



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Fürth weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 1 K 102/24, Amtsgericht Fürth

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Carport, Tannenstraße 1, 90556 Seukendorf, Fl.-Nr. 83/13, Gemarkung Seukendorf**

Wertermittlungstichtag: 29.04.2025

Qualitätstichtag: 29.04.2025

Verkehrswert: 636.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Fürth, Grundbuch von Seukendorf, Blatt 1158

Fl.-Nr. 83/13, Tannenstraße 1, Gebäude- und Freifläche zu 611 m²;

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist an der Ecke Tannenstraße/Eichenstraße gelegen. Die Eichenstraße und Tannenstraße sind Anliegerstraßen, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt. Im Kellergeschoss sind Abweichungen der Baupläne zum tatsächlichen Grundriss gegeben.

Größe: ca. 160,9 m² Wohnfläche - Einfamilienhaus (EG, DG);
ca. 65,8 m² Wohnfläche- Einliegerwohnung KG;

Bauweise: Holzblockhaus mit massivem Keller;

Baujahr: ca. 1993;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Rohbau/Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Beton; der Keller ist in Massivbauweise errichtet;

Fassade: Die massiven Kellerwände sind außen rustikal verputzt; ab Oberkante Kellerdecke sind die Holzbohlen des Holzbohlenhauses ersichtlich; das Holz macht einen verwitterten Eindruck;

Tragkonstruktion: Keller in Massivbauweise, Decke über KG als Massivdecke; ab Oberkante Kellerdecke Holzbohlenhaus, d.h. tragende Wände sowie Decken in Holzbauweise;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Decken:	Decke über KG als Massivdecke, Obergeschossdecken als Holzbalkendecken;
Ausbau:	
Innenwände:	Die Innenwände und Außenwände ab Oberkannte Kellerdecke bestehen soweit ersichtlich aus Holzbohlen; die Ansichten der Innenwände und Außenwände sind Holz;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Fenster sind außen stark verwittert, teils sind die Fenster außen schwarz verfärbt;
Rollläden:	Es sind Holzfensterläden vorhanden, diese sind teilweise stark verwittert;
Türen:	Innentüren als Landhaustüren aus Holz, einfache Drückergarnituren; die Hauseingangstüre beim Windfang ist ebenfalls eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; zum Windfang ist vom Außenbereich eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Isolierglaseinsatz gegeben; Im Keller ist eine Kelleraußentüre vorhanden als einfache Holztüre mit Einfachverglasung, einfacher Drückergarnitur mit Zylinderschloss; die Tür war nach Angabe als Provisorium gedacht;
Böden:	Weitestgehend Holzdielenböden; die Holzdielenböden zeigen starke Gebrauchsspuren; teils Fliesenbelag; nach Angabe ist im Bereich der gefliesten Böden Fußbodenheizung vorhanden; im Bereich der Diele sind diverse Fugen ausgebrochen und einige wenige Fliesen schadhafte; im erdgeschossigen Bad sind bei den Fliesen am Boden einige Abplatzungen vorhanden;
Decken:	Die Decken und Dachschrägen verfügen über sichtbare, gehobelte Holzbalken bzw. Holzsparren; es sind gehobelte Holzschalungen ersichtlich;
Treppen/-haus:	Vom EG ins DG ist eine Holzterasse mit Holztrittstufen vorhanden; die Trittstufen und Setzstufen verfügen über starke Gebrauchsspuren; wandseitig ist ein Holzgeländer vorhanden; Vom EG ins KG ist ein massiver Treppenlauf aus Beton gegeben; hierauf sind Setz- und Trittstufen mit Spanplatten belegt; dies stellt ein Provisorium dar;
Sanitärausstattung:	Bad im DG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Viertelkreisacrylbadewanne mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken in Arbeitsplatte integriert mit Einhebelmischer; Wände gefliest; unterhalb des Waschbeckens wurden in einem Teilbereich andere Wandfliesen eingebaut; Boden mit PVC-Belag oder Vergleichbarem; die Wände sind ca. türhoch gefliest, darüber sind die Wände mit Holz verkleidet bzw. aus Holzbohlen; in der Giebelwand ist ein Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) vorhanden; weiter ist ein Dachflächenfenster als Holzfenster mit Doppelverglasung gegeben; Handtuchheizkörper; Bad im EG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Sitzduschanne aus Acryl mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; die Wände verfügen im Bereich der Dusche über eine ca. türhohe Verfliesung, weiter ist im Bereich des WCs und



