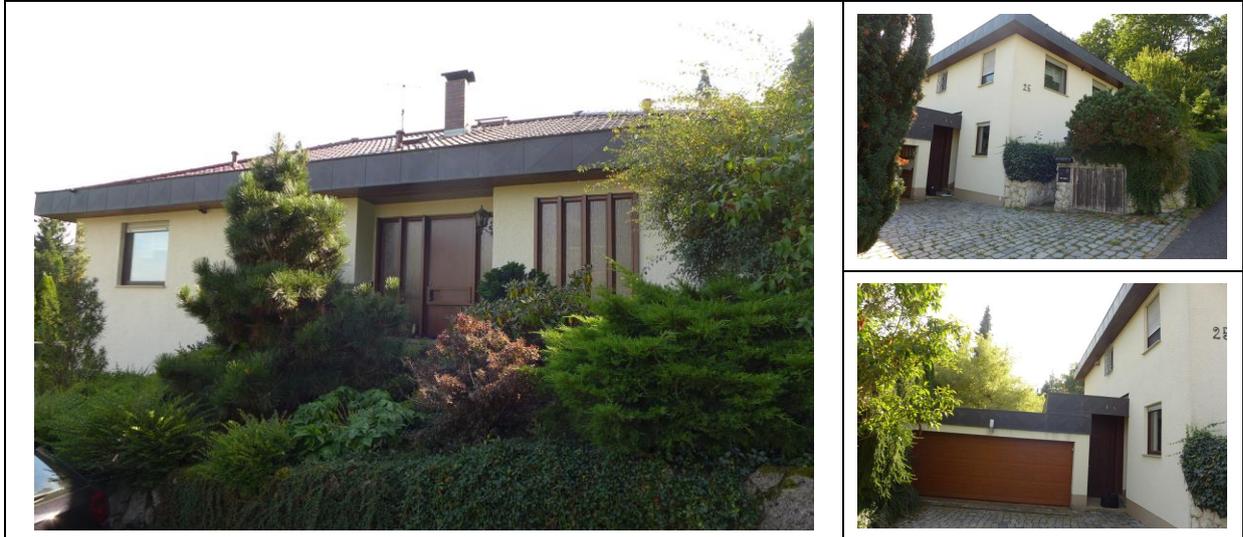


# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



**Auftraggeber:**  
Amtsgericht Fürth  
Abt. für Zwangsversteigerungssachen  
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

**Aktenzeichen:** 2 K 19/22  
**Bewertungsstichtag:** 29.09.2023  
**/Qualitätsstichtag**

## **Aufstellung Versteigerungsobjekte (Einzelausgebot):**

Grundbuch des Amtsgerichts Fürth  
von Laubendorf; Band 24, Blatt 921

Flst. 927/48 Im Gründl 25,  
Gebäude- und Freifläche zu 830 m<sup>2</sup> Verkehrs-/Marktwert 543.193 EUR

Flst. 927/75 Im Gründl 25,  
Gebäude- und Freifläche zu 316 m<sup>2</sup> Verkehrs-/Marktwert 206.806 EUR

## **Versteigerungsobjekte (Gesamtausgebot):**

Villa/Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung samt  
Unter-/Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss  
Unterkellerte Doppelgarage Baujahr 1980/1983

**Verkehrswert/Marktwert:**  
**750.000 EUR**

Wohnfläche Erdgeschoss EG ca. 154,1 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche Einliegerwohnung UG ca. 67,2 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Untergeschoss UG ca. 96,4 m<sup>2</sup>

Im Gründl 25 in 90579 Langenzenn (OT Lohe)

**Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten die Gebäude nicht von innen begangen werden.  
Nur Außenansicht im einsehbaren Bereich möglich.**

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.  
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden**

**Bewertungsobjekt:** Keine Innenbegehung möglich, nur Außenansicht in Teilbereichen

Freistehendes Einfamilienhaus/Villa mit Doppelgarage  
Unter-/Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss  
Baujahr 1980/1983, Wohnhaus Eigennutzung/ELW vermietet

Wohnfläche Erdgeschoss	EG	ca. 154,1 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Einliegerwohnung	UG	ca. 67,2 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	UG	ca. 221,3 m <sup>2</sup>

---

<b>Stichtag 29.09.2023</b>	<b>Festgestellter Verkehrswert</b>	<b>Gesamtausgebot</b>	<b>750.000 €</b>
----------------------------	------------------------------------	-----------------------	------------------

---

## **Grundstück**

### **Makro**

Die Stadt Langenzenn mit rund 10.900 Einwohnern liegt im Nordwesten des Landkreises Fürth im Regierungsbezirk Mittelfranken.

Langenzenn liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 8 (Südwesttangente, zwei Anschlussstellen) und ist ein Teil der Metropolregion Nürnberg. Die Städte Fürth (14 km), Nürnberg (22 km) und Erlangen (25 km) sind gut erreichbar.

Die Zenngrundbahn verkehrt zwischen Fürth und Markt Erlbach (jeweils im Stundentakt). Auf dem Gebiet der Stadt befinden sich drei Haltepunkte (Langenzenn Bahnhof, Hardhof und Laubendorf). Die Stadt Langenzenn ist eingebunden in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und innerhalb des Verbunds mit Regionalbuslinien (Linie 136; Linie 152) an die Nachbarorte angebunden.

