

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	90765 Fürth-Stadeln, An der Waldlust 13
Art	Wohngrundstück, Größe 697 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus mit Anbau, Wohnfläche ca. 181 m ² ; Garage
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	30.10.2023
Verkehrswert	530.000 €

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

Grundstück

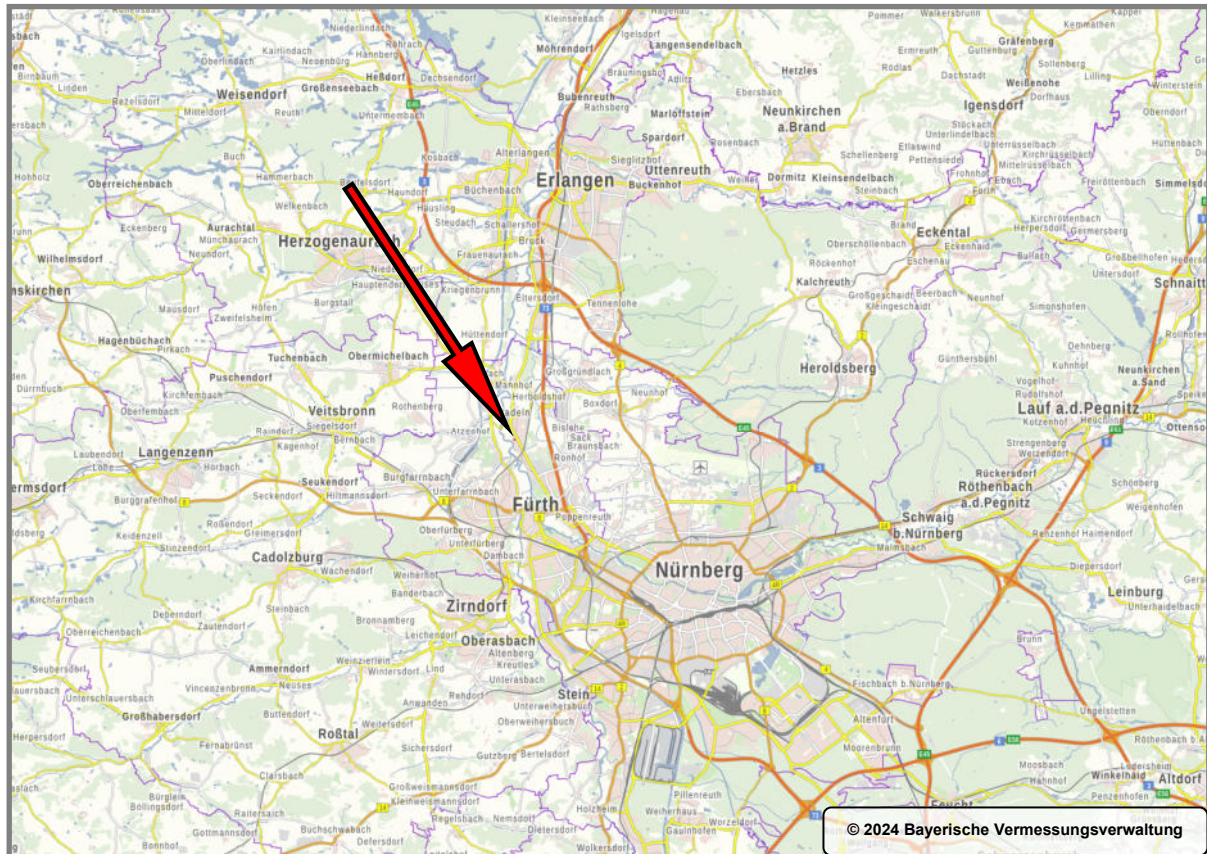
Makrolage

Die Stadt Fürth besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 131.000 Einwohner. Im Wirtschaftsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach, leben aktuell ca. 1,4 Mio. Menschen.

Fürth liegt im Mittelfränkischen Becken, am Zusammenfluss von Rednitz und Pegnitz. Beide Flüsse vereinen sich in der Nähe des Stadtzentrums zur Regnitz.

Die Stadt verfügt über alle relevanten Versorgungseinrichtungen und Schulen, über ein ausgebautes Bundesstraßen- und Autobahnnetz, sowie Anschlüsse an die Bundesbahn sowie S-Bahn.

Fürth verfügt im und um den Stadtkern über ca. 2.000 erhaltene Baudenkmäler und historische Bürgerhäuser.



Mikrolage

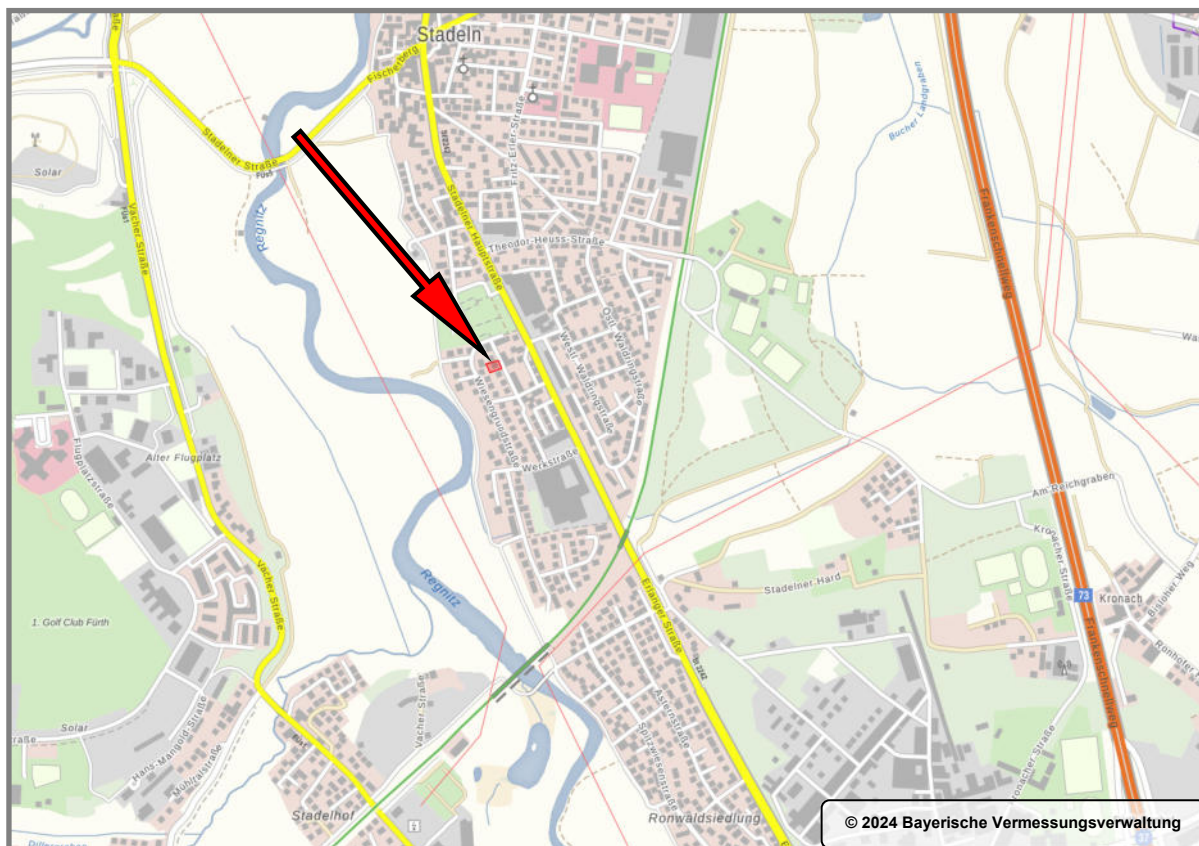
Das Grundstück liegt im Stadtteil Stadeln und ist ca. 4 km nördlich des Fürther Stadtzentrums (Rathaus) und ca. 2,5 km nordwestlich der Anschlussstelle Fürth-Ronhof des Frankenschnellwegs positioniert.

Das Grundstück liegt zwischen der Stadelner Hauptstraße im Osten und der Regnitz im Westen. Der Friedhof Stadeln ist nur wenige Meter nördlich positioniert.

Das Grundstück liegt an der Straße An der Waldlust, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche asphaltiert und im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit schmalen, einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in sehr geringer Anzahl vorhanden.

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



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 498/7** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **697 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 22 m, die mittlere Tiefe in West/Ostrichtung ca. 31 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Straße An der Waldlust, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist überwiegend eben und in etwa auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Wohnhaus mit einer nach Norden angebauten Garage und einem Anbau nach Westen errichtet.

Die Freifläche im Osten stellt sich mit einer zur Straße hin offenen Zufahrt zur Garage, mit Zementsteinen gepflastert, hier sind Absenkungen vorhanden, dar. Im Bereich vor dem Wohnhaus ist ein Vorgarten mit einem gepflasterten Weg zum Hauseingang vorhanden, zur Straße hin mit einer Sockelmauer und einem Metallstabzaun eingefriedet, wobei sich die Mauer älteren Datums und schadhaft, der Zaun samt Gartentür neueren Datums, darstellt. Im Süden ist an der Grenze zur Straße ein Zufahrtstor in Metall vorhanden, neueren Datums.

Die Freifläche südlich des Wohnhauses ist als Rasenfläche ausgeführt, von hier aus kann eine westlich am Wohnhaus angebaute Terrasse, mit Zementsteinen gepflastert und mit Sichtschutzelementen in Holz versehen, begangen werden.

Der Gartenbereich im Südwesten und Westen ist dem Anbau zugeordnet und stellt sich mit einer Böschung zu einem Lichtgraben im Süden und Westen des Anbaus und mit einer Holzterrasse westlich am Anbau dar. Diese, und die schmale Freifläche im Norden, welche auch als Zuweg zu einem Hauseingang an der Nordseite des Anbaus dient, stellen sich mit Pflanzwerk und Gestrüpp, verwildert und in einem desolaten Zustand, dar.

Zu den Nachbargrundstücken ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, älteren Datums und schadhaft.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Stadeln, nahe dem Regnitzgrund und dem Stadelner Friedhof in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiet.

Die Verkehrsanbindung ist gut, über die Stadelner Hauptstraße kann der Frankenschnellweg über die Anschlussstelle Fürth-Ronhof in wenigen Minuten erreicht werden.

Insgesamt ist die Wohnlage mit gut einzustufen.

Das Grundstück ist gärtnerisch nicht angelegt und stellt sich in einem einfachen, im Bereich des Anbaus in einem desolaten und instandsetzungsbedürftigen Zustand dar.



Gebäude

Das Wohnhaus wurde zwischen den Jahren 1956 (Baubeginn) und 1963 (Bauvollendung), gemittelt Baujahr somit ca. 1960, als Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss samt einer im Norden angebauten eingeschossigen Garage errichtet. Ca. im Jahre 1995 wurde das Wohnhaus durch einen Anbau mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss erweitert.

Das Ursprungsgebäude wird an seiner östlichen Traufseite über einen Eingangsvorbau, ca. in den 1980er Jahren errichtet, über vier Stufen in Kunststein und eine Haustür in Leichtmetall mit Glaseinlage begangen. Im Vorbau ist der Fußboden mit Steinzeug belegt, Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein zweiflügeliges und ein einflügeliges Leichtmetallisoliertglasfenster. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Der Anbau wird an seiner nördlichen Traufseite über eine Haustür, Leichtmetall mit Isolierglaseinlage, jüngeren Datums, begangen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise (Anbau laut Auskunft in Gasbeton).
Fassaden:	Verputzt und gestrichen, ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt. Die Außenfensterbänke sind am Altbau in Kunststein, am Anbau in Kupfer ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Altbau Firstrichtung Nord/Süd, Anbau Firstrichtung West/Ost, Dacheindeckung in Betondachsteinen. Mehrere Gauben sind vorhanden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Kellergeschoss Alt- und Anbau, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss Alt- und Anbau.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss Altbau wird vom Erdgeschoss Altbau aus über eine einfache Holztür ohne Rahmen und eine nachfolgende Massivtreppe begangen. Am Treppenabgang sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Raumhöhe, gemessen im Kellerflur, beträgt ca. 2,02 m.

Im Altbau sind neben dem Kellerflur eine Waschküche/Heizungsraum und drei weitere Räume vorhanden, der im Plan dargestellte Durchgang zum Kellerraum im Anbau ist vorhanden, jedoch mit einer Stahltür verschlossen.

Im Kellerflur und in den Räumen ist der Fußboden in Zementestrich ausgeführt, Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. In der Waschküche/Heizungsraum ist der Fußboden mit Steinzeug belegt, schadhaft, Wände und Decke wie vor. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfach verglaste Kellerfenster in Metallrahmen mit Mäusegittern. In der Waschküche/Heizungsraum ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden, der Wasserzähler und wandseitig der Gaszähler. Hier befindet sich die Heizungsanlage, Gasbrennwerttherme Fabrikat Vaillant, laut Auskunft ca. im Jahr 2005 eingebaut.

Das Kellergeschoss Anbau wird vom Erdgeschoss Anbau aus offen über eine provisorische Holzterrasse (Bautreppe, nur Trittstufen, kein Geländer) und eine nachfolgende Stahltür begangen und stellt sich als ein Raum dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Wände und Decke sind teilweise unverputzt, teilweise verputzt und tapeziert, stark schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über je drei Kunststoffisoliertglasfenster zu den Lichtgräben nach Süden und nach Westen. Dieser Bereich ist umfänglich sanierungsbedürftig.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss Altbau wird vom Eingangsvorbau aus über eine Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, Alter ca. 10 Jahre, begangen und stellt sich mit Flur, Dusche/WC, Gäste-WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Wohnküche dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,50 m.

Das Erdgeschoss Anbau wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Treppenhaus und Wohnraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Wohnraum, beträgt ca. 2,39 m.

Ausstattung

Fußböden:	Altbau: Laminat in Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Wohnküche, Steinzeug in den WCs. Anbau: Naturstein, schadhaft, im Wohnraum, Betonboden ohne Belag im Flur
Wände:	Altbau: mit Raufaser tapeziert und gestrichen in Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Wohnküche, in den WCs raumhoch mit Steinzeug belegt. Anbau: mit Raufaser tapeziert und gestrichen im Wohnraum
Decken:	Altbau: mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen in Flur, Wohnzimmer und Wohnküche. Anbau: verputzt und gestrichen im Wohnraum.
Türen:	Altbau: Zargen in Metall und Blätter in Holz. Anbau: Holztür, schadhaft.
Fenster und Terrassentüren:	Altbau: Holzfenster in Dusche/WC, Kunststoffisolierglasbalkontür zur Terrasse nach Westen, Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos nach Süden und Osten. Anbau: Kunststoffisolierglasbalkontüren mit Außenrollos im Wohnraum.
Beheizung:	Altbau: Flachheizkörper, Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers in Dusche/WC. Anbau: Fußbodenheizung, nach Auskunft defekt.
Sanitärgegenstände:	Altbau: Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Dusche mit Duschvorhang und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie in Dusche/WC, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Gäste-WC. Anbau: keine
Sonstiges:	Altbau: Ein im Wohnzimmer vorhandener Durchgang zum Anbau wurde mittels einer Holzwand provisorisch verschlossen. Specksteinofen in der Wohnküche. Die WCs wurden vor ca. 25 Jahren modernisiert. Das Gäste-WC ist innenliegend und verfügt nicht über einen Abluftschacht. Die in der Wohnküche vorhandene Einbauküche ist älteren Datums und hat wohl noch einen Gebrauchs- aber keinen Verkehrswert mehr. Anbau: Ein im Wohnraum vorhandener Durchgang zum Altbau wurde mittels einer Holzwand provisorisch verschlossen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss Altbau wird vom Eingangsvorbau aus über eine Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, Alter ca. 10 Jahre, begangen, welche sich – anders als in den Plänen dargestellt – links neben der Haustür zum Erdgeschoss befindet und nach außen zu öffnen ist. Der ursprüngliche Zugang vom Flur im Erdgeschoss aus wurde verschlossen. Unmittelbar nachfolgend der Haustür wird über eine Holzterrasse, Tritt- und Setzstufen mit Textil belegt, das Dachgeschoss begangen, welches sich mit Flur, WC, Kochen und je einem Zimmer nach Westen und Süden darstellt.

Das Dachgeschoss Anbau wird vom Erdgeschossflur des Anbaus aus über eine provisorische Holzterrasse (Bauterasse, nur Trittstufen, kein Geländer) offen begangen und stellt sich mit einem Zimmer nach Westen, nach oben offen bis zum Firstbalken, Flur, Bad/WC und Terrasse nach Osten, auf dem Flachdachteil der Garage, dar.

Ausstattung

Fußböden:	Altbau: Steinzeug im Flur, WC und im Raum Kochen, Laminat in den Zimmern. Anbau: Laminat im Zimmer, Steinzeug im Flur und Bad/WC, Holzdielen, schadhaft, auf der Terrasse.
Wände/Drempel/Schrägen:	Altbau: Verputzt bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen bzw. Gipskarton gestrichen. Anbau: Mit Raufaser tapeziert und gestrichen bzw. Gipskarton gestrichen, im Bad/WC teilweise mit Steinzeug belegt.
Decken:	Altbau: Gipskarton gestrichen, im Flur mit LED-Strahlern ausgeführt. Anbau: Gipskarton gestrichen, teilweise schadhaft.
Türen:	Altbau: Blätter und Zargen in Holz, weiß beschichtet. Anbau: Holz, Röhrenspan furniert bzw. foliert.
Fenster und Balkontüren:	Altbau: Kunststoffisolierglas, Scheibe an der Balkontür nach Süden defekt. Anbau: Kunststoffisolierglasfenster, Kunststoffisolierglasbalkontüren nach Westen, Kunststoffisolierglasdachflächenfenster im Bad/WC.
Beheizung:	Altbau: Gasbrennwerttherme, Fabrikat Vaillant, im Raum Kochen, Heizkörper in den Zimmern wurden abgebaut. Anbau: Fußbodenheizung im Zimmer, laut Auskunft außer Betrieb, Flachheizkörper und Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Anbau: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne, Dusche und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.
Sonstiges:	Altbau: Im Flur sind wandseitig offen zwei Stromzähler montiert, einer für das EG, der andere für das DG, darüber auf Putz ein Sicherungskasten mit Kipp-sicherungen. Ein in der Küche vorhandener Durchgang zum Anbau wurde mittels einer Leichtbauwand provisorisch verschlossen. Am Zimmer nach Süden ist außen an der Balkontür ein Metallgeländer montiert („Französischer Balkon“). Anbau: Im Zimmer nach Westen sind die Kehlbalken verkleidet und mit Einbaustrahlern versehen. Raumhöhe im Flur ca. 2,20 m, der Durchgang zum Altbau wurde mittels einer Leichtbauwand provisorisch verschlossen.

Spitzboden Altbau

Der Spitzboden wird vom Zimmer nach Westen aus über eine Raumpartreppe offen begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt, die Schrägen sind mit beschichteten Paneelen verkleidet. An den Giebelseiten ist jeweils ein kleines Holzfenster vorhanden. Der Bereich ist nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.

Garage

Die Garage wird von der Zufahrt aus über ein Metallschwingtor, älteren Datums, befahren. Das Tor ist von außen verstellt und konnte nicht geöffnet werden. Zum Flur des Anbaus hin ist eine Holztür vorhanden, von welcher aus in die Garage geblickt werden konnte. Eine Begehung war nicht möglich, die Garage ist mit verschiedensten Gegenständen, Umzugskartons, Sperrmüll etc. gefüllt.

Beurteilung:

Das in den Jahren 1956 bis 1963 errichtete Siedlungshaus samt Garage wurde in einfacher Bauweise errichtet und ca. im Jahre 1995 durch einen Anbau nach Westen erweitert.

Nach den vorliegenden Unterlagen sollte der Anbau die geringen Wohnflächen des Siedlungshauses vergrößern, so dass in jeder Geschossebene ein Durchgang vom Alt- zum Anbau vorgesehen wurde.

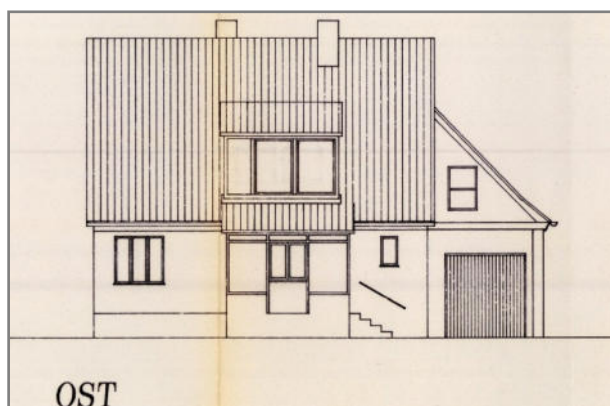
In den vergangenen Jahren haben die Eigentümer die Durchgänge jedoch – in überwiegend provisorischer Ausführung – verschlossen und versucht, zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten zu bilden, was jedoch nicht gelang und aufgrund der Gebäudestruktur auch nicht möglich ist.

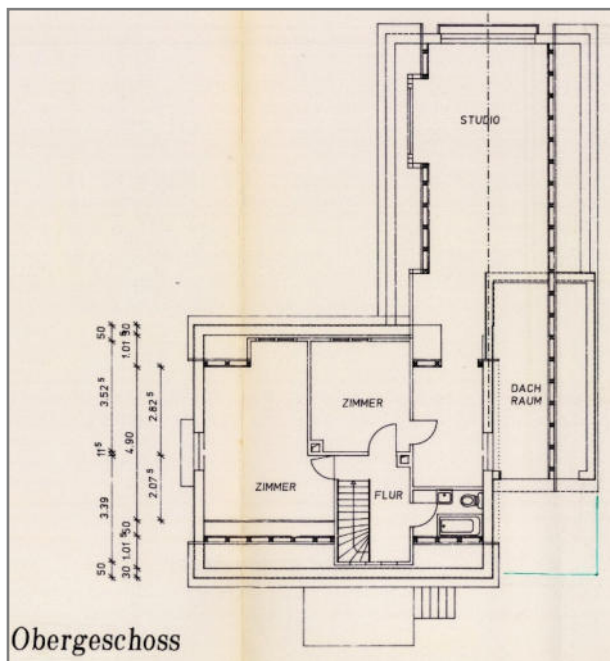
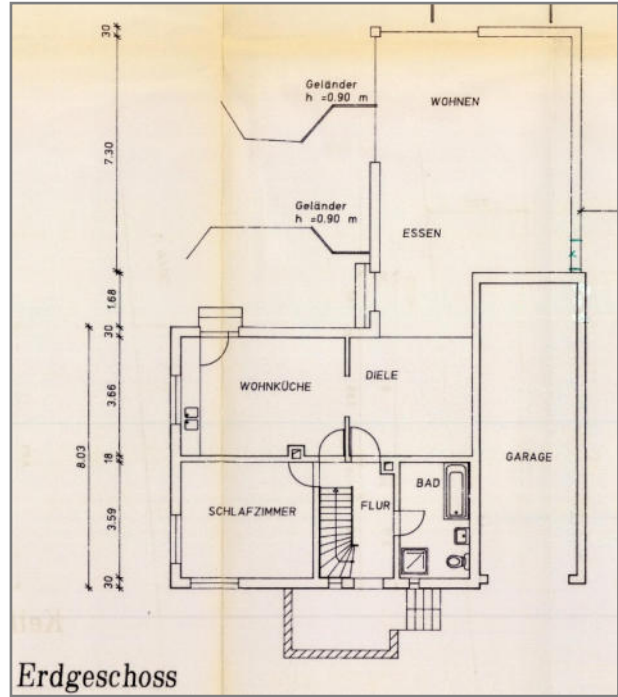
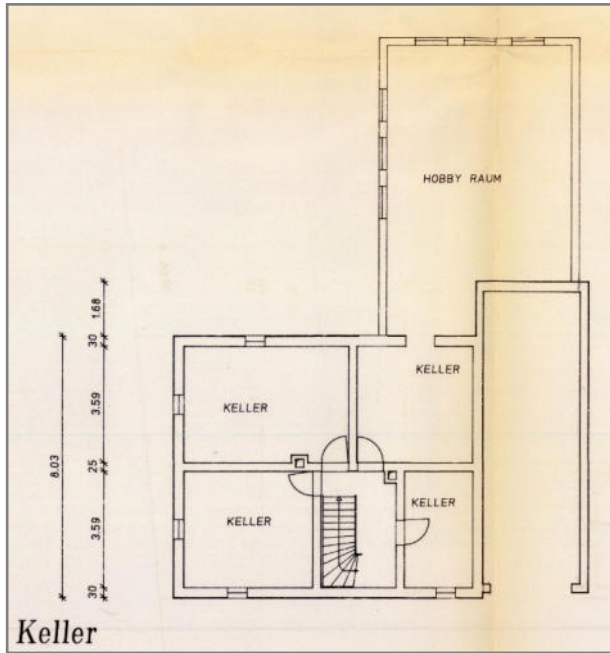
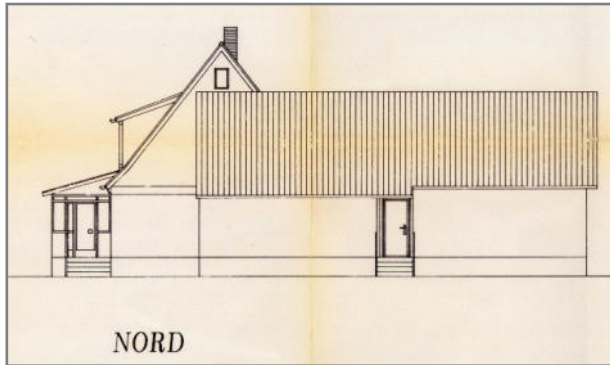
Weiterhin wurde die Instandhaltung des Gebäudes vernachlässigt und erforderliche Reparaturen nicht durchgeführt, stark umfänglich im Bereich des Anbaus, geringer im Bereich des Altbaus. Weiterhin ist festzustellen, dass der Anbau teilweise unfachmännisch errichtet und nicht abschließend fertiggestellt wurde.

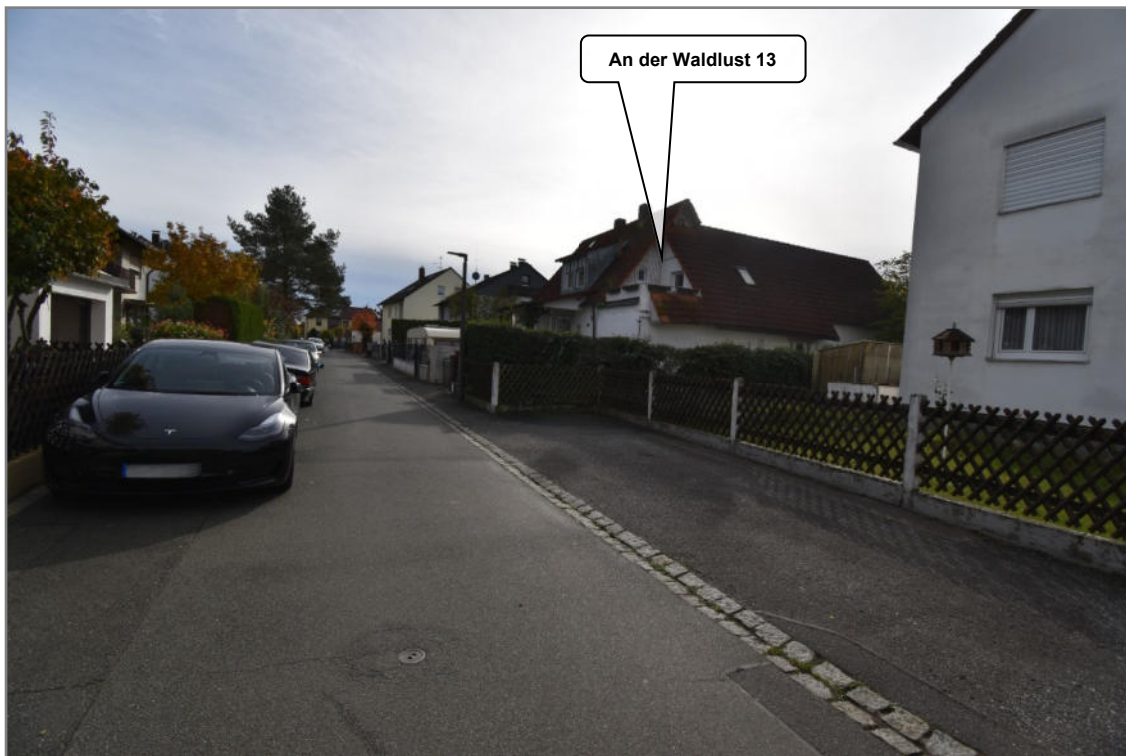
Der energetische Zustand des Wohnhauses ist stark unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Der Zustand der Garage stellt sich analog dem des Wohnhauses dar.

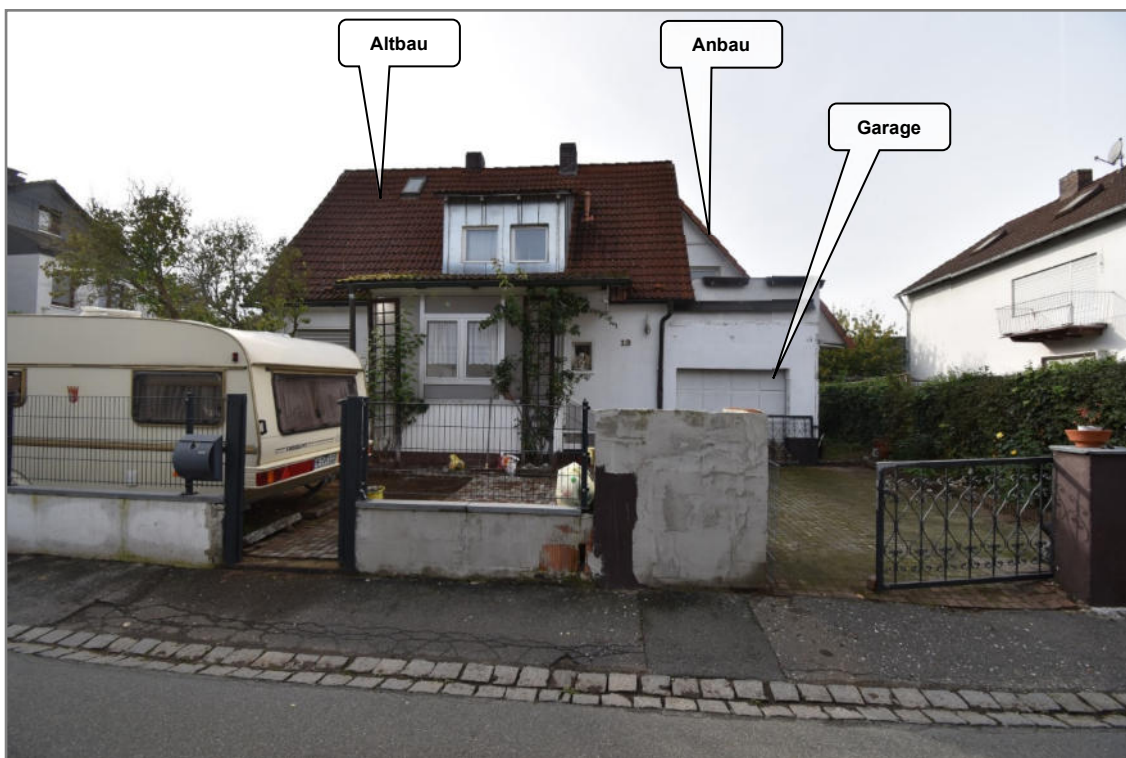
Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Erdgeschoss	105,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	76,00 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	181,00 m²







Blick über die Straße An der Waldlust nach Süden, rechts das Bewertungsgrundstück



Blick von der Straße An der Waldlust aus nach Westen auf das Bewertungsgrundstück



Blick in den südlichen Grundstücksbereich



Blick vom südlichen Grundstücksbereich aus nach Norden auf die südliche Giebelseite des Altbaus



Blick auf die Terrasse am Altbau



Westlicher Grundstücksbereich



**Blick vom westlichen Grundstücksbereich
aus auf die westliche Giebelseite des Anbaus**



**Freifläche vor der Südseite des Anbaus, Blick auf die
Traufseiten des Anbaus (links) und des Altbaus (rechts)**



Holzterrasse südlich des Anbaus



**Blick von der Holzterrasse aus in den Lichtgraben
an der westlichen Giebelseite des Anbaus**



**Freifläche im Norden,
Blick nach Osten zur Straße An der Waldlust**



**Eingangsvorbau an der östlichen
Traufseite des Altbaus**