

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 **91555 Feuchtwangen,
Posener Straße 5**

Art **Wohngrundstück, Größe 539 m²**

Bebauung **Einfamilienhaus,
Wohnfläche KG ca. 56 m²,
Wohnfläche EG ca. 93 m²**

Verkehrswert 210.000 €

Wertermittlungs-
Qualitätsstichtag **05.03.2024**

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

Grundstück

Makrolage

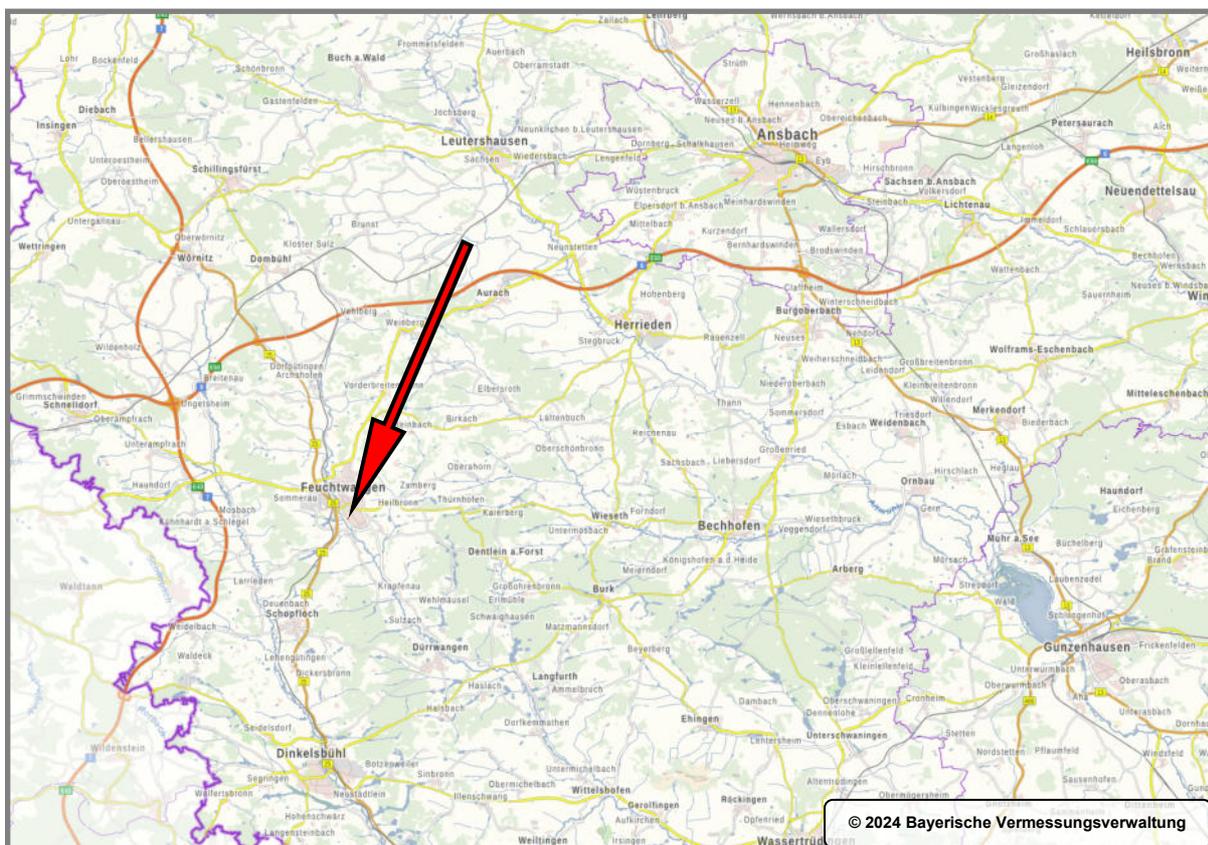
Die Stadt Feuchtwangen hat mit ihren 87 Ortsteilen aktuell ca. 12.800 Einwohner und liegt im Landkreis Ansbach. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Ansbach.