Die Infrastruktur der Stadt Langenzenn kann als gut angesehen werden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen sind zumeist in der Nähe des Ortskerns oder im östlichen Stadtbereich (Richtung Ortsteil Horbach) an der Nürnberger Straße angesiedelt. Die Stadt verfügt über Kindergärten, eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium.

Die Wirtschaft der Stadt Langenzenn wird geprägt durch klein- und mittelständische Betriebe (Ziegelherstellung, Stahl- und Werkstoffhandel, Dichtungshersteller etc.).

Insgesamt zählt die Stadt Langenzenn zu den größeren Agglomerationen im Landkreis und ist als einziges Unterzentrum im Landkreis Fürth insbesondere wegen der weiterführenden Schulen für den nördlichen Landkreis von Bedeutung.

### **Mikro**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Gemeindeteil Lohe (Dorf, zirka 220 Einwohner) ca. 2,5 km westlich vom Ortskern der Stadt Langenzenn entfernt. Lohe liegt am Südufer der Zenn, der Gemeindeteil Laubendorf liegt direkt gegenüber.

Über die Staatsstraße St2252 (Äußere Windsheimer Str.) kann der Hauptort Langenzenn und die Anschlussstelle der Bundesstraße B8 (ca. 1 km östlich) mühelos angefahren werden. Über die Staatsstraße St2252 kann in westlicher Richtung der Nachbarort Markt Wilhermsdorf (ca. 2,5 km) angefahren werden. Der Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege kann somit als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Der ÖPNV ist im Gemeindeteil Lohe durch die bestehenden Busverbindungen (Linie 118; 122; N22) ausgebildet. Der Bahnhof Laubendorf der Zenngrundbahn (RB12) ist ca. 800 m von Lohe gelegen. Der Anschluss an den ÖPNV kann somit in Anbetracht der ländlichen Lage im Landkreis Fürth als gut bezeichnet werden.

Weitere Infrastruktur im Gemeindeteil Lohe ist hingegen kaum ausgebildet, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte/Apotheken, Schulen etc. befinden sich im Hauptort.

Innerhalb des Gemeindeteils Lohe liegt das Grundstück im südlichen Randbereich in einem Wohnbau-gebiet. Die umgebende Bebauung besteht aus freistehenden Häusern, Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Wald- und Ackerflächen die das Wohngebiet zur West-/Süd und Ostseite umschließen.

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück, es liegt mit der Nordseite an der Im Gründl Straße und mit der Westseite an den Langenbergweg an. Die Im Gründl Straße ist eine Nebenverkehrsstraße mit Erschließungsfunktion des Wohngebietes, sie ist mit Anliegerverkehr beansprucht. Die Im Gründl Straße wie auch der Langenbergweg sind asphaltiert und mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut.

In der unmittelbaren Nähe zum Bewertungsobjekt kann die Parkplatzsituation als entspannt bezeichnet werden. Es sind ausreichend Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

### **Wohnlage**

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage des Bewertungsobjektes innerhalb der Stadt Langenzenn als befriedigend/durchschnittlich bezeichnet werden.

Innerhalb des Ortsteils Lohe kann die Wohnlage gut bis durchschnittlich bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der Ecklage im Wohngebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Wald-/Ackerflächen.

### **Immissionen, Emissionen**

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine Emissionen aus dem Verkehr oder den nahelie-genden landwirtschaftlichen Nutzflächen wahrgenommen werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen können diese jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### **Form/Oberflächengestalt**

Das Eckgrundstück (Flst. 927/48 und Flst. 927/75) liegt mit der Nordseite zur Im Gründl Straße und mit der Westseite zum Langenbergweg. Das Gesamtgrundstück hat einen harmonischen, fast rechtecki-gen Zuschnitt mit einer Abrundung an der nordwestliche Ecke (T-Kreuzung der Straße). Die Grund-stücksbreite zur Im Gründl Straße beträgt ca. 26m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 44m. Der Zuschnitt der einzelnen Grundstücke Flurstück 927/48 und Flurstück 927/75 kann der Anlage – Auszug aus dem Liegenschaftskataster entnommen werden.

Das Gesamtgrundstück weist ein deutliches Gefälle von Süd/Südwest nach Nord/Nordost (zur Im Gründl Straße hin) auf, der Niveauunterschied beträgt zwischen ca. 3m bis 6m. Das Gesamtgrundstück (Flst. 927/48 und Flst. 927/75) ist versteint und eingefriedet.

### **Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenzenn ist das Gebiet, in dem die Bewertungs-grundstücke liegen, als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen des Weiteren im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4 (21) Ortsteil Lohe "Im Gründl", rechtsverbindlich seit 26.09.1975. Hier werden die Grundstücke als rei-nes Wohngebiet (WR), II Vollgeschosse, Walmdach (WD) Dachneigung 25°-35°, Nachtrag Sattel-dach/Pultdach ebenfalls zulässig, Baugrenze, Grünfläche im südlichen Grundstücksbereich usw. aus-gewiesen.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden oder beim Bauamt der Stadt Langenzenn in Erfahrung gebracht werden.

### **Altlasten**

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Fürth, sind für die zu bewertenden Grundstücke (Flurstück 927/48 und Flurstück 927/75, Gemarkung Laubendorf) im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkatas-ter) keine Eintragung vorhanden.