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

des Waschbeckens auf eine Höhe von ca. 1 m bzw. ca. 1,40 m gefliest; ansonsten sind die Wände aus Holz; zwei Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Flachheizkörper mit Thermostatventil; nach Angabe Fußbodenheizung; die Fliesenarbeiten in diesem Bad sind teils unfachmännisch;

Elektroinstallation: Durchschnittliche Elektroausstattung, die Leitungen liegen verdeckt in den Holzwänden; vereinzelt sind auch auf Putz Steckdosen bzw. ein Aufputzschalter angebracht; im Keller ist ein Stromzählerschrank vorhanden; hier sind auch Schaltautomaten und der FI-Schalter für die Absicherung des Wohnhauses untergebracht; es ist ein Stromzähler gegeben;

Heizung/

Warmwasser:

Flachheizkörper mit Thermostatventilen bzw. teils manuell gesteuerte Fußbodenheizung;

Im Keller ist ein Gasheizkessel Fabrikat Vaillant gegeben; der Heizkessel war beim Ortstermin ausgeschaltet, nach Angabe beim Ortstermin ist die Heizung funktionsfähig; der Heizkessel stammt aus dem Baujahr; weiter ist ein Warmwasserspeicher vorhanden;

Gemäß Auskunft des Kaminkehrers handelt es sich bei der Heizungsanlage um einen Gas-Niedertemperaturheizkessel Fabrikat Vaillant; nach Angabe des Kaminkehrers befindet sich der Kessel in keinem guten Zustand; die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gasheizung;

Im Wohnzimmer ist ein mit Holz zu befeuernder Heizkamin vorhanden;

Nach Auskunft des Kaminkehrers darf der Holzofen im Wohnzimmer in dem Zustand nicht betrieben werden, der Ofen ist seit dem 01.01.2021 austauschpflichtig; der Ofen ist Baujahr ca. 1992/93;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche (Eichenstraße) erfolgt über einen mit Granitpflaster befestigten Bereich, weiter über eine Holzterrasse mit sieben Stufen und Eingangspodest; von hier aus ist über eine Holztür mit Drückergarnitur sowie Zylinderschloss und Isolierverglasung (Doppelverglasung) der Windfang zu betreten;

Spitzboden: Der Spitzboden ist ausgebaut; Boden mit Holzdielenbelag, dieser zeigt teils starke Gebrauchsspuren; die Dachschrägen (Sichtdachstuhl) sind holzverkleidet, die Sparren sind sichtbar; im Bereich des Spitzbodens sind zwei Dachflächenfenster als Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) gegeben, zudem giebelseitig ein Fenster und eine doppelflügelige Balkontüre; Elektroausstattung unterhalb der holzverkleideten Wände mit Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen; beheizt mittels jeweils einem Flachheizkörper in den Räumen;

Balkon: Im Spitzboden ist über eine doppelflügelige Balkontüre ein Balkon begehbar; der Balkon besteht aus einer Holzkonstruktion am Boden und einem Holzgeländer; das obere Abdeckbrett des Balkongeländers ist verwittert;

Sonstiges: Im Raum neben der Küche ist ein Wasseranschluss und -ablauf für die Waschmaschine vorhanden, der Raum kann im Sinne eines Hauswirtschaftsraumes genutzt werden;

Einliegerwohnung: Im Keller ist eine Einliegerwohnung vorhanden; die Einliegerwohnung verfügt am Boden weitestgehend über Fliesenbelag, teils sind Holzfaserverleklebungen verlegt; die Wände sind massiv, verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Iso-



