung, Böden mit Parkett Buche Natur bzw. Fliesen, LAN- bzw. Multiroom-Verkabelung.

Haus Nr. 26a

KG: Treppenhausflur, Kellerräume I bis III, Hausanschlussraum und Waschküche.

EG: Diele mit Treppenhaus, WC, Küche, Abstellraum und Wohnzimmer.

DG: Diele mit Treppenhaus, WC, Zimmer I und II, Schlafzimmer, Bad und Balkon.

Die Ausstattung des Gebäudes wurde vom Antragsteller wie folgt mitgeteilt:

Im KG Fliesenboden; im EG Natursteinboden, Fußbodenheizung, Einbauküche mit Granitarbeitsplatte; im DG Teppich, Parkett Buche bzw. Fliesenboden; Fußbodenheizung;

Für beide Gebäude wurde vom Antragsteller folgendes mitgeteilt:

Mauerwerk in Poroton Planziegel 36,5; Dach mit Braas Betondachsteinen, darunter Pavatex Isolation; Fenster in Holz-Aluminium, 2fach verglast, elektrische Außenrollos nach Norden, Osten und Westen, nach Süden Raffstores; in den Bädern zusätzliche Heizkörper in Form von Handtuchwärmern; Gaszentralheizung mit Solarthermie im Gebäude Haus Nr. 26 (das Gebäude Haus Nr. 26a wird über das Gebäude Nr. 26 versorgt).

Wohnfläche Haus Nr. 26	
Wohnfläche Erdgeschoss gerundet	101,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gerundet	115,00 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	216,00 m²

Wohnfläche Haus Nr. 26a	
Wohnfläche Erdgeschoss gerundet	64,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gerundet	60,00 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	124,00 m²

Garagen

Die Garagen wurden in Massivbauweise, eingeschossig mit Flachdach errichtet und werden über je ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb befahren. Die Attika ist jeweils mit verzinktem Stahlblech verkleidet.