### **Denkmalschutz/Bodendenkmal**

Nach Einsicht Bayerischer Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude/Grundstück nicht als Ein-zeldenkmal oder Bodendenkmal ausgewiesen.

### **Hochwasser/Naturgefahren**

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>). Das Grundstück liegt außerhalb der Naturgefahren wie Georisiken, Lawinen etc...

### **Nutzungs-/Mietverhältnisse**

Das Wohnhaus samt Doppelgarage wird von der Antragsgegnerin selbst genutzt, Mietverträge sind nicht bekannt.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist für private Büronutzung an einen fremden Dritten vermietet. Der ursprüngliche Mietvertrag für gewerbliche Nutzung (Büronutzung) begann am 01.01.1998. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Quartalsende gekündigt werden.

## **Bauwerksbeschreibungen**

### **Allgemein**

Das zu bewertende Gesamtgrundstück, ist zur Straße hin mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaut. Gemäß Einblick in die Bau-Mappe (Baueingabe BV 1561/80; Tektur 1206/82) der Stadt Langenzenn wurde der ursprüngliche Bauantrag am 22.12.1980 genehmigt.

Das Grundstück wird an der nördlichen Seite von der Im Gründl Straße begangen und befahren. Eine weitere Zufahrt zum Garten (Holztor) befindet sich an der Ecke der Im Gründl Straße und dem Langenbergweg (nordwestliche Grundstücksecke).

Aufgrund der vorhandenen Gefälleverhältnisse wird die Einliegerwohnung im Untergeschoss und die Doppelgarage über eine gepflasterte Vorfläche von der Straße an der nördlichen Grundstücksseite aus begangen/befahren.

Der Eingang zur Einliegerwohnung befindet sich im Durchgang zwischen Wohnhaus und Garage. Der Wohnungseingang erfolgt über eine kleine Treppe (4 Stufen) an der östlichen Giebelseite des Wohnhauses im Untergeschoss.

Die Einliegerwohnung ist gemäß Planunterlagen eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad/WC, Abstellraum, Flur und Windfang. Die Küche hat ein Fenster zur Ostseite. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer haben Terrassenfenstertüren zur Südseite/Gartenseite, hier erfolgt ebenfalls der Zugang zum Freisitz. Das Badezimmer ist innenliegend, es hat ein Lichtschachtfenster zur Nordseite.

Das Wohnhaus wird im Erdgeschoss über eine mehrstufige Treppenanlage (17 Stufen) mit Podest an der nördlichen Seite begangen. Die massive Eichenholz-Haustür mit seitlichen Verglasungen ist leicht zurückgesetzt.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich die Wohnräume (7 Zimmer) mit Bad/WC und einem Gäste-WC am Eingang. Der südseitige Balkon zur Gartenseite kann über mehrere Zugänge von den Wohnräumen aus begangen werden. Gemäß Planunterlagen befindet sich im Wohnzimmer ein offener Kamin.

Im Unter-/Kellergeschoss befindet sich eine Sauna und ein weiteres WC. Die unterhalb des Wohnzimmers liegenden zwei Kellerräume verfügen über Fenstertüren zum Garten. In diesem Bereich befindet sich im Untergeschoss ein Grillkamin zum Garten. Das Dachgeschoss/der Dachboden des Wohnhauses kann über eine Einschubtreppe im erdgeschossigen Flur begangen werden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die Doppelgarage ist eine Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze, sie wird über die befestigte Vorfläche an der nördlichen Seite befahren. Die Doppelgarage hat einen trapezförmigen Grundriss und ist voll unterkellert.

### Freistehendes Wohnhaus-Bungalow/Villa mit Einliegerwohnung im UG

Da eine Innenbegehung des Gebäudes nicht durchgeführt werden konnte, beruhen die Aussagen auf der Baubeschreibung der Eingabeplanung und den visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme von außen und in einem nur eingeschränkt einsehbaren Bereich.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1980-1983 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Für die Wertermittlung wurde das Jahr der wahrscheinlichen Fertigstellung und der Bezugfertigkeit 1983 unterstellt.

Es handelt sich um ein freistehendes Wohnhaus-Bungalow/Villa mit Einliegerwohnung im Untergeschoss. Das Dachgeschoss des Wohngebäude ist nicht ausgebaut. Der Grundriss des Wohnhauses kann als L-Förmig bezeichnet werden.

Insgesamt können die Gebäudearchitektur und die Grundrisse als baujahrtypisch und großzügig (Wohnzimmer mit offenem Kamin, Kinderzimmer mit Waschgelegenheit, Schlafzimmer mit Schranknische etc.) bezeichnet werden.