Die Stadt befindet sich ca. 70 km südwestlich von Nürnberg und zählt nicht mehr zum industriellen Großraum Nürnberg, Fürth, Erlangen.

Die Entfernung in das nordöstlich gelegene Ansbach beträgt ca. 26 km, in das südlich gelegene Dinkelsbühl ca. 13 km.

Individualverkehrstechnisch ist Feuchtwangen über die Autobahn A 6, Ausfahrt Feuchtwangen-Nord, und die Bundesstraße B 25 erreichbar, mit dem öffentlichen Personennahverkehr mit einer Buslinie nach Ansbach und von dort über die Bahnlinie Ansbach Nürnberg.

Die Stadt verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gute Einkaufsmöglichkeiten, sieben Kindergärten, zwei Grund- und Mittelschulen, Realschule, Gymnasium und eine Hochschule. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sowie das Verbundklinikum des Landkreises Ansbach sind vor Ort.



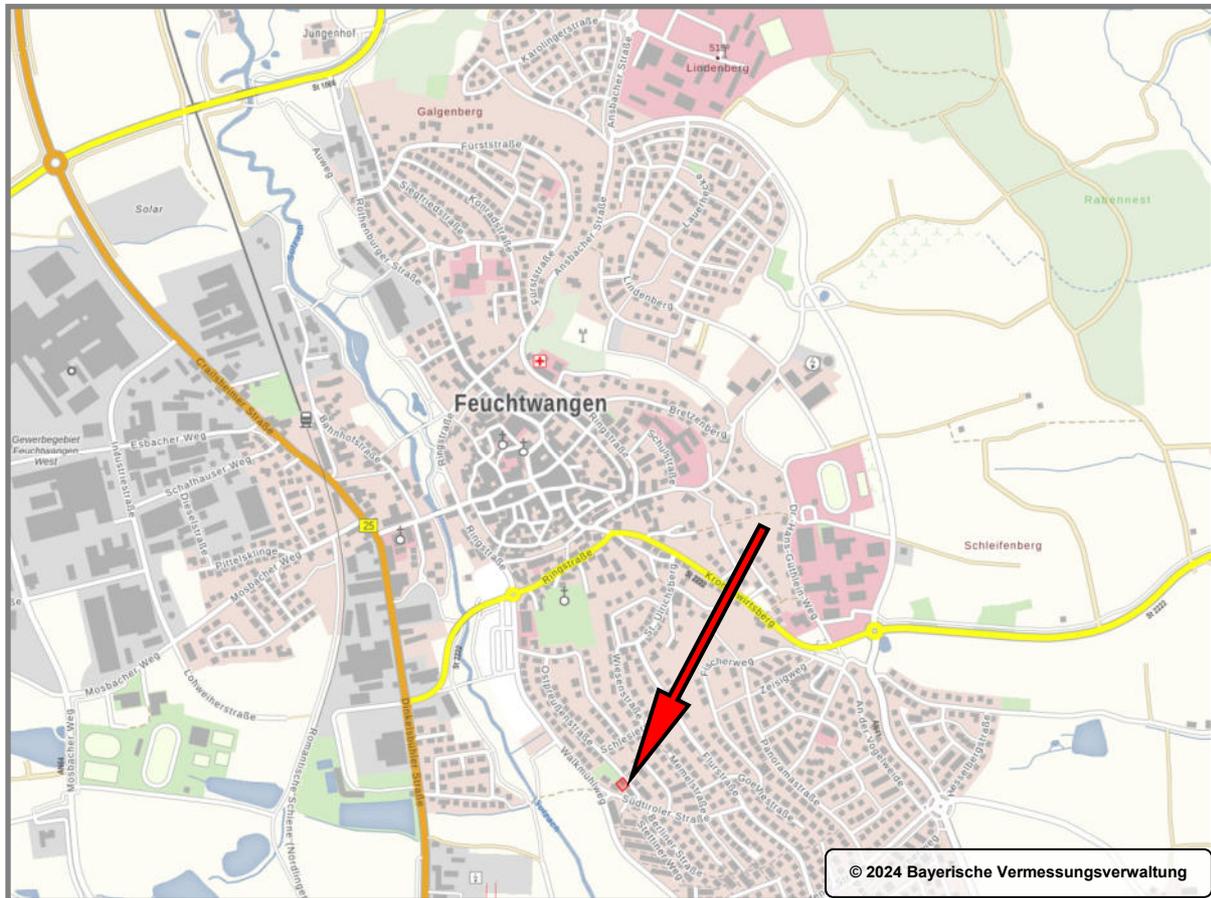
Mikrolage

Das Grundstück liegt nahe dem südwestlichen Stadtrand, ca. 1.200 m südlich der Innenstadt (Marktplatz), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Posener Straße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig, Straßenbeleuchtung und teilweise Längsparkbuchten ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern, dar.

Das Areal ist hanglig und fällt nach Südwesten hin ab.



Beschreibung