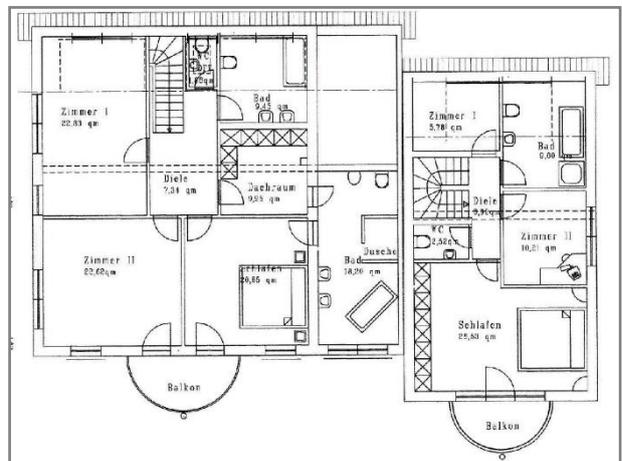
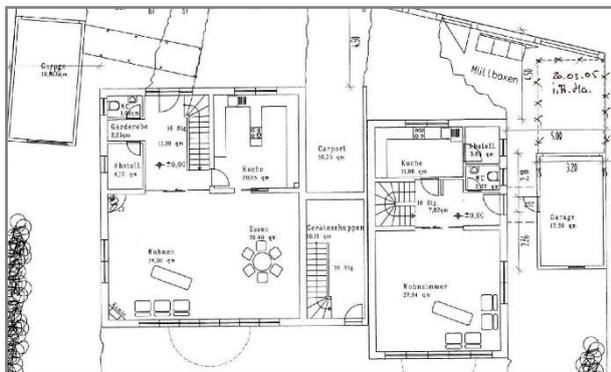
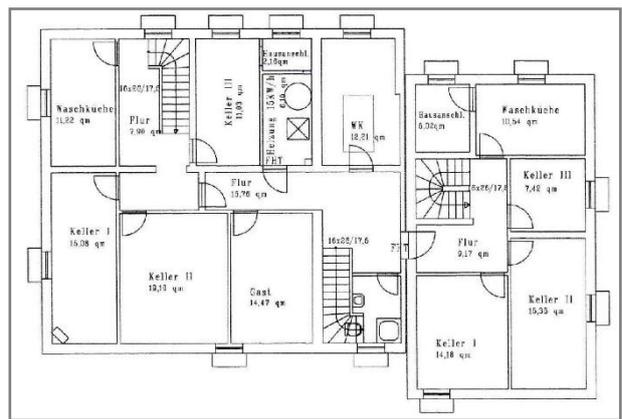
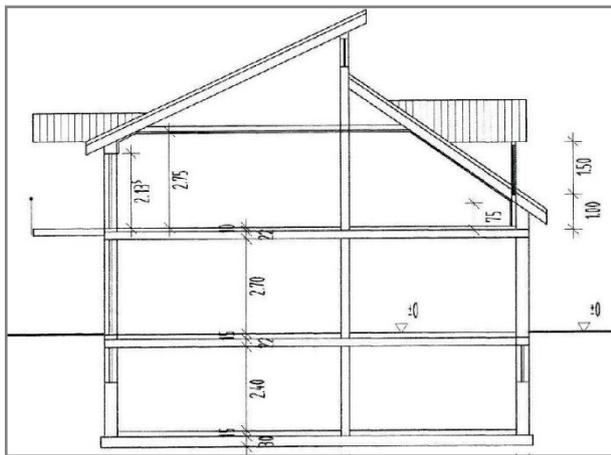
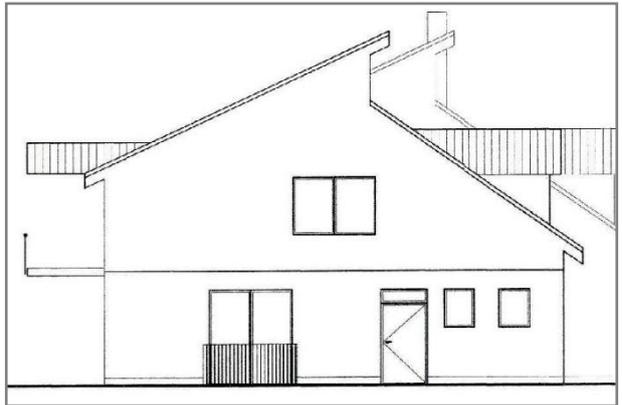
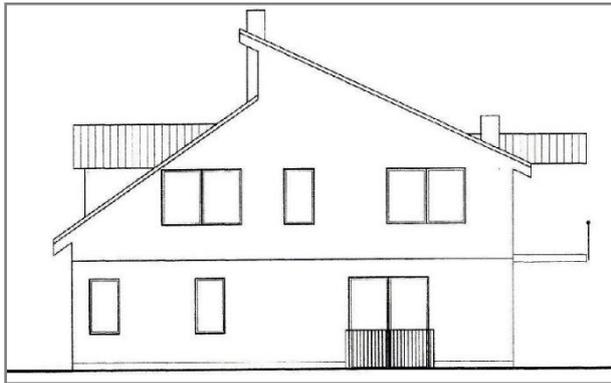
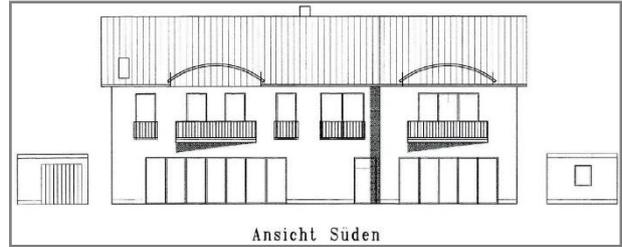
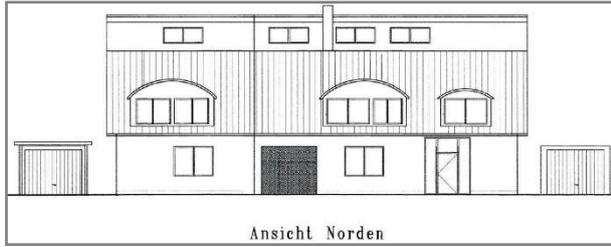
Beurteilung:

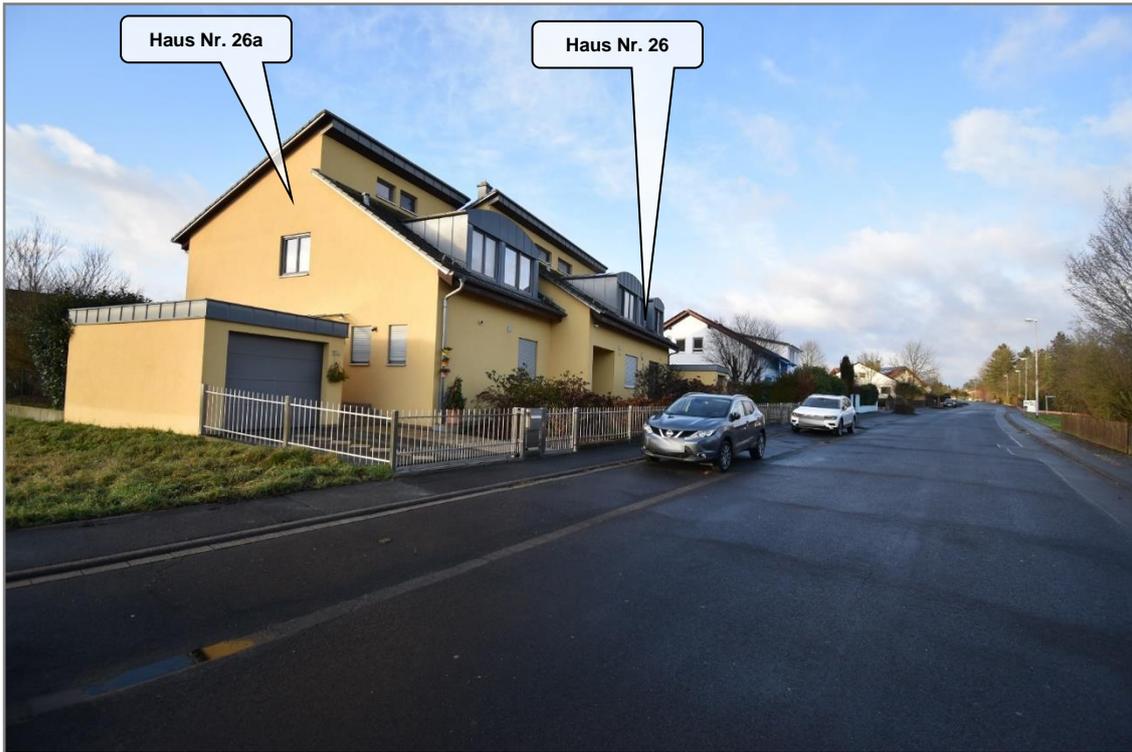
Die Wohnhäuser wurden ca. im Jahre 2006 als Doppelhaus errichtet und stellen sich mit einem breiten Gebäude im Westen (Haus Nr. 26) und einem schmälere Gebäude im Osten (Haus Nr. 26a) dar.

Vom Antragsteller wurde die Ausstattung der Gebäude mitgeteilt und Fotos der Innenausstattung von Haus Nr. 26 übermittelt. Hieraus ist von einer gehobenen Ausstattung von Haus Nr. 26 und einer überwiegend gehobenen Ausstattung von Haus Nr. 26a auszugehen. Zu beachten ist, dass die Gebäude über eine gemeinsame Heizungsanlage, befindlich in Haus Nr. 26, mit Wärme und Warmwasser versorgt werden.

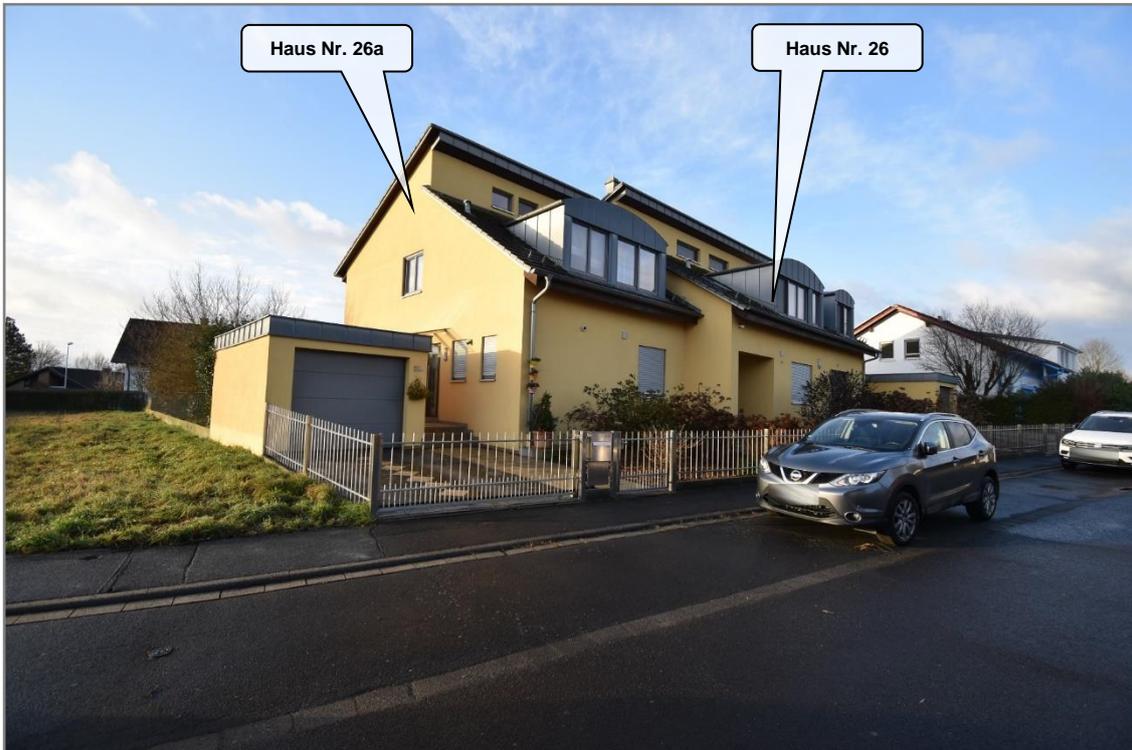
Der energetische Zustand der Gebäude dürfte überdurchschnittlich sein, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Garagen sind mit Flachdächern ausgeführt und werden über elektrische Tore befahren.