#### Bauweise:

massive, konventionelle Bauweise (Stahlbetonfundamente/Bodenplatte, Streifenfundamente), Außenwände (Gasbeton 30 cm, Vollwärmeschutz 6 cm), massive Zwischenwände (24cm/10cm), Etagendecken als Stahlbetondecken, massive Treppe zum Keller-/Untergeschoss, Walmdach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung (glasierte Dachpfanne Stand 2015), Attikaverkleidung der Dachrinnen, oberste Geschossdecke gedämmt, Außenansichten verputzt und angelegt (Anstrich Stand 2015), Vollwärmeschutz mit einer Stärke von 60 mm

#### Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Stb.-Platte, Schweißbahn, Trennlage und Zement-/Fließestrich, Naturstein, Fliesen, Teppichbelag etc., Sanitärräume Fliesenfußboden, Balkon/Freisitz mit Natursteinbelag

Fenster: Holzfenster/Holzfenstertüren mit Isolierverglasung (Stand '83), Außenrollos aus Kunststoff

Türen: Hauseingangstür als massive Eichenholz-Haustür mit seitlichen Verglasungen  
Eingangstür Einliegerwohnung als Holztür  
Innentüren als Holztüren mit Holztürzargen ggf. Glastüren,  
Stahltüren nach Anforderung  
Balkongeländer als Edelstahlhandlauf und Glaseinsetzen (Stand 2015)

Sanitär: Bad/WC im EG mit Liegewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Bidet, Fliesenfußboden, Wände gefliest, Fenster zur Nordseite

Gäste/WC im EG, Handwaschbecken, WC, Fliesenfußboden, Wände gefliest, Fenster zur Westseite

Kinderzimmer im EG mit Waschbecken/Waschgelegenheit

Einliegerwohnung im UG mit Liegewanne und Dusche, WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fliesenfußboden, Wände gefliest, Lichtschachtfenster zur Nordseite

Sauna im UG, Fliesenfußboden, Dusche

WC im UG, Handwaschbecken, WC, Fliesenfußboden, Wände gefliest, Lichtschachtfenster zur Westseite

Innwandb.: Innenputz mit Anstrich, Deckenuntersichten Putz/Anstrich/Raufasertapete oder Holzverkleidungen etc.

- Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung und des Baujahres (da keine Innenbegehung unterstellt Stufe 3/mittel - zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen), Klingel mit Gegensprechanlage
- Heizung: Fußbodenheizung, Bivalente Heizung als Kombination aus Wärmepumpe (Stand 2020/21 und zusätzlich Feststoffofen als konventioneller Wärmeerzeuger, offener Kamin im Wohnzimmer
- Besondere Bauteile: Durchgang zwischen Wohnhaus und Garage, Balkon mit Treppe zur Südseite, Keller-Lichtschächte am Wohnhaus, Offener Kamin im EG/Grillkamin im UG, Ausbau Sauna
- Besondere Einrichtung Zubehör: Die Innenbegehung konnte im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme nicht durchgeführt werden, somit werden vom Sachverständigen keine Feststellungen über Einrichtung und Zubehör getroffen

### Energetische Eigenschaften/Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff EnEV vorgelegt, so dass keine gesicherten Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können.

Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres und der Ausführung angenommen (hier wahrscheinlich zwischen D und E).

Energieeffizienzklassen von Gebäuden	
Klasse	Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch
A+	< 30 kWh/(m²a)
A	30 - < 50 kWh/(m²a)
B	50 - < 75 kWh/(m²a)
C	75 - < 100 kWh/(m²a)
D	100 - < 130 kWh/(m²a)
E	130 - < 160 kWh/(m²a)
F	160 - < 200 kWh/(m²a)
G	200 - 250 kWh/(m²a)
H	> 250 kWh/(m²a)

### Doppelgarage

Die Doppelgarage ist direkt entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet (Grenzbebauung). Das Gebäude wurde wahrscheinlich gemeinsam mit dem Wohnhaus im Jahr 1983 errichtet. Die Garage ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet, sie ist mit einem Flachdach überdacht.

Die Doppelgarage hat einen trapezförmigen Grundriss und ist voll unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich die Kfz.-Stellplätze, der Kellertreppenabgang und eine Durchfahrt (Sektionaltor) zum südseitigen Grundstücksbereich/Gartenbereich. Die Garage verfügt über eine Montagegrube/Deckenaussparung zum Kellergeschoss. Im Kellergeschoss befindet sich eine Werkstatt und abgetrennter Lagerkeller. Die Werkstatt verfügt über zwei Lichtschachtfenster zur Südseite. Die Außenansichten der Garage sind verputzt und angelegt.

Die Garage wird über die befestigte Zufahrt an der Nordseite/Straßenseite angefahren. In der Garagenzufahrt ist ein elektrisches Sektionaltor (Holznachbildung Außenansicht) eingebaut.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Gasbetonsteine etc.), Fundamentplatte/Flächengründung, Stahlbetondecke, Flachdach mit Bitumeneindeckung, wahrscheinlich Kiesauflage oder extensive Begrünung, Attika aus Kupferblech, Außenansicht verputzt und angelegt

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonestrich im KG und EG, - EG Klinkerfliesenbelag, Treppe mit Klinkerfliesenbelag, KG mit Kunststeinfliesen belegt

Fenster: Holzfenster/Holzfenstertüren mit Isolierverglasung (Stand '83)

Türen: großes Sektionaltor elektrisch, kleines Sektionaltor als Durchfahrt zum Garten manuell, Stahltüren

Innwandb.: Putz/Anstrich oder nur Anstrich der Betonuntersichten

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung, teilweise über Putz geführt

Sonstiges: Montagegrube/Deckenaussparung, Elektroheizung in der Werkstatt, Wasseranschluss Luftabsaugung Werkstatt (Nach Aussage nicht mehr funktionsfähig)

Besondere

Bauteile: Montagegrube/Deckenaussparung mit Holzbohlen abgedeckt, Abmauerung Kellerlager-  
raum

**Zusammenstellung Wohn-/Nutzflächen**

Wie bereits mehrfach erwähnt, konnte das Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme nicht vermessen und nicht von innen begangen werden. Die Flächen werden daher aus den Angaben der genehmigten Baueingabeplanung übernommen.

