

Dachgeschoss- einfaches WC, Fenster zur Nordseite, Fußboden mit PVC-Auslegeware belegt, Stand-WC mit Spülkasten, Fliesenspiegel am Handwaschbecken

Innwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich oder Tapete/Raufaser, Kunstharzputz im Treppenhaus und Flur im Dachgeschoss, Deckenuntersichten Putz/Anstrich/Raufaser oder Holzpaaneele-Verkleidung in der Küche und im Bad/WC, im Wohnzimmer (Echtholzverkleidung, Nut und Federbretter), im Dachgeschoss Deckenuntersichten Putz/Anstrich oder untergehängte Gipskartonplatten

Elektro: Elektroinstallation entsprechend dem Baujahr um 1965, Drehsicherungen, Sicherungsautomaten, FI-Schalter etc.

Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung (Stand um 2020, Fabrikat WOLF), Flächenheizkörper, Heizleitungen teilweise Aufputz im Dachgeschoss, kellergeschweißter Stahlöltank mit Rauminhalt von 4.900 Liter (Baujahr 1970)

Besondere Bauteile: Eingangstreppe, Balkon zum Frontgiebel mit Vordach/Überdachung, Balkon zum rückseitigen Giebel, Vordach an der Einfahrt zur Garage, Pergola-Anbau im Erdgeschoss, Gerätehaus mit Schuppenanbau

Besondere Einrichtung
Zubehör: Erdgeschoss: Einbauküche mit Ober-/Unterschränken, Cerankochfeld mit Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine, Edelstahl-Spülbecken mit Ablage und Mischarmatur, Küchenfronten weiß, Anschaffungsjahr 2010

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens entnommen werden.

Energetische Eigenschaften/Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1960-1970 und der vorgefundenen Ausführung angenommen – wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen D bis F.

Wohnfläche/Nutzfläche

Die Baueingabeplanungen für das Wohnhaus (Neubau/Anbau etc.) beinhalten keine Wohnflächenberechnungen.

Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume im Keller-, Erd-, und Dachgeschoss (im DG nicht vollständig möglich) mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit der vorliegenden Bauplänen festgestellt. Beim tatsächlichen und vollständigen Vorortaufmaß können Abweichungen auftreten, die ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche (in Anlehnung an die WoFIV – Wohnflächenverordnung) hat für die Wertermittlung eine hinreichende Genauigkeit.

Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 78,0 m ² (incl. Freisitz Frontseite 7,87 m ² z. 50%)
Wohnfläche Dachgeschoss	ca. 77,0 m ² (incl. Balkon zur Front-/Rückseite z. 8,28 m ² 50%)
Wohnfläche gesamt	ca. 155,0 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 63,0 m ² (Wohnhaus Kellergeschoss)
Nutzfläche Kfz.-Garage	ca. 15,0 m ² (Wohnhaus Erdgeschoss)
Nutzfläche Doppelgarage	ca. 38,0 m ² (Carport ca. 18 m ²)

Für die Wertermittlung wurde eine Wohnfläche für das Wohnhaus von zirka rund 155 m² unterstellt. Die Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss betragen zirka 2,4-2,5 m (Höhe im Anbau zum Wohnzimmer nur 2,15 m) und im Kellergeschoss ca. 2,0 m.

Doppelgarage mit Carport

Auf dem Garagengrundstück (Flst. 252/11) wurde im Jahr 1984 eine Doppelgarage erbaut. Die Doppelgarage ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet, sie ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht. Der Dachraum/Dachboden wird als Lager genutzt und kann über eine Anstallleiter erreicht werden. An die östliche Gebäudeseite der Doppelgarage wurde nachträglich eine Carportüberdachung als Holzkonstruktion angebaut.

Die Garage und das Carport werden an der Südseite von der privaten Verkehrsfläche/Zuweg (Flst. 251/7) angefahren und begangen.

Bauweise: Doppelgarage in massiver, Bauweise, Ziegelmauerwerk, massive Decke, Überdachung der Garagen als Satteldach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung, Carportanbau als Holzkonstruktion mit Holzbretterwand zur Ostseite, Pultdach Holzkonstruktion) mit Trapezblecheindeckung

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Beton, Betonestrich in der Garage, Rasengittersteine in Bereich des Carports

Fenster: Glasbausteine

Türen: Stahlkipptore manuell

Elektro: Stromanschluss, Beleuchtung, Steckdosen, Drehstromsteckdose

Besondere

Bauteile: Carportanbau

Außenanlagen

Das Wohnhausgrundstück (Flst. 251/1) ist mit einem Holzfängerzaun beziehungsweise einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen und einem massiven Sockel eingefriedet. Der straßenseitige Zugang zum Wohnhaus und der überdachte Bereich unterhalb des giebelseitigen Balkons ist mit Klinkerfliesen belegt.

Der Umgang des Wohnhauses und die Zufahrt zur Garage sind mit Betonplatten befestigt, der Gartenweg ist mit Betonplatten auf Unterbau befestigt. Der Vorgarten zur Straße und der Gartenbereich zur Rückseite sind als Rasenfläche angelegt.

Das Garagengrundstück (Flst 252/11) ist mit einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen eingefriedet. Zum Braunklingenweg gibt es keine Einfriedung, hier sind rote Absperrstützen vorhanden. Die Hof-/Zufahrtsfläche ist mit Betonsteinen auf Unterbau oder mit Rasengittersteinen befestigt.

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als noch durchschnittlich eingestuft werden. Am Wohngebäude wurden in den letzten Jahren die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten, jedoch keine/geringe Modernisierungsarbeiten, durchgeführt.

Nach einem Schmutzwassereinstau im Kellergeschoss wurde nachträglich eine Rückstauklappe (elektr.) eingebaut, hier ist der Fliesenfußboden teilweise nicht vorhanden. Im Kellergeschoss sind leichte Feuchteschäden im Sockelbereich der Wände festzustellen.

Nach einem Brand in der Küche im Jahr 2010 wurde dieser Raum komplett neugestaltet und eingerichtet (Putz/Anstrich, Deckenpaneele, Einbauküche, Fenster etc.).

Einige Fenster und Fenstertüren im Erd- und Dachgeschoss wurden seit 1965/1973 noch nicht erneuert. Der Hauseingangstür ist aus dem Jahr 1965 und als erneuerungsbedürftig einzustufen. Im Treppenhaus und im Dachgeschoss sind Risses Schäden am Dachanschluss oder in der Deckenverkleidung vorhanden.

Der bauliche Zustand der Doppelgarage mit Carportanbau kann als ausreichend eingestuft, Baumängel/Bauschäden sowie unterlassene Instandhaltung konnten nicht festgestellt werden (Garagenraum stark verstellt). Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als ausreichend bezeichnet werden.

Eine tiefer gehende oder weitere Überprüfung von Baumängeln und Bauschäden gehört nicht zum Fachgebiet des Sachverständigen. Auf offensichtliche Baumängel und Bauschäden wird (sofern im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich) nachrichtlich hingewiesen. Sie werden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Weitere Details und Beschreibungen können dem Vollgutachten entnommen werden.

Nutzung:

Das Wohnhaus wird seit dem Frühjahr 2023 nicht mehr bewohnt, die Wohnräume sind noch mit Einrichtungsgegenständen/Möbel voll belegt. Die Garagen sind voll belegt und verstellt.

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.
Der Sachverständige ist nicht berechtigt weitere Auskünfte zu erteilen.**

Sachverständiger

Thomas Matuschowitz MRICS
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Lageplan/Katasterwerk



Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster

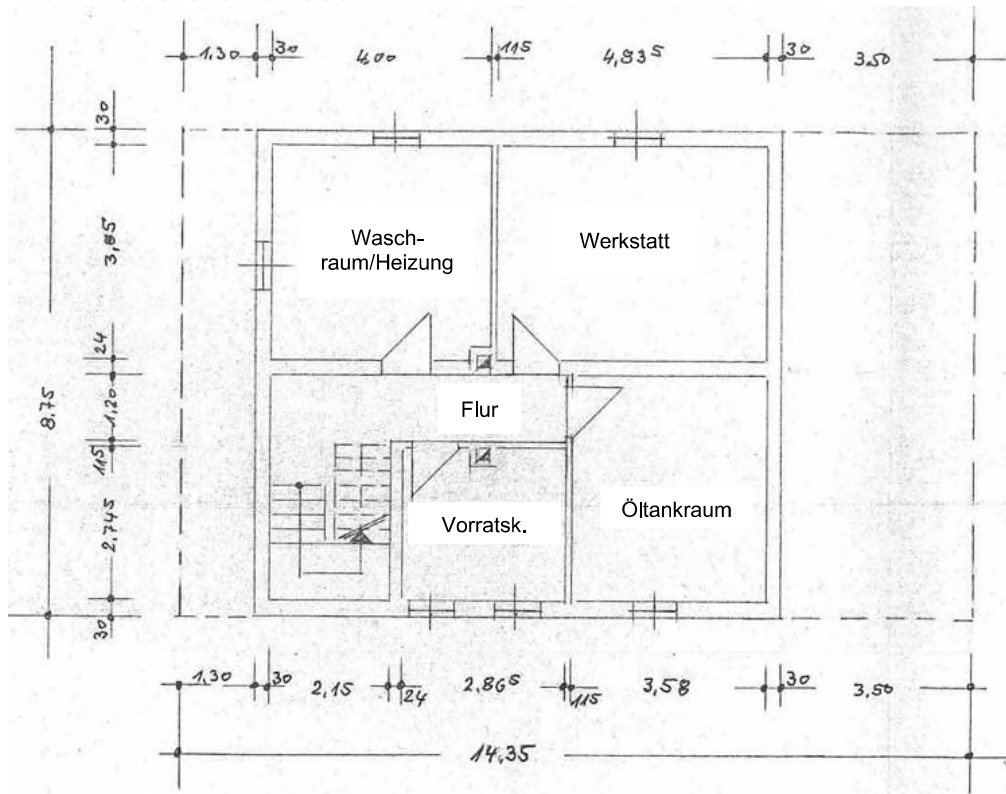
Gemarkung Trautskirchen, Flurstück 251/1

Gemarkung Trautskirchen, Flurstück 252/11

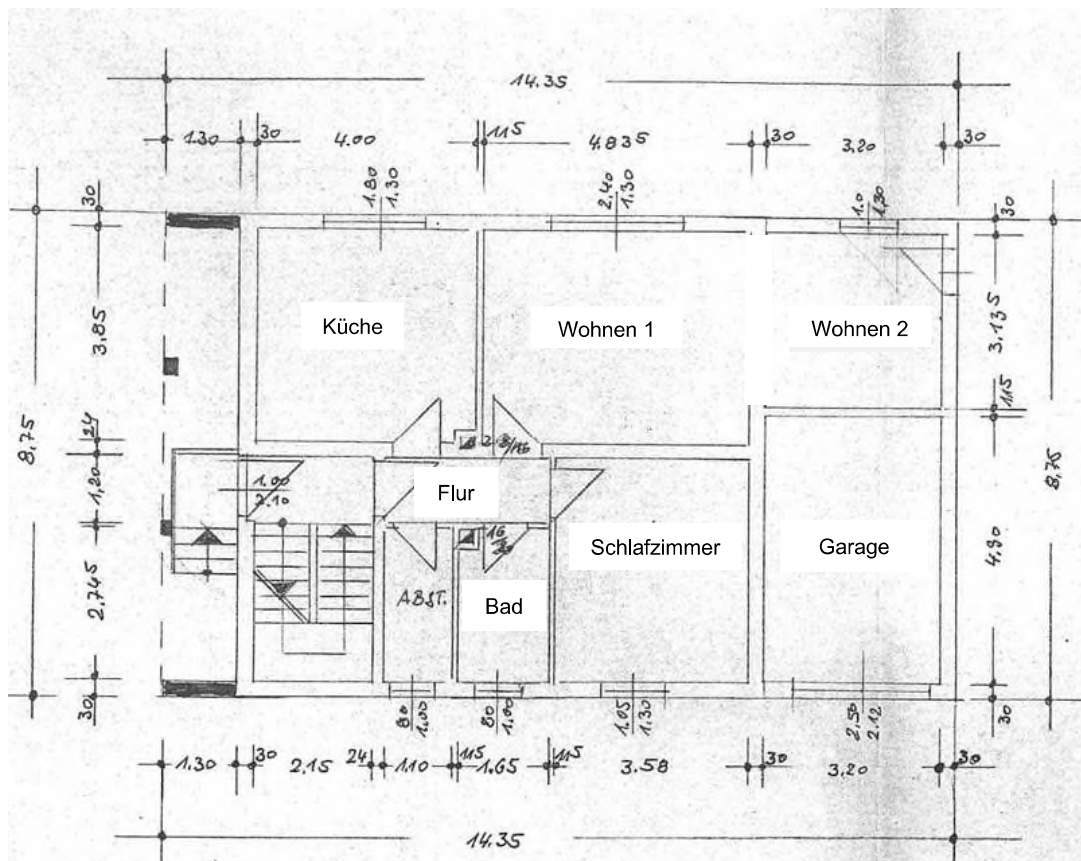
Gemarkung Trautskirchen, Flurstück 251/7

Plan ohne Maßstab

Wohnhaus Grundrisse

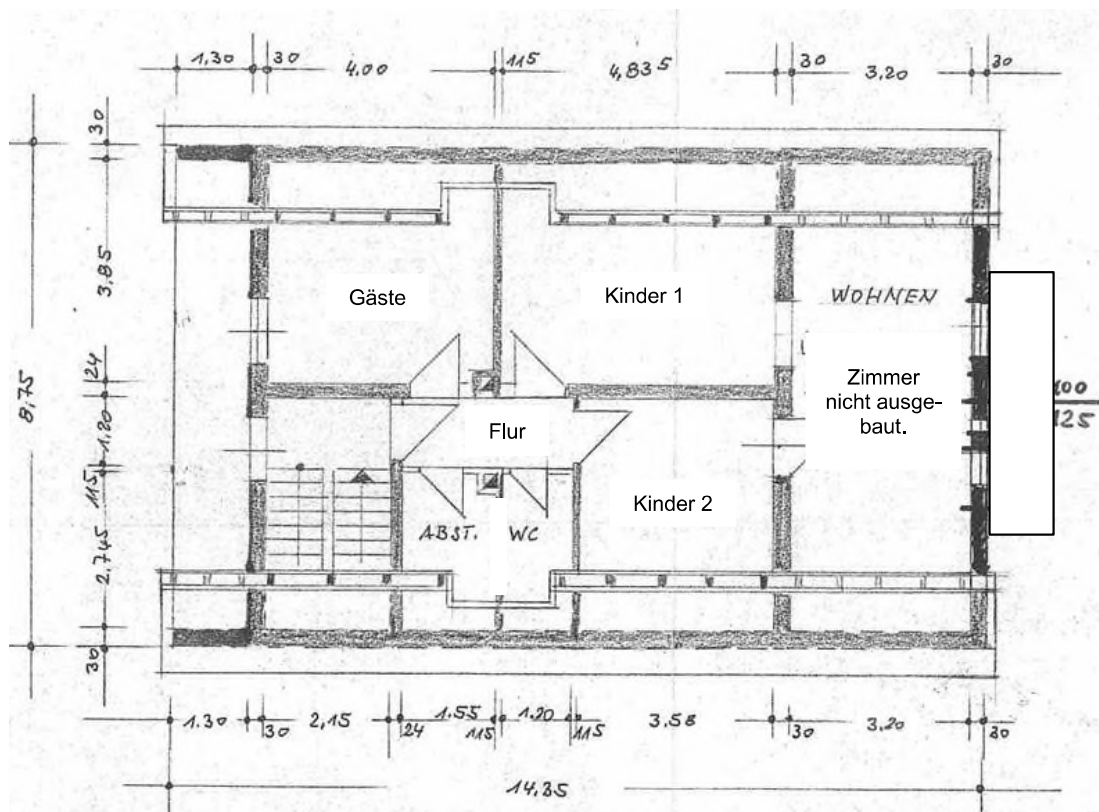


Grundriss Kellergeschoss

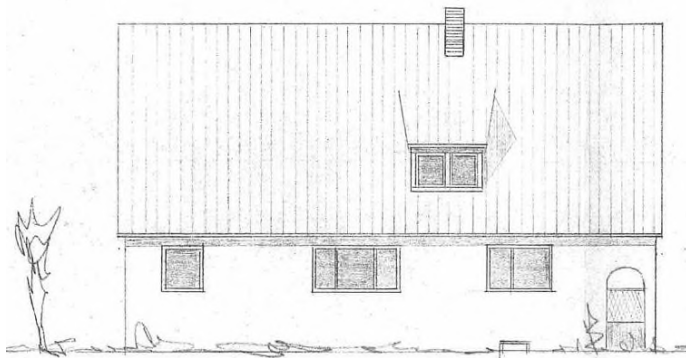


Grundriss Erdgeschoss

Pläne ohne Maßstab



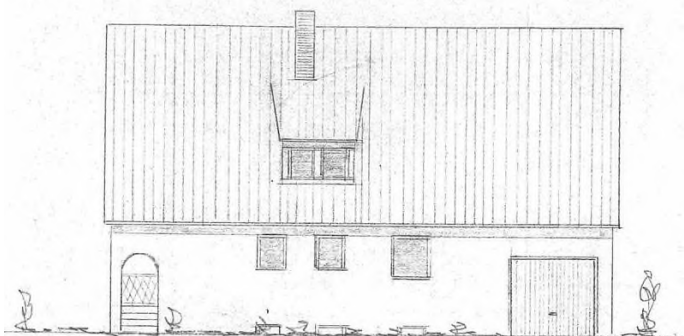
Grundriss Dachgeschoss



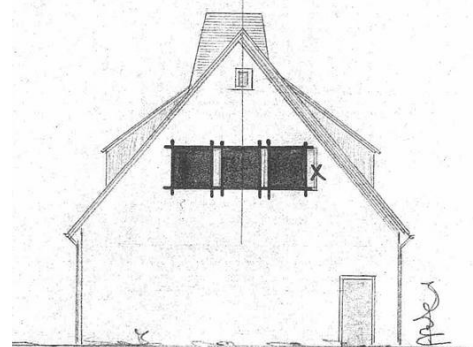
Ansicht von Südwest



Ansicht von Ost (Frontansicht)