Blick über die Richard-Strauß-Straße nach Westen auf das Bewertungsgrundstück



Blick über die Richard-Strauß-Straße nach Südwesten auf das Bewertungsgrundstück



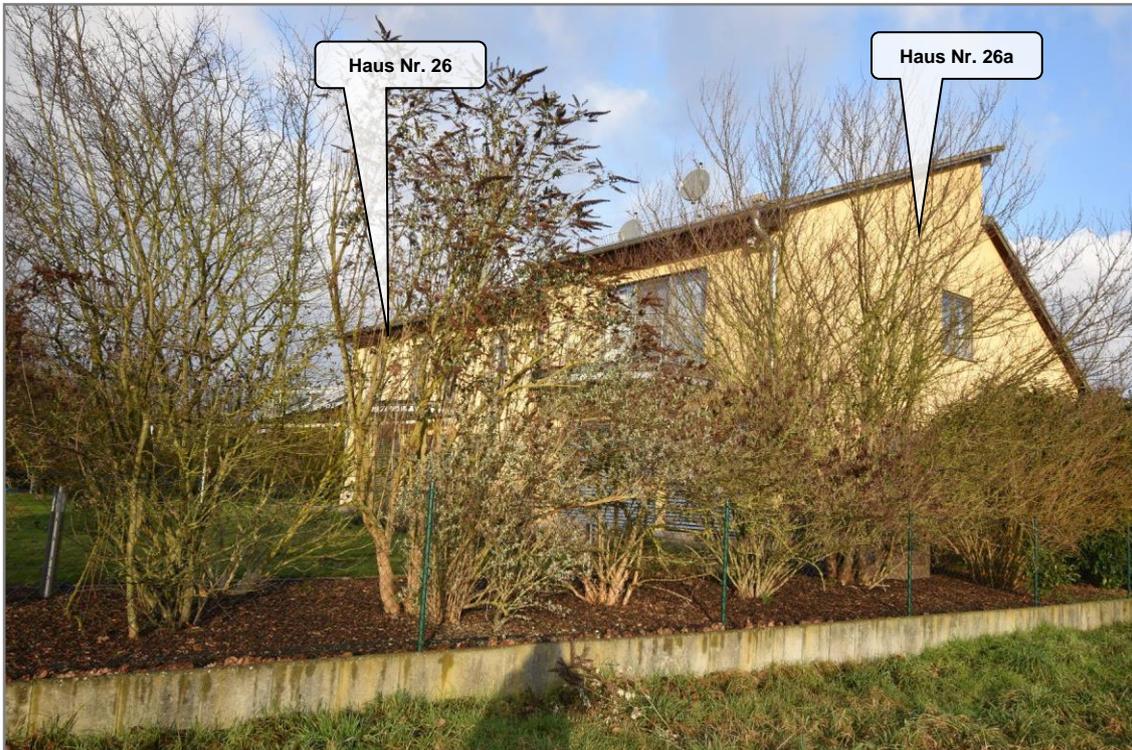
Blick von der Richard-Strauß-Straße aus nach Südosten auf das Bewertungsgrundstück



Blick vom Bürgersteig der Richard-Strauß-Straße aus nach Südosten auf das Gebäude Haus Nr. 26 samt Garage



Blick vom Bürgersteig der Richard-Strauß-Straße aus nach Südwesten auf das Gebäude Haus Nr. 26a samt Garage



Blick vom östlichen Nachbargrundstück aus nach Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück