

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 Grundstücke in	91575 Windsbach, Ortsteil Veitsaurach
Objekt I	Veitsaurach H 55, Wohngrundstück, Größe 144 m²
Bebauung	Einfamilienhaus (Reiheneckhaus), Wohnfläche ca. 104 m²
Verkehrswert	285.000 €
Objekt II	In Veitsaurach, Zufahrt, Wege, Größe 604 m²
Anteil am Grundstück	1/17 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	2.000 €
Objekt III	In Veitsaurach, Garagengrundstück, Größe 678 m²
Anteil am Grundstück	1/17 Miteigentumsanteil
Bebauung	Garagenanlage
Verkehrswert	8.000 €
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	30.08.2022

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

Grundstücke

Makrolage

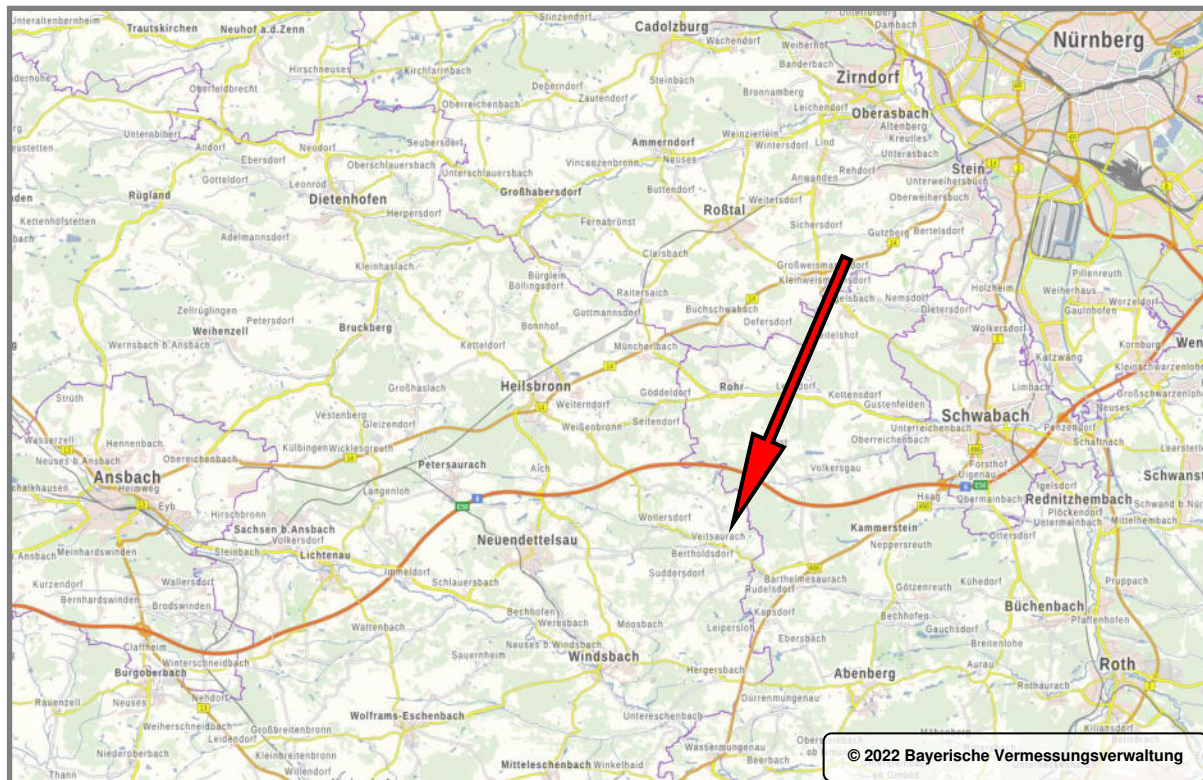
Die Stadt Windsbach liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell rund 6.000 Einwohner.

Die Entfernung nach Ansbach beträgt ca. 20 km, nach Neuendettelsau ca. 5 km und nach Nürnberg ca. 35 km.

Die Stadt ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet und verfügt über vier Kindertagesstätten, eine Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium, weiterhin ist sie Sitz des bekannten Windsbacher Knabenchors.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken, weiterhin ein Tierarzt. Ein Krankenhaus ist in Neuendettelsau positioniert.

