

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
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	91599 Dentein am Forst, OT Erlmühle, Bergweg 14
Art	Wohngrundstück, Größe 823 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), Wohnfläche ca. 107 m ²
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	08.05.2024
Verkehrswert	95.000 €

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 Marktgemeinde Dentlein am Forst liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren zwölf Ortsteilen aktuell ca. 2.400 Einwohner.

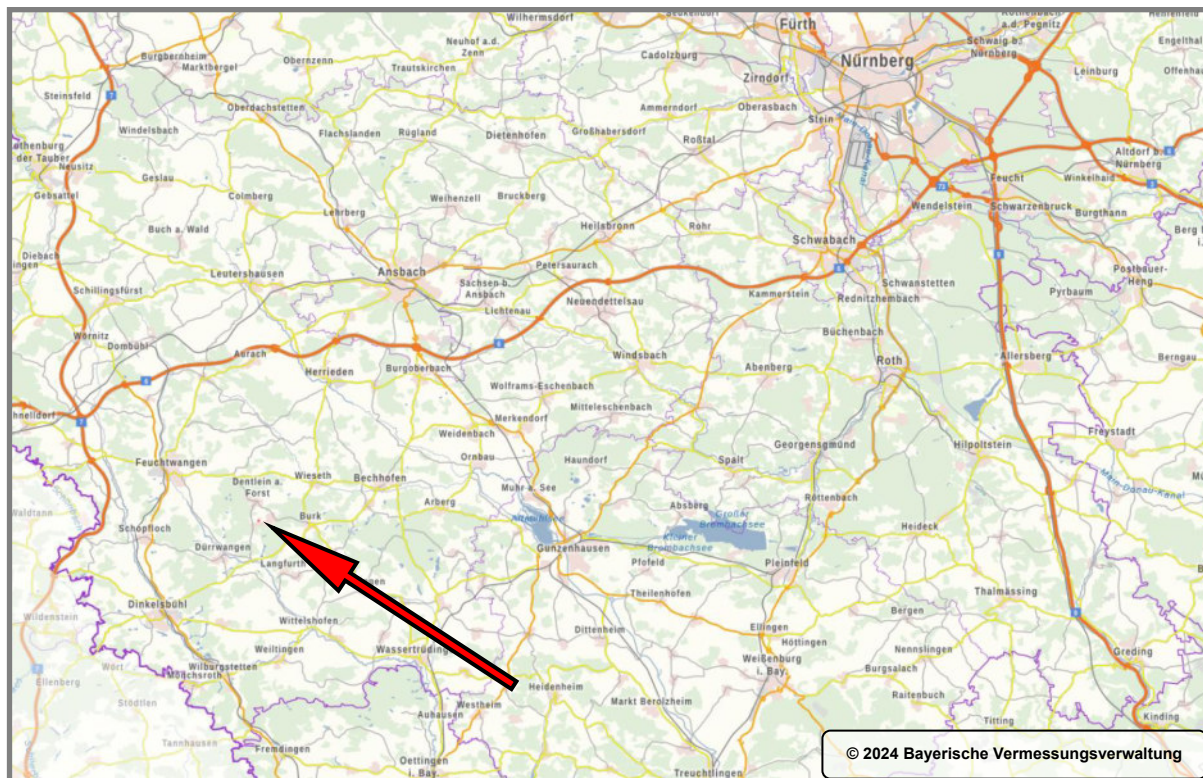
Die Gemeinde ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Dentlein am Forst, zu welcher die Gemeinden Burk, Dentlein am Forst und Wieseth zählen.

Dentlein am Forst liegt ca. 9 km südöstlich der Stadt Feuchtwangen. Die Entfernung in das nordöstlich gelegene Ansbach beträgt ca. 25 km, in das südwestlich gelegene Dinkelsbühl ca. 14 km.

Die Marktgemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in Feuchtwangen und Ansbach vorhanden.

Am Ort befinden sich Allgemeinärzte und eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke, eine Geschäftsstelle der VR-Bank und der Sparkasse sowie eine Postfiliale.

Dentlein ist über Staatsstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden, die Ausfahrt Herrieden der A6 Nürnberg – Heilbronn ist ca. 18 km entfernt.



Mikrolage

Das Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Erlmühle der Marktgemeinde Dentlein am Forst, ca. 1,6 km südlich des Hauptortes (Rathaus).