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

lierverglasung (Doppelverglasung) oberhalb des Geländeniveaus; Fensterbänke innen als kunststoffbeschichtete Spanplatten; Türen als Landhaustüren aus Holz mit Umfassungszargen, durchschnittlichen Drückergarnituren; beheizt ist die Einliegerwohnung mittels Flachheizkörper mit Thermostatventilen; in der Küche ist kein Heizkörper vorhanden; nach Angabe sind die gefliesten Bereiche am Boden mit einer Fußbodenheizung versehen;

Bad in der Einliegerwohnung mit Waschbecken mit Einhebelmischer und Porzellanunterhabe, WC mit Unterputzspülkasten, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Fenster, Flachheizkörper mit Thermostatventil;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Ein Energieausweis vom 29.05.2024 liegt vor.

Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 147,1 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 161,9 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.

Außenanlagen:

Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Holzzauns bzw. eines Maschendrahtzauns. Es sind Bäume und Sträucher gegeben, weiter eine Wiese. Die Außenanlagen machen einen verwilderten, ungepflegten Eindruck.

Eine von den erdgeschossigen Wohnräumen direkt begehbbare Terrasse ist nicht vorhanden.

Carport / Kfz-Stellplätze:

Im Eingangsbereich ist ein überdachter Carport gegeben. Der Carport verfügt über ein Pultdach, gedeckt mit Betondachsteinen. Am Boden ist Granitpflaster gegeben. Die Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über ein doppelflügeliges Tor.

Befund:

- Das Wohnhaus zeigt starke Gebrauchsspuren.
- Das Wohnhaus verfügt über einen überdurchschnittlichen Reparatur- und Instandhaltungszustand.
- Die vorhandenen Holzböden zeigen starke Gebrauchsspuren.
- Im Spitzboden sind Dachflächenfenster vorhanden, hier sind am Rahmen der Dachflächenfenster, insbesondere im unteren Bereich, abgetrocknete Feuchtstellen ersichtlich.
- Im Spitzboden ist an dem vorhandenen Holzgeländer zum Treppenloch hin, das Geländer teilweise entfernt, d.h. Streben wurden herausgeschnitten.
- Bei der Tür zwischen Küche und Hauswirtschaftsraum ist die Zarge beschädigt.
- Im Bereich der Küche sind die vorhandenen Holzwände und andere Holzteile teils unschön weiß gestrichen.
- Bei der Tür vom Flur zum Wohnzimmer ist der Glaseinsatz schadhafte.

Mieter:

Das Wohnhaus steht leer. Nach Angabe wird das Wohnhaus seit ca. vier Jahren nicht mehr bewohnt. Nach Angabe wurde das Wohnhaus regelmäßig kontrolliert, z.B. bezüglich Beheizung usw.

Beurteilung:

- Es handelt sich zusammenfassend um eine durchschnittliche Wohnlage in der Gemeinde Seukendorf, Landkreis Fürth.
- Das Wohnhaus ist ab Oberkante Kellergeschoss als Holzbohlenhaus errichtet, Keller in Massivbauweise. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstückes ist unterdurchschnittlich bis mäßig.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

- Die vorhandene Ausstattung befindet sich in einem für das Baujahr stark beanspruchten Zustand.
- Die vorhandene Grundrisslösung des Wohnhauses ist durchschnittlich. Nachteilig ist, dass vom EG keine Terrasse zu begehen ist.
- Die Möglichkeiten für die Vermietung werden als durchschnittlich bis gut beurteilt. Umfassende Schönheitsreparaturen sind hierfür erforderlich.
- Die Veräußerbarkeit wird als noch durchschnittlich beurteilt.



Ansicht Westfassade



Ansicht Südfassade



Ansicht Ostfassade



Ansicht Südfassade



Hauseingang; Nordfassade



Zugang zur Einliegerwohnung, KG



Verwitterte Fenster und Fensterläden



Carport



Zufahrt zum Carport



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

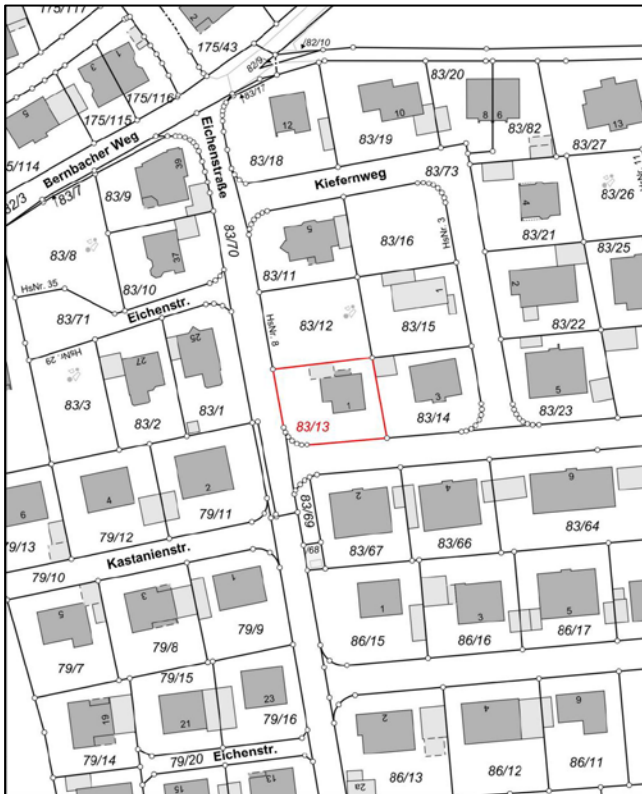
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



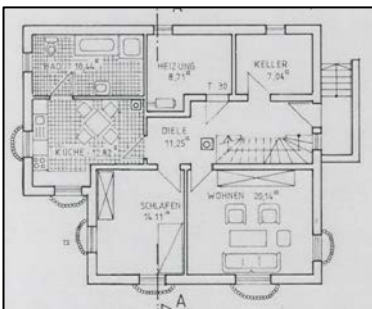
Garten



Garten

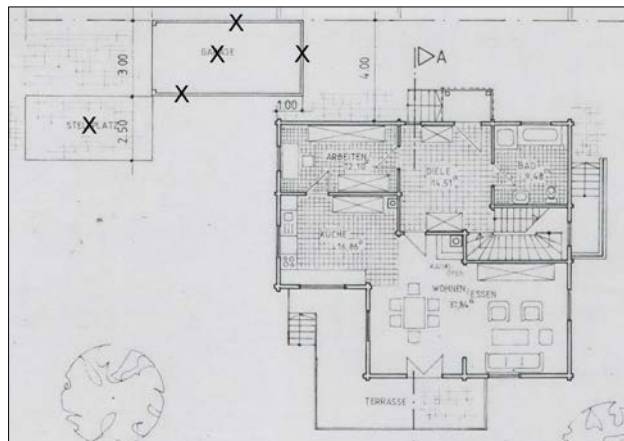


Lageplan



Kellergeschoss

– Abweichungen sind gegeben! –



Erdgeschoss

– Abweichungen sind gegeben! –

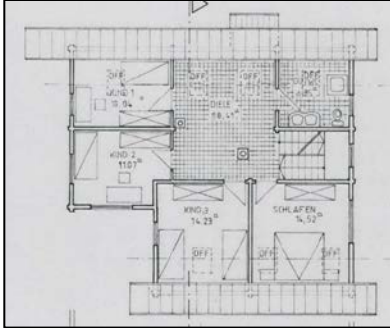


Sachverständigenbüro Bär

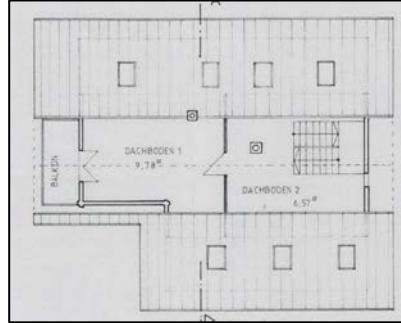
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Dachgeschoss



Spitzboden

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Fürth. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.