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **539 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Posener Straße, Nordwest-/Südosttrichtung, beträgt ca. 25 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwesttrichtung ca. 22 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Posener Straße, über welche es auch erschlossen wird. Im Nordwesten grenzt es an eine Grünfläche mit Kinderspielplatz, mit seinen übrigen Seiten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist hanglagig und fällt von der Straße aus nach Südwesten hin ab.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Wohnhaus errichtet, aufgrund der Hanglage steht das Kellergeschoss nach Südwesten hin frei.

Zur Straße hin ist das Grundstück teilweise mit einem Metallzaun auf einer Sockelmauer, überwiegend mit einer niedrigen Hecke eingefriedet, an den übrigen Seiten mit einem Maschendrahtzaun, nach Südwesten hin ist zusätzlich eine Hecke vorhanden.

Die Freiflächen sind mit Rasen begrünt, im Süden und Südwesten sind insgesamt vier Obstbäume vorhanden.

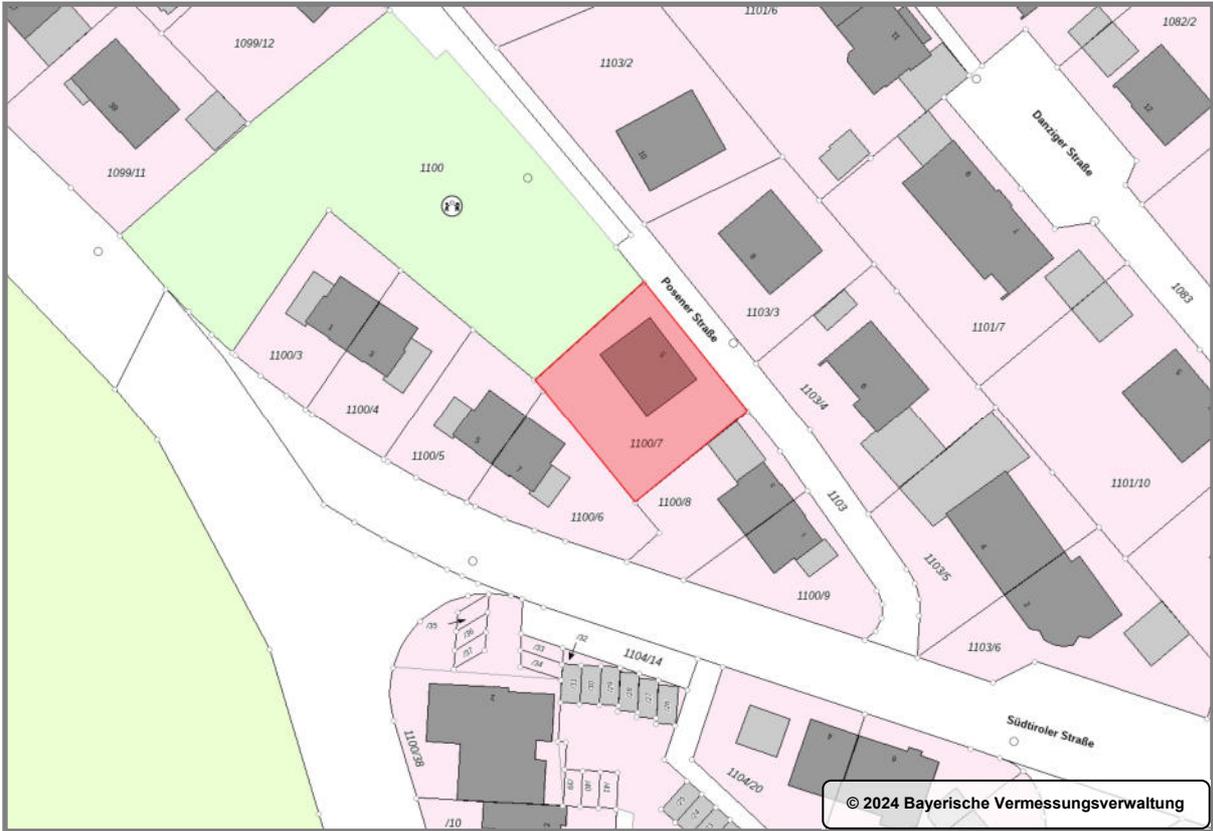
Das Grundstück wird von der Straße aus über eine Metallgartentür begangen, zum Eingangsanbau an der nordwestlichen Giebelseite des Wohnhauses ist ein gepflasterter Fußweg vorhanden, an der Nordostseite des Eingangsanbau führt eine Außentreppe, Betonstufen, Handlauf am Gebäude in Metall, nach unten zu einer Terrasse an der südwestlichen Traufseite des Gebäudes, mit Zementplatten gepflastert.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Feuchtwangen, in einem Wohngebiet nahe dem südwestlichen Stadtrand.