Wohnhaus

Wohnfläche Untergeschoss	ca. 67,2 m <sup>2</sup> , incl. Freisitz 17,7m <sup>2</sup> zu 25%
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 154,1 m <sup>2</sup> , incl. Balkon/Freisitz 17,7m <sup>2</sup> zu 25%
Gesamt	ca. 221,3 m <sup>2</sup>

Nutzfläche Untergeschoss	ca. 96,4 m <sup>2</sup> incl. Sauna/WC etc.
Nutzfläche Treppenhaus	ca. 15,2 m <sup>2</sup> im Unter-/Erdgeschoss

Doppelgarage

Nutzfläche Erdgeschoss	ca. 38,1 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 34,0 m <sup>2</sup>

**Außenanlagen**

Das Grundstück ist wahrscheinlich vollständig eingefriedet. Zur einsehbaren Straßenseite besteht die Einfriedung aus einer Natursteinmauer (gleichzeitig Seitenstützwand, zum Im Gründl Str.) und einem Maschendrahtzaun/Holzlatenzaun (Zaun mit Thuja-Hecke überwachsen, zum Langenbergweg).

Die Seitenstützwände der Treppenanlage als Zugang zum Wohnhaus sind ebenfalls in Naturstein ausgeführt. An der Seitenstützwand des Hauszugangs ist die Briefkastenanlage mit Klingel und Gegensprechanlage integriert, hier befindet sich eine kleine Müllbox. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine mehrstufige Treppenanlage (17 Stufen) mit Podest und Natursteinbelag.

Die verbleibenden Grundstücksflächen sind (soweit einsehbar) gärtnerisch angelegt (Rasenfläche, Büsche/Sträucher/Bäume etc.). Im Garten befindet sich ebenfalls ein Gartenteich.

**Baulicher Zustand**

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses mit Einliegerwohnung, in Anbetracht des Alters und der Nutzung, als durchschnittlich eingestuft werden (Annahme - Gebäude nur von außen in Teilbereichen einsehbar). Der Zustand der Außenanlagen kann ebenfalls als durchschnittlich eingestuft werden (Annahme).

Im Jahr 2015 wurde die Dacheindeckung und der Außenanstrich des Wohnhauses erneuert. Der Außenanstrich der Garage wurde ebenfalls 2015 erneuert. Im Jahr 2015 wurde das Balkongeländer gegen

ein Edelstahlgeländer mit Glaseinsatz erneuert. Im Jahr 2020/2021 wurde eine neue Wärmepumpe eingebaut (Bivalente Heizung Wärmepumpe/Feststoffofen etc.).

Im Zuge der Innenbegehung der Garage mit Unterkellerung konnten an einigen Außenwänden mäßige bis deutliche Feuchteschäden im Sockelbereich oder Wandbereich festgestellt werden. Die Stahltüren im Kellergeschoss wiesen Korrosion im unteren Bereich auf. Die Deckenuntersicht der Garage ist im Erdgeschoss verfärbt. Insgesamt kann der bauliche Zustand der Doppelgarage in Anbetracht der Nutzung als noch durchschnittlich/ausreichend eingestuft werden.