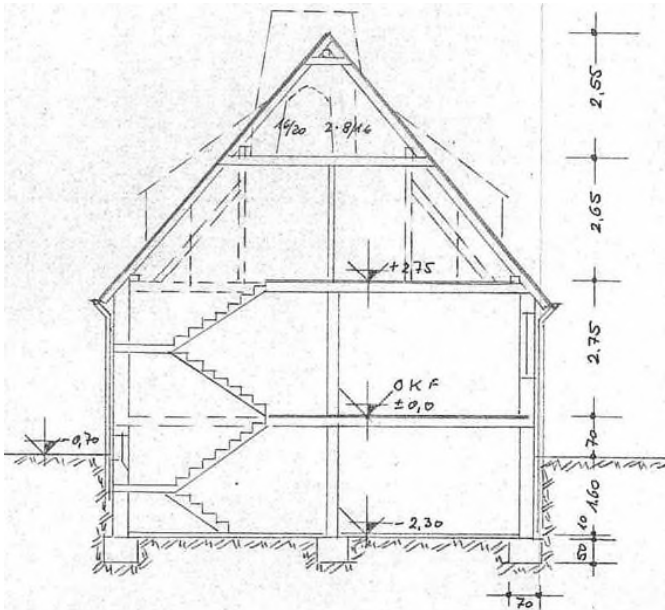
Ansicht von Nordost



Ansicht von Nordwest

Pläne ohne Maßstab

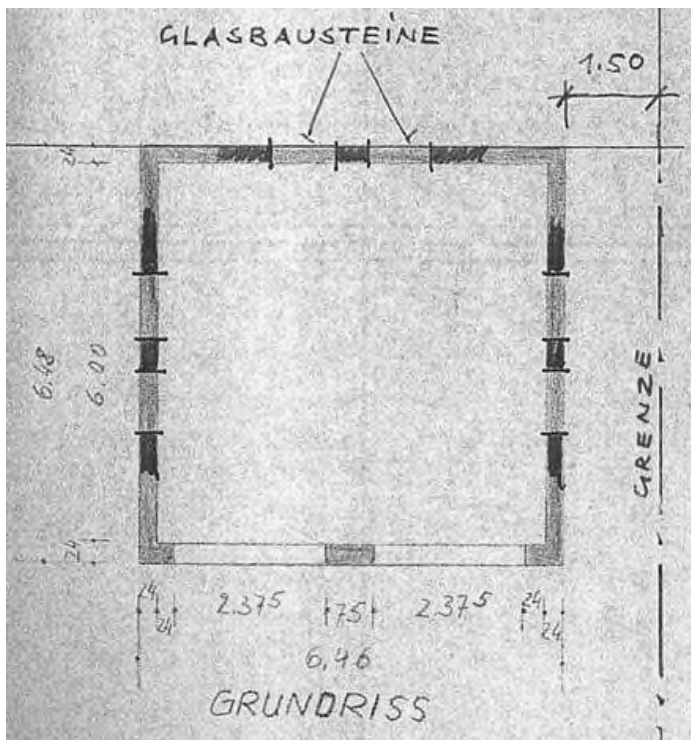
Wohnhaus Schnitt



Wohnhaus Schnitt

Plan ohne Maßstab

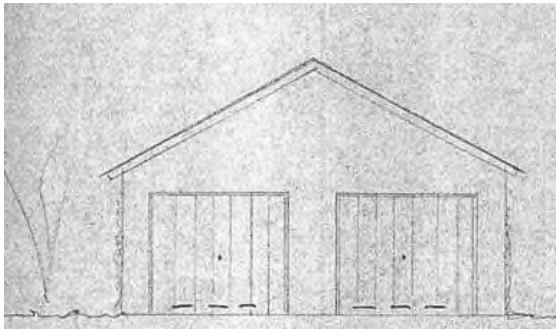
Doppelgarage Grundriss



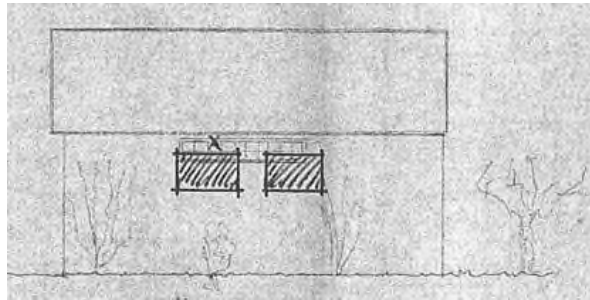
Grundriss Erdgeschoss Doppelgarage

Plan ohne Maßstab

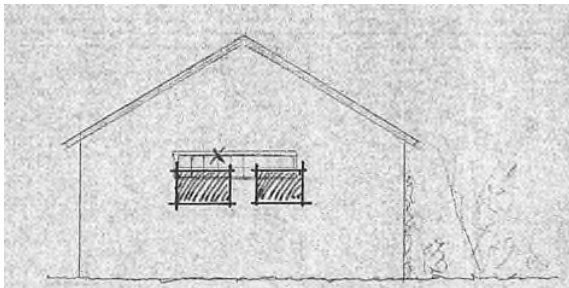
Doppelgarage Ansichten und Schnitt



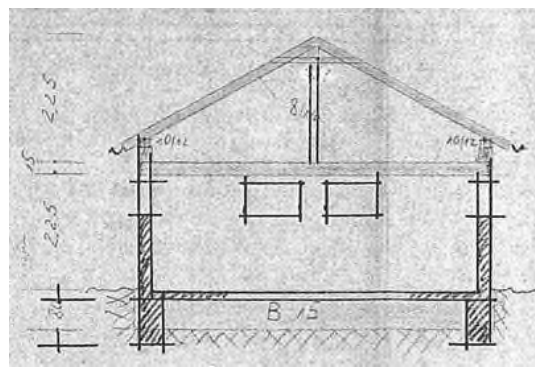
Garage Ansicht Süd



Garage Ansicht West



Garage Ansicht Nord



Schnitt Garage

Pläne ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1			
Wohnhaus mit Garage, Giebelseite; Ansicht von Südost (Flst. 251/1); Braunsklingsenweg 3 in 90619 Trautskirchen			
Bild 2			
Wohnhaus mit Garage; Ansicht von West			
Bild 3			
Wohnhaus mit Garage; Ansicht von Nordwest			
Bild 4			
Wohnhaus mit Garage; Giebelansicht; Ansicht Nord			

Bild 5			
Anbau Pergola an die Wohnhausgiebelseite; Ansicht von Nord			
Bild 6			
Nebengeb. an der östlichen Grundstücksgrenze, Gerätehaus mit Schuppen			
Bild 7			
Nebengeb. an der östlichen Grundstücksgrenze; Ansicht von Ost			
Bild 8			
Draufsicht nördlicher Gartenbereich			

Bild 9	
Dachgeschoss; Balkon zur südlichen Giebelseite/Frontseite	
Bild 10	
Dachgeschoss; Balkon zur nördlichen Giebelseite/Rückseite	
Bild 11	
Garage an der nordwestlichen Gebäudeecke	
Bild 12	
Doppelgarage mit Carportanbau; Ansicht von Südwest (Flst. 252/11)	

Bild 13			
Doppelgarage mit Carportanbau; Ansicht von Südost (Flst. 252/11)			
Bild 14			
Carportanbau an die Doppelgarage (Flst. 252/11)			
Bild 15			
Verkehrsfläche, befestigte Zufahrt, Privatweg (Flst. 251/7); Ansicht von West			
Bild 16			
Verkehrsfläche, befestigte Zufahrt, Privatweg (Flst. 251/7); Ansicht von Nord			