Verschiedene Freizeiteinrichtungen wie das Freibad „Waldstrandbad“ und Sportvereine sind vor Ort vorhanden. Das ländlich geprägte Umland mit historischen Bauten bietet vielfältige Gelegenheiten der Freizeitgestaltung. Das „Neue Fränkische Seenland“ ist ca. 20 km entfernt. Die Stadt ist über die ca. 7 km entfernte Anschlussstelle Neuendettelsau der BAB A6, Nürnberg – Heilbronn, erreichbar, mit der Regionalbahn die Städte Nürnberg und Ansbach.



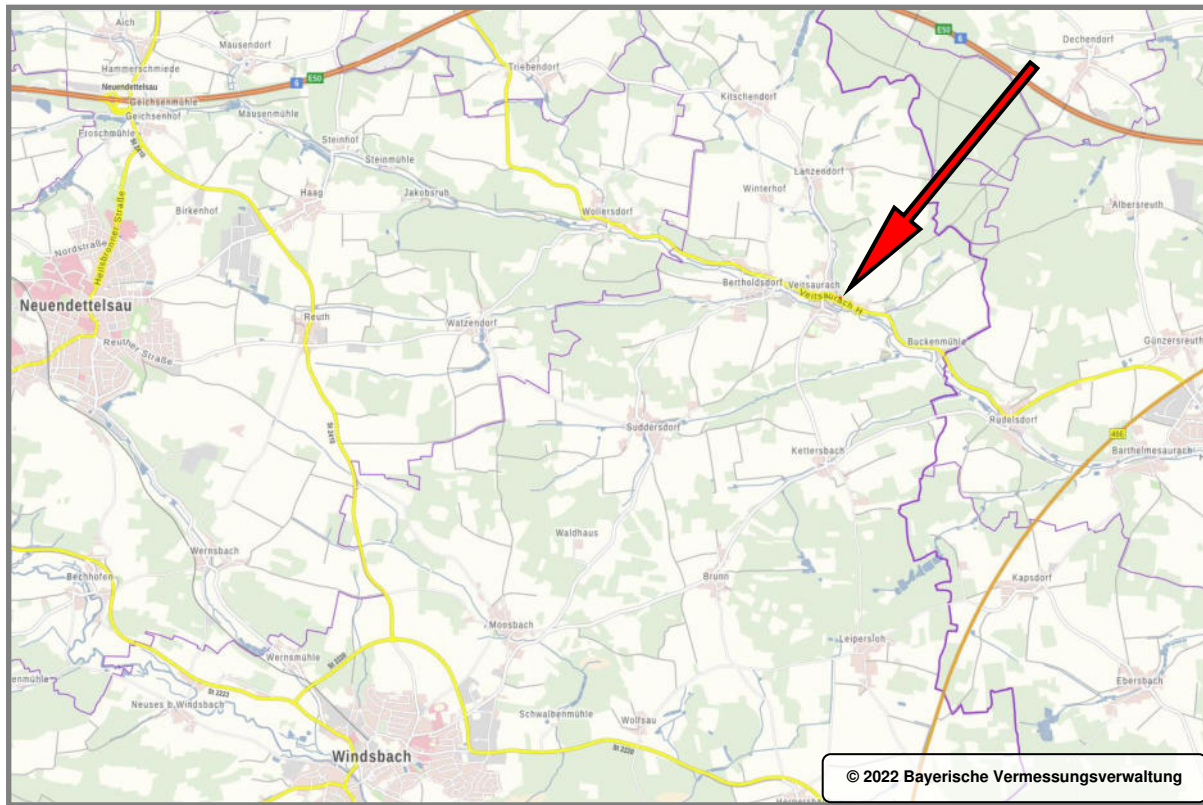
Mikrolage

Die Grundstücke liegen im Ortsteil Veitsaurach, welcher ca. 7,5 km nordöstlich des Hauptortes (Rathaus) positioniert ist.

Die Grundstücke liegen nahezu zentral im Ortsteil, nahe der Ortsdurchgangsstraße, welche im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Das Areal ist leicht hanglagig und fällt von Norden nach Süden, zur Durchgangsstraße hin, leicht ab.

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich gemischt, mit Wohnbebauung, einigen Hofstellen sowie einem Gewerbebetrieb dar.



Beschreibung

Flurstück Nr. 278/4, Wohngrundstück

Die Eigentümer waren beim Ortstermin nicht anwesend, so dass das Grundstück nur von außen besichtigt werden konnte!

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **144 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung beträgt ca. 13 m, die mittlere Breite in West-/Ostrichtung ca. 11 m.

Das Grundstück ist eben bis leicht hanglig in Nord-/Südrichtung.