Das Grundstück ist hanglagig, die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und weit überwiegend mit Rasen begrünt. Die vorhandenen Pflasterflächen sind älteren Datums und weisen Absenkungen und Schäden auf.

Insgesamt ist die Wohnlage mit überwiegend mittel einzustufen.



Gebäude

Gemäß den vom Staatsarchiv eingeholten Bauunterlagen, wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1966 (Baugenehmigung vom 11.03.1965) errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss dar. Ca. im Jahre 1982 wurde eine unterkellerte Hauseingangsüberdachung (Eingangsvorbau) an die nordwestliche Giebelseite angebaut. Aufgrund der Hanglage steht das Kellergeschoss nach Südwesten hin frei.

Das Gebäude wird im Erdgeschoss über eine Haustür im Eingangsvorbau, Kunststoff mit Isolierglaseinlage, und im Kellergeschoss, unterhalb des Eingangsvorbaus, über eine Haustür in Holz mit Glaseinlage begangen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Der Treppenlauf ist mit Wangen sowie Tritt- und Setzstufen in Holz ausgeführt, Geländer in Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug, aus der Gesteinszeit des Gebäudes. Die Wände, Treppenuntersichten und Decken im Treppenhaus sind verputzt bzw. tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Holzverbundglasfenster, aus der Gesteinszeit des Gebäudes.

Am Treppenpodest Kellergeschoss ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Wandseitig ist ein Sicherungs-/Zählerkasten mit zwei Stromzählern eingebaut.

Am Treppenpodest Erdgeschoss ist der Fußboden mit PVC belegt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassaden:	Verputzt und gestrichen, ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt. Die Außenfensterbänke sind in Leichtmetall ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Formziegeln. Über Dach sind zwei Kaminköpfe vorhanden. Flachdach am Eingangsvorbau. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenpodest Kellergeschoss aus über eine Zimmertür, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit Flur, Wohnküche, Kochnische und Zimmer nach Süden sowie WC, Kellerraum, Tankraum und Heizungsraum nach Norden dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden:	Kunststein im Flur, PVC in Wohnküche und Kochnische, Textil im Zimmer nach Süden, Steinzeug im WC, Zementestrich im Keller-, Tank- und Heizungsraum.
Wände:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen im Flur und den Zimmern nach Süden, einfacher Fliesenspiegel in der Kochnische. Verputzt und gestrichen im Keller-, Tank- und Heizungsraum. Auf ca. 1,80 m Höhe mit Steinzeug belegt im WC.

Decken:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen im Flur und den Zimmern nach Süden. Verputzt und gestrichen im Keller-, Tank-, Heizungsraum und WC.
Türen:	Zargen in Holz, lackiert, Blätter in Röhrenspan, Limba furniert, aus der Gestehtungszeit des Gebäudes. Stahlblechtür zum Öllageraum.
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenrollos in den Zimmern nach Süden, ca. aus den 1990er Jahren. Einfach verglaste Kellerfenster in Metallrahmen mit Mäusegittern im Keller- und im Heizungsraum, Holzverbundglasfenster im WC, jeweils im Lichtschacht nach Norden.
Beheizung:	Flachheizkörper in den Zimmern nach Süden und im WC.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Wolf, mit liegendem Brauchwasserspeicher. Herstellungsjahr ca. 2005.
Sonstiges:	Kunststoffheizöltanks im Öllageraum, Anzahl nicht bekannt da nicht vollständig einsehbar. Waschmaschinenanschluss im Heizungsraum. Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken, nur Kaltwasser, im WC. Der Kellerraum unter dem Eingangsvorbau stellt sich als einfacher Abstellraum dar, wandseitig sind Feuchtigkeitseindringungen sichtbar.

Erdgeschoss

Wird vom Treppenpodest Erdgeschoss aus über eine Zimmertür, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit Flur, drei Zimmern nach Süden, einem Zimmer, Bad und WC nach Norden dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden:	PVC/Linoleum im Flur und in den Zimmern, Kunststein im Bad und im WC.
Wände:	Überwiegend tapeziert, teilweise mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Badezimmer auf ca. 1,60 m Höhe mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen.
Türen:	Zargen in Holz, lackiert, Blätter in Röhrenspan, Limba furniert, aus der Gestehtungszeit des Gebäudes.
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenrollos in den Zimmern und im Bad, Holzverbundglasfenster im WC.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Einbaubadewanne, Dusche mit Vorhang und zwei Waschbecken im Bad, Stand-WC mit Druckspülung im WC.

Dachgeschoss

Über die Treppe wird offen das Treppenpodest Dachgeschoss erreicht.

Vom Treppenpodest aus wird über eine einfache Holztür der Dachboden begangen. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt. An den Giebelseiten ist je ein Kunststoffisoliertglasfenster eingebaut. Der Dachstuhl ist in Holz, als Pfettendachstuhl ausgeführt, Aufbau: Sparren, Dachlatten, Formziegel.

Hier sind drei Kaminzüge vorhanden, von welchen laut Auskunft noch zwei in Betrieb sein sollen. Die lichte Höhe vom Fußboden bis zur Unterseite der Zangen beträgt ca. 2,08 m.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Kellergeschoss	56,35 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	92,89 m ²
Wohnfläche gesamt	149,24 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	149,00 m²

Beurteilung:

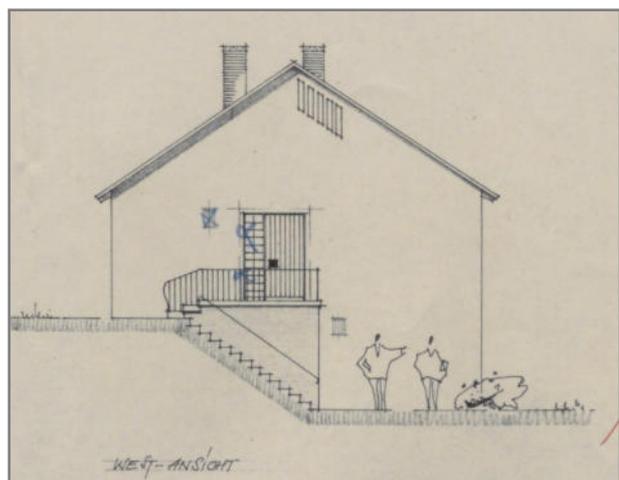
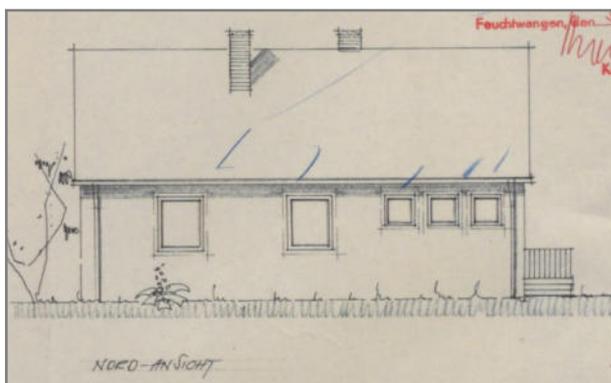
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1966 in einfacher Bauweise und Architektur mit Wohnräumen im südwestlichen/freistehenden Teil des KG sowie im gesamten EG errichtet.

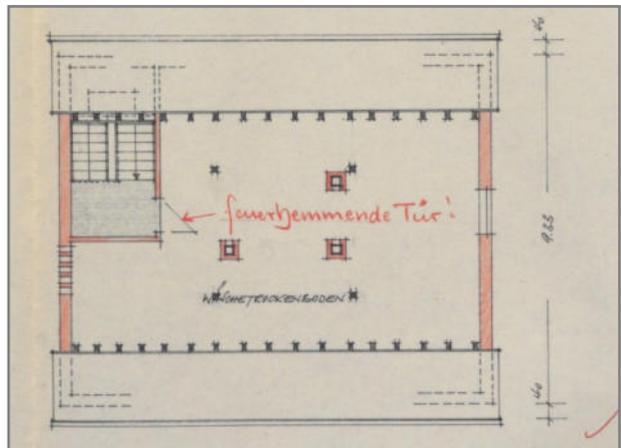
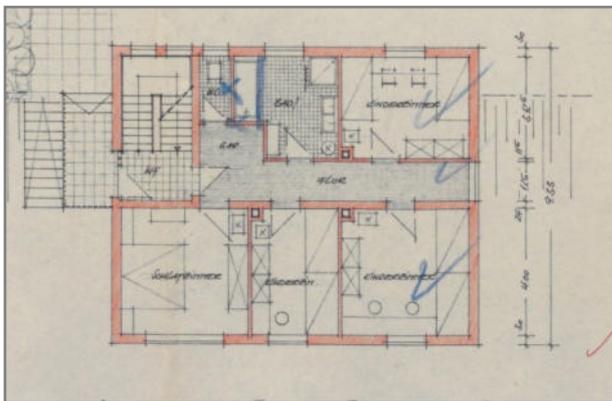
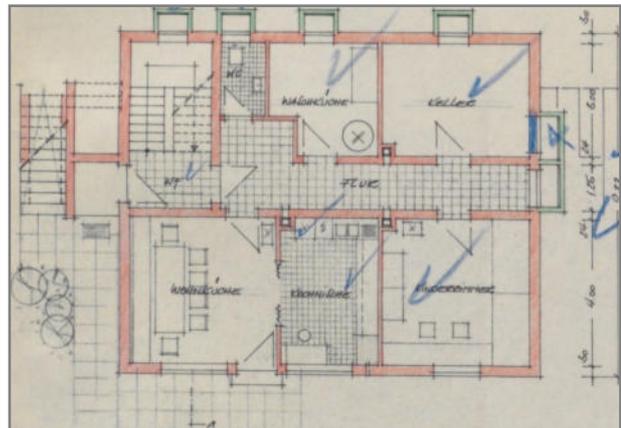
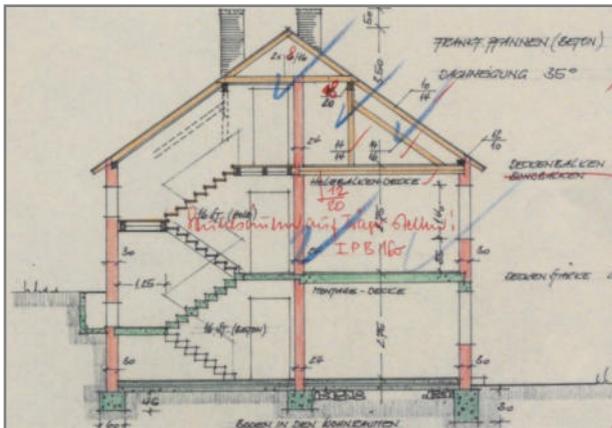
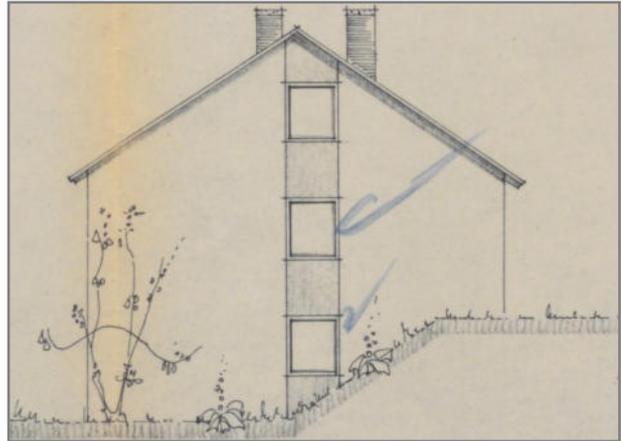
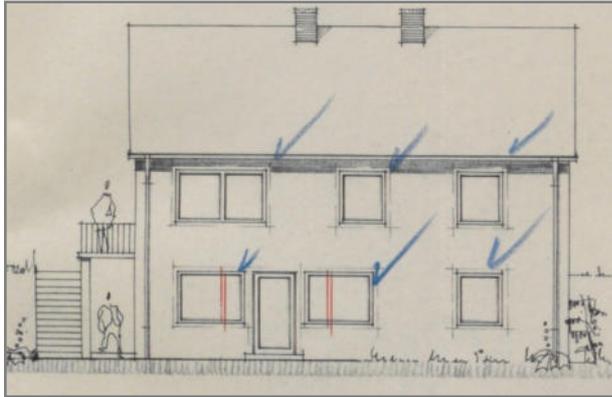
Zwei in sich abgeschlossene Wohnungen sind nicht vorhanden, eine Küche befindet sich nur im KG, ein Badezimmer nur im EG.

Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenrollos wurden ca. in den 1990er Jahren eingebaut, eine Wärmedämmung der Gebäudehülle ist jedoch nicht vorhanden. Ca. im Jahre 2005 wurde eine Ölzentralheizung mit Brauchwasserspeicher sowie Flachheizkörper eingebaut. Die Dacheindeckung wurde augenscheinlich in der Vergangenheit erneuert.

Ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit dar. Die Fassaden sind teilweise schadhaft und weisen Farb- und Putzabplatzungen auf. Die noch vorhandenen Holzverbundglasfenster im Treppenhaus und in den WCs sind schadhaft. Die Bodenbeläge sind abgewohnt und schadhaft. Die Wand- und Deckenbeläge (Tapeten) lösen sich und sind schadhaft. Teilweise ist Schwarzsimmelbefall an den Außenwänden erkennbar.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.







**Blick über die Posener Straße nach Südosten,
rechts das Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Posener Straße aus nach
Südosten auf das Bewertungsgrundstück**



Blick von der Posener Straße aus nach Südwesten auf das Bewertungsgrundstück



Posener Straße 5, Blick von der Ostecke aus nach Westen über den Garten auf das Wohnhaus



Blick von der Westecke aus nach Nordosten über den Garten auf das Wohnhaus



Terrasse an der Südwestseite des Wohnhauses



**Eingangsvorbau mit Haustür Erdgeschoss
an der nordwestlichen Giebelseite**



**Außentreppe entlang der
Nordwestseite des Eingangsvorbaus**



Zugang zum Kellergeschoss, links Tür zum Kellerraum im Eingangsvorbau, rechts Haustür zum Kellergeschoss Wohnhaus