---

## **Sachverständiger**

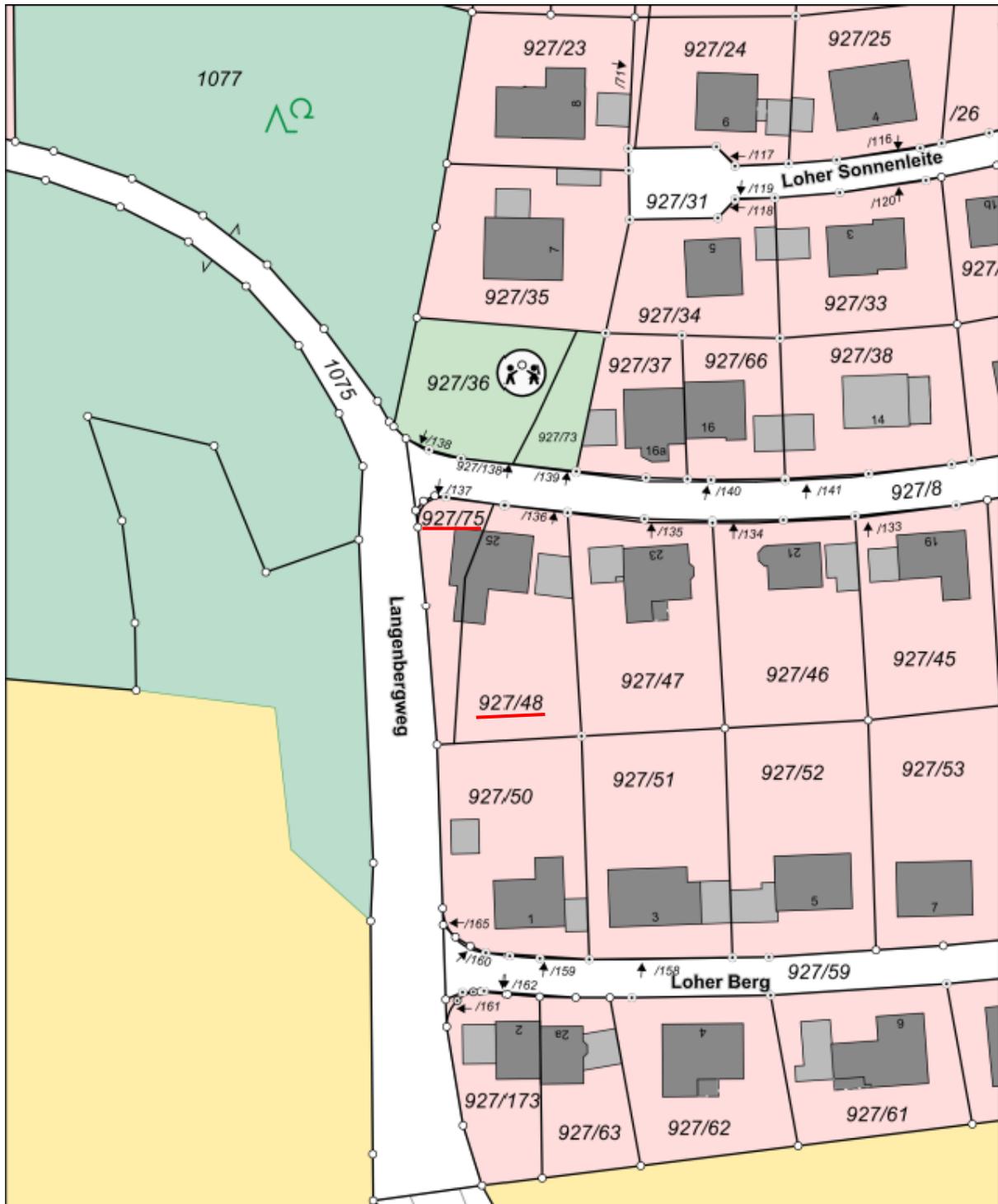
**Thomas Matuschowitz MRICS**

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)

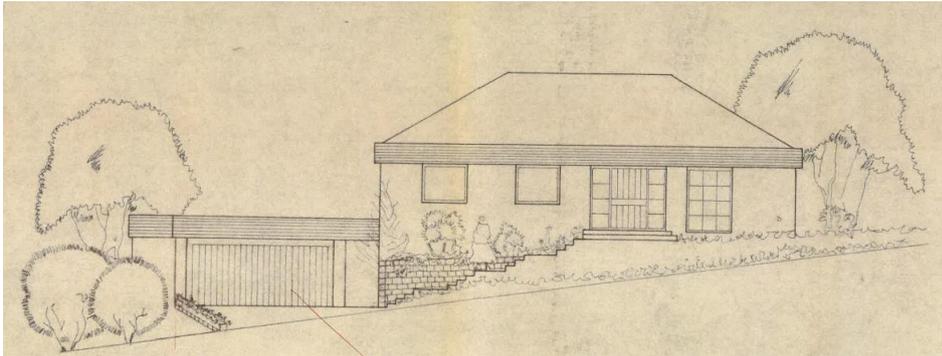
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten- DIN EN ISO/IEC 17024

### Lageplan/Katasterwerk

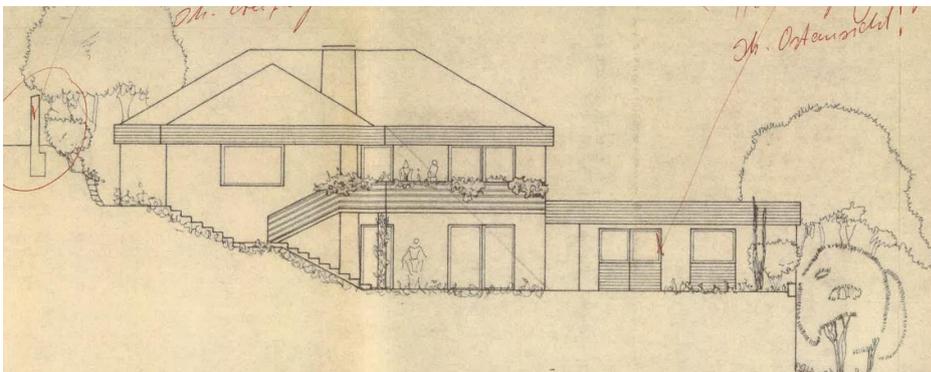


Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Gemarkung Laubendorf, Flurstück 927/75 und Flurstück 927/48 - Plan ohne Maßstab