Das Grundstück grenzt im Norden an das Wegegrundstück, FINr. 278, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, mit einem Teil seiner Südseite an ein unbebautes Grundstück und nachfolgend an die Ortsdurchgangsstraße.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus (Reiheneckhaus), angebaut an das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Im Norden ist ein schmaler, mit etwas Buschwerk begrünter und zum Weg hin offener Streifen vorhanden, nach Süden ist das Grundstück mit einem Holzzaun eingefriedet.

Soweit erkennbar, ist das Grundstück gärtnerisch nicht angelegt und stellt sich in einem instandsetzungsbedürftigen Gesamtzustand dar.

Flurstück Nr. 278, Zufahrt und Wege

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **604 m²**. Es wird von der Ortsdurchgangsstraße aus offen befahren und stellt sich sowohl als Zufahrt zum Garagengrundstück als auch als Wegegrundstück zu den anliegenden Reihenhaushausgrundstücken dar. Die Zufahrt und die Wege sind mit Zementverbundsteinen gepflastert, eine kleine Rasenfläche ist vorhanden.

Flurstück Nr. 278/17, Garagengrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **678 m²**. Es wird von der vorstehend beschriebenen Zufahrt aus über eine Brücke über den Lanzenbach befahren und stellt sich als Garagengrundstück, bebaut mit 16 Betonfertigaragen und einem älteren Lager-/Garagengebäude an der Nordgrenze dar. Der Garagenhof ist mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Gebäude

Die Eigentümer waren beim Ortstermin nicht anwesend, so dass die Gebäude nur teilweise von außen besichtigt werden konnten!

Wohnhaus (Reiheneckhaus)

Gemäß den von der Stadt Windsbach eingeholten Unterlagen, wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1991 als Reiheneckhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar. In den Bauplänen ist es mit Nr. 16 bezeichnet.

Das Gebäude wird an seiner nördlichen Traufseite über eine Waschbetonstufe und eine nachfolgende Haustür, Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen. Ein Vordach ist nicht vorhanden. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus.

Gemäß den Bauplänen befinden sich

- im Kellergeschoss ein Flur, drei Kellerräume, ein Hausanschlussraum und ein Heizungs-/Öllageraum,
- im Erdgeschoss ein Windfang mit Garderobe, ein WC, eine Küche und ein Wohnzimmer,
- im Obergeschoss ein Flur, ein Schlafzimmer, ein Balkon, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer,
- im Dachgeschoss ein Dachbodenraum.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen. Die Außenfensterbänke sind in Leichtmetall ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Beton

Ausstattung (soweit von außen erkennbar)

Fenster:	Kunststoffisoliertes Fenster mit Außenrollos.
Sonstiges:	Kaminkopf über Dach eingelecht. Satellitenschüssel am Balkongeländer montiert.

Garage

Gemäß den von der Stadt Windsbach eingeholten Unterlagen, wurden ca. im Jahre 1991 auf dem Garagengrundstück, neben dem bereits vorhandenen Lager-/Garagengebäude an der Nordgrenze, 16 Betonfertiggaragen mit Satteldächern errichtet.

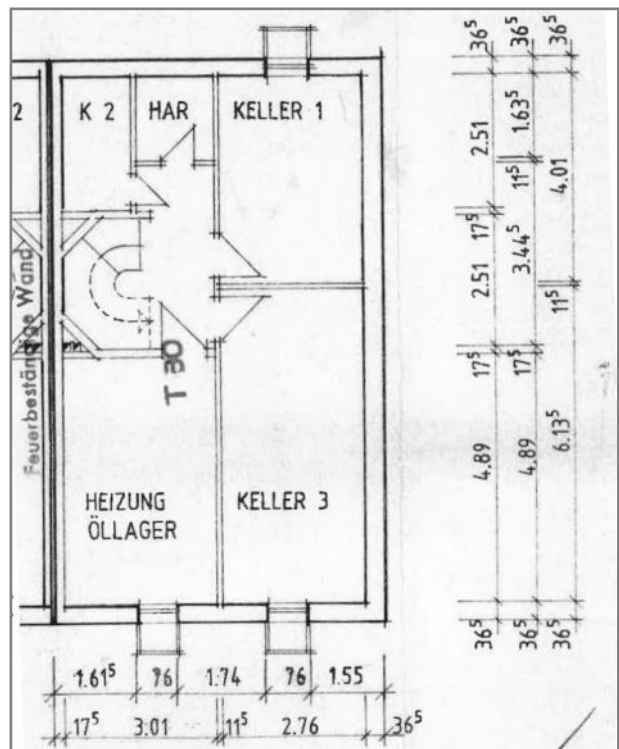