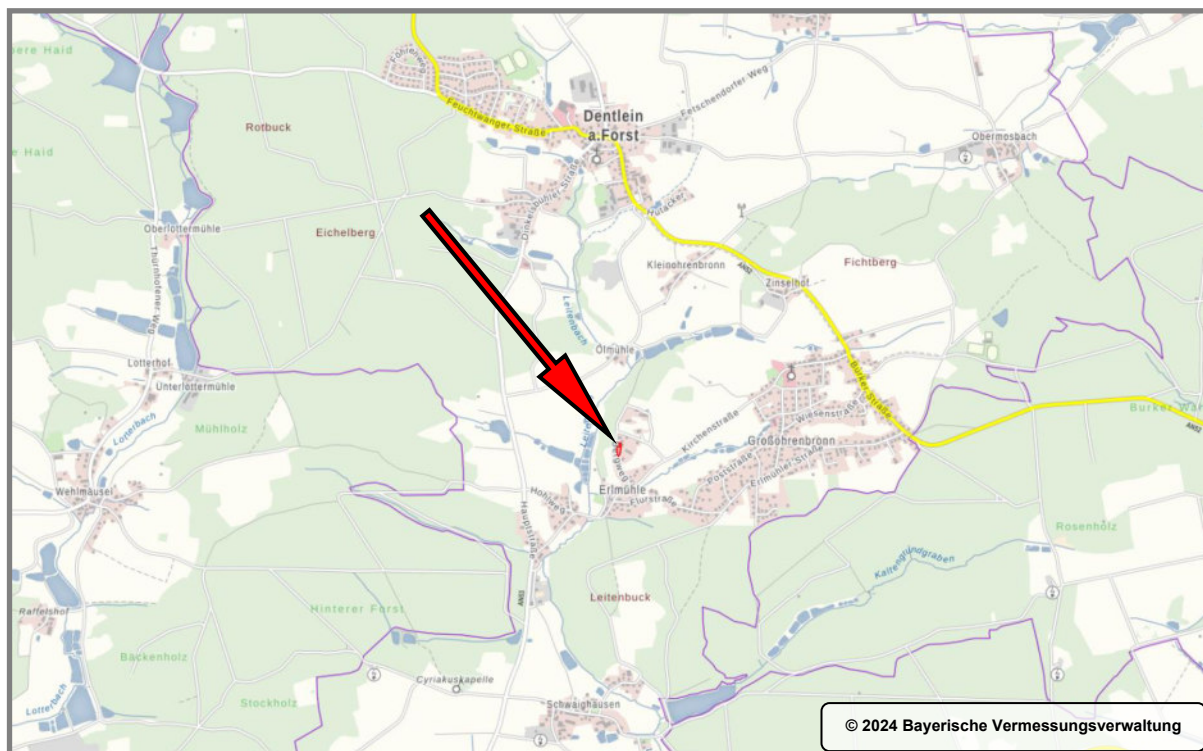
Das Grundstück liegt am Bergweg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige und mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks überwiegend eben, süd- und westlich fällt es nach Süden bzw. Westen hin stark ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Herrieden der Autobahn A 6 beträgt ca. 21 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 822 und 823 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Erlmühle Flurstraße“ liegt ca. 400 m südwestlich des Bewertungsobjektes.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1120/5**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **823 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Bergweg (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 47 m, die maximale Tiefe in West-/ Ostrichtung ca. 22 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an den Bergweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar, mit einem leichten Gefälle von Norden nach Süden, und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), jeweils angebaut an das Gebäude auf dem westlichen und östlichen Nachbargrundstück und mit einem Anbau nach Norden versehen, errichtet.

Die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück erfolgen vom Bergweg aus über das westliche Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 1120/2. Der auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Teil der Zufahrt ist augenscheinlich mit Waschbetonplatten belegt.

Der nördliche Grundstücksbereich ist zu den Nachbargrundstücken hin augenscheinlich überwiegend offen ausgeführt. Nach Westen erfolgt die Einfriedung überwiegend über den Anbau in Grenzbebauung.

Der südliche Grundstücksbereich ist nach Westen, zum Bergweg hin, teilweise mit einem Holzbretterzaun und teilweise mit einem Maschendrahtzaun, jeweils schadhaft, eingefriedet.

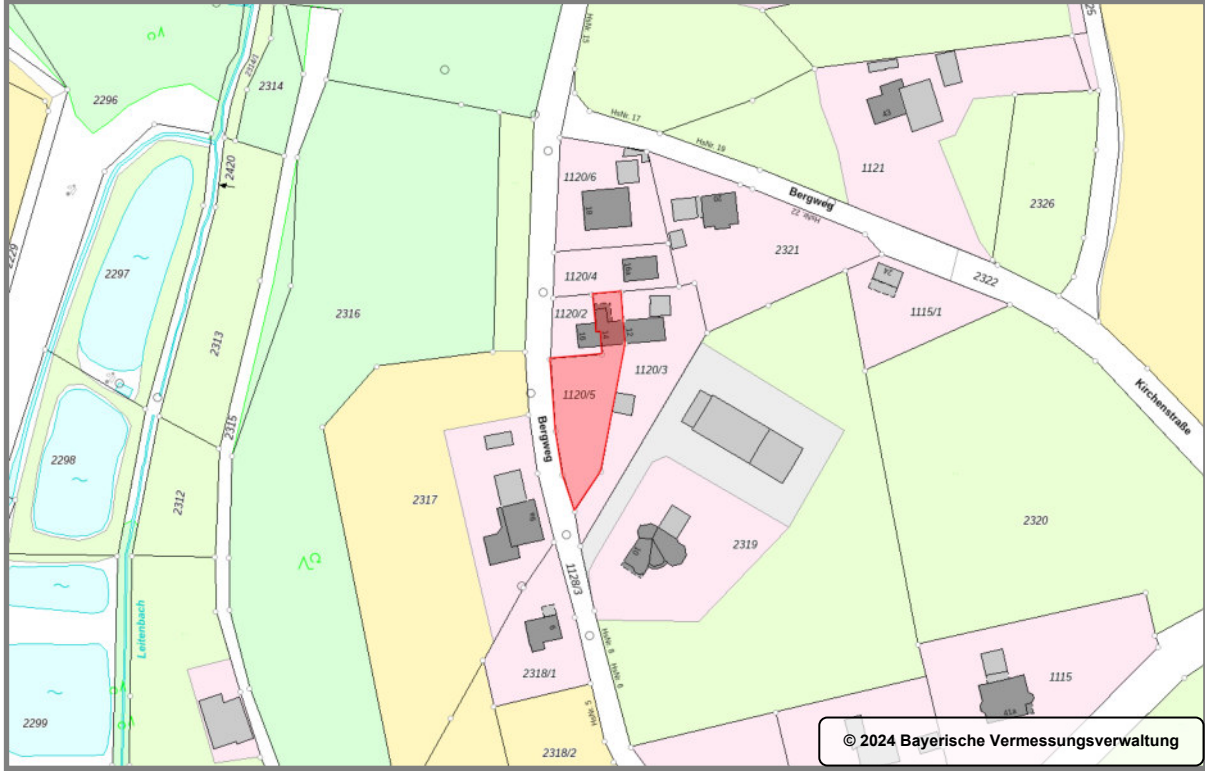
Die Einfriedung nach Osten erfolgt augenscheinlich über einen Metaldoppelstabmattenzaun auf dem Nachbargrundstück. Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk sowie einigen Bäumen ausgeführt. An der Südseite des Wohnhauses ist eine Terrasse angelegt, Bodenbelag von außen nicht erkennbar, weiter südlich befinden sich eine Holzpergolakonstruktion, Dachhaut mit Bitumen beklebt, schadhaft, eine Holzschaukel, eine Holzgartenhütte und eine einfache Holzhütte, Voliere o.ä., jeweils älteren Datums und überwiegend schadhaft.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Erlmühle der Marktgemeinde Dentlein am Forst. Die Wohnlage ist aufgrund der fehlenden Infrastruktur im Ortsteil mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über das westliche Nachbargrundstück.

Die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich in einem überwiegend pflegebedürftigen Gesamtzustand dar.



Gebäude

Das Gebäude konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Gebäude stellt sich gemäß den vorliegenden Unterlagen als Teil eines ca. im Jahre 1878 errichteten Wohnhauses und eines ca. im Jahre 1910 östlich daran angebauten Stalls/Remise dar. Ca. im Jahre 1954 wurde das Gebäude abgetrennt und wohnlich aus- bzw. umgebaut. Ca. im Jahre 1965 wurde das Gebäude um einen erdgeschossigen Bad- und WC-Anbau nach Norden erweitert. Ca. im Jahre 1993 wurde der Anbau nach Norden um ein Dachgeschoss mit Abstellraum/Zimmer erweitert. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude als Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird gemäß den vorliegenden Unterlagen an seiner Nordseite begangen. Ein weiterer Zugang ist an der Südseite des Gebäudes möglich.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Augenscheinlich ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der Südfassade ist eine Satellitenschüssel montiert.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Wohnhaus West/Ost, Anbau Nord/Süd, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, älteren Datums und schadhaft. Über Dach ist ein Kaminkopf, schadhaft, erkennbar. In der südlichen Dachfläche befindet sich eine breite Schleppgaube, seitlich und nach vorne in Fachwerk ausgeführt, Einfassung in Stahlblech, gestrichen, schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre stellen sich am Anbau nach Norden in Kupfer, am Wohnhaus nach Süden in verzinktem Stahlblech, jüngeren Datums, dar.
Fenster:	Von außen nicht erkennbar, vermutlich Holz- und Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung, nach Süden mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt, teilweise schadhaft.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss, Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss des Anbaus.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

KG: Teilunterkellerung.

EG: Flur, zwei Zimmer und Küche im Wohnhaus; Flur, WC und Bad im Anbau.

DG: Flur und zwei Zimmer im Wohnhaus; Abstellraum/Zimmer im Anbau.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. in den Jahren 1878 und 1910 teilweise als Stall/Remise errichtet und ca. im Jahre 1954 zum Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) umgebaut.

Ca. in den Jahren 1965 und 1993 wurde es um einen Anbau nach Norden erweitert.

Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Von außen betrachtet, stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit, in einem verwahrlosten Zustand, dar. Die Ausstattung wird mit einfach geschätzt.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird baujahresbedingt unterdurchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Insgesamt wird ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau unterstellt.