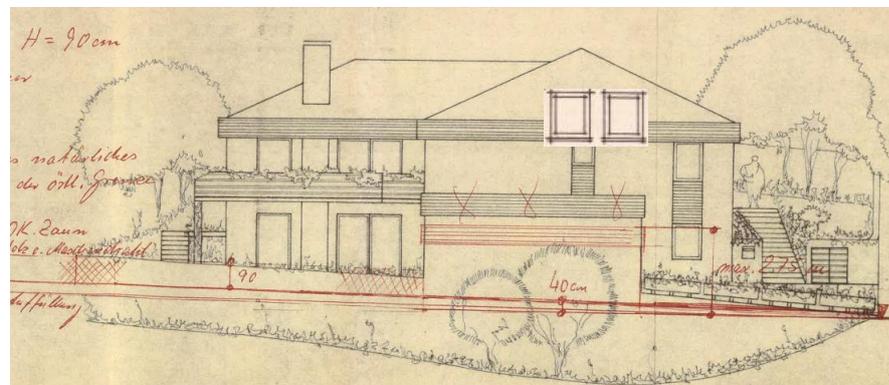
## Ansichten



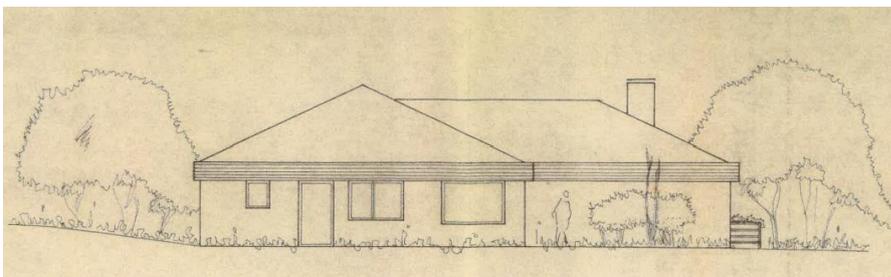
Ansicht Nord / Straßenansicht / Frontansicht Zugang, Zufahrt



Ansicht Süd / Gartenansicht / Rückansicht



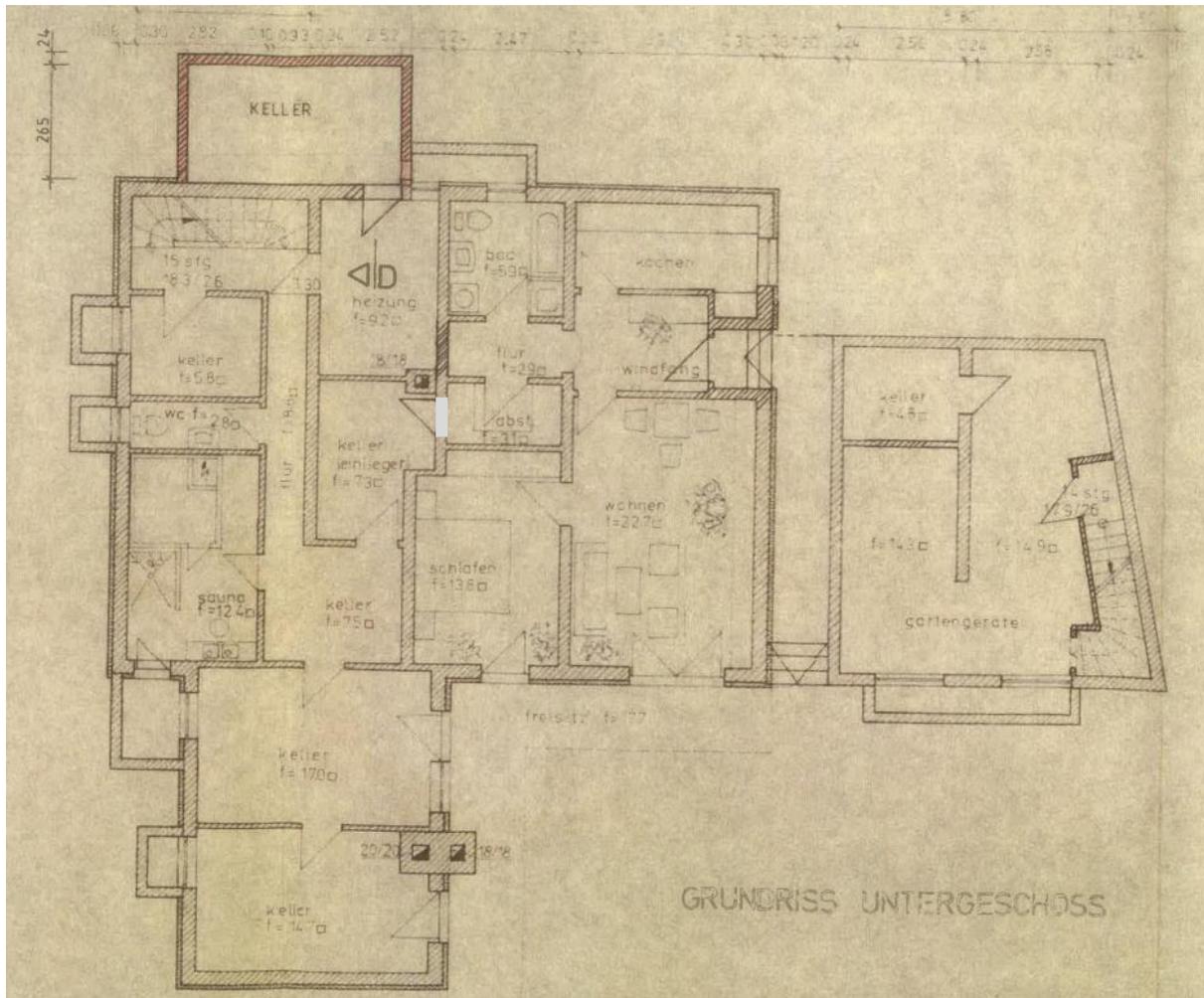
Ansicht Ost / Giebelansicht



Ansicht West / Giebelansicht zum Langenbergweg

Pläne ohne Maßstab

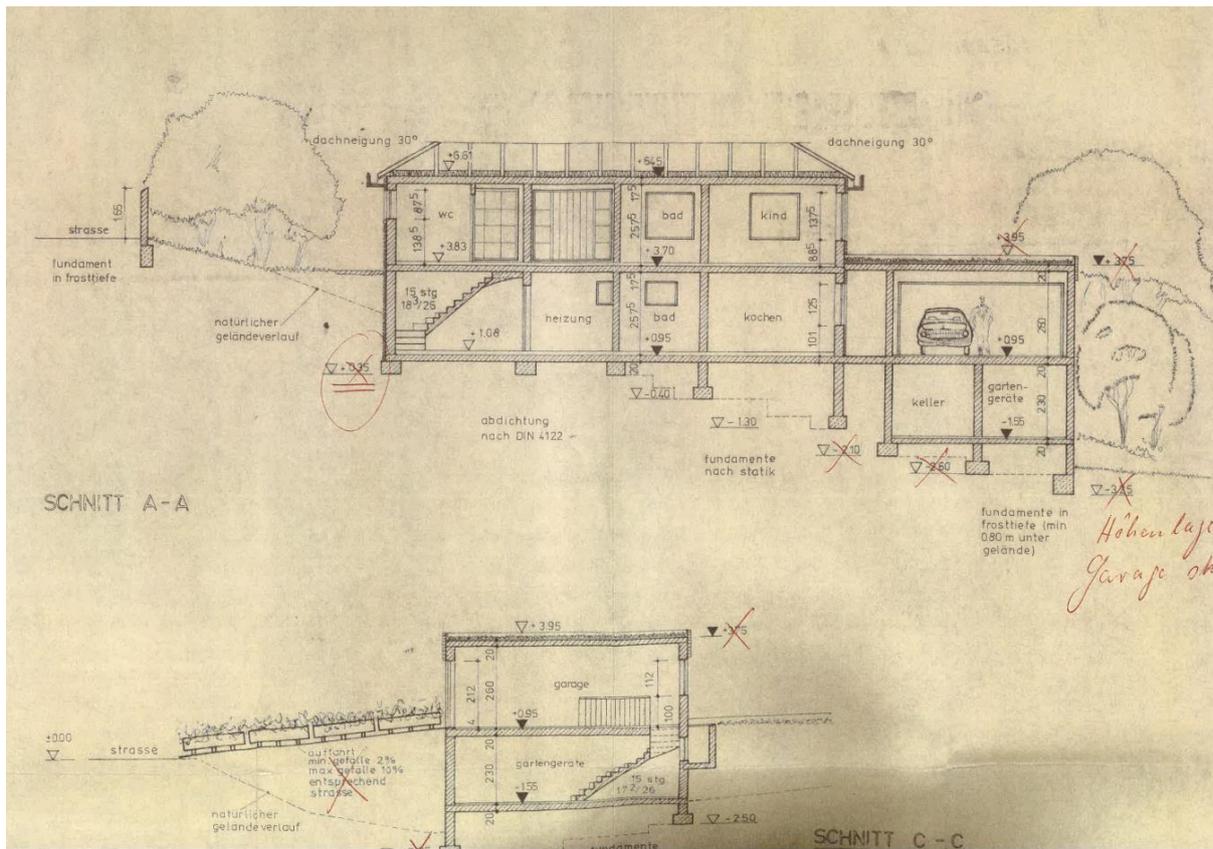
## Grundrisse UG, EG, Schnitt



Grundriss Untergeschoss mit Einliegerwohnung und Garage

Plan ohne Maßstab





Schnitt Wohngebäude und Doppelgarage

Plan ohne Maßstab

## Fotodokumentation

<b>Bild 1</b>			
<p>Wohnhaus mit Einliegerwohnung; Ansicht von Nordwest (straßenseitig) Im Gründl 25 in 90579 Langenzenn/OT Lohe</p>			
<b>Bild 2</b>			
<p>Wohnhaus/Villa Eingang im Erdgeschoss; Ansicht von Nord</p>			
<b>Bild 3</b>			
<p>Wohnhaus/Villa; Ansicht von Nordwest</p>			
<b>Bild 4</b>			
<p>Zufahrt zur Doppelgarage und Zugang Einliegerwohnung im Untergeschoss; Ansicht von Nord</p>			

<p><b>Bild 5</b></p>	
<p>Bewertungsobjekt – Eckgrundstück Im Gründl Straße/Langenbergweg; Ansicht von Nordwest</p>	
<p><b>Bild 6</b></p>	
<p>Bewertungsobjekt – Grundstücksgrenze entlang Langenbergweg; Ansicht von Südwest</p>	
<p><b>Bild 7</b></p>	
<p>Zugang/Treppenanlagen zum Wohnhaus mit Briefkasten/Klingel und Müllbox</p>	
<p><b>Bild 8</b></p>	
<p>Eingangsbereich Wohnhaus im Erdgeschoss</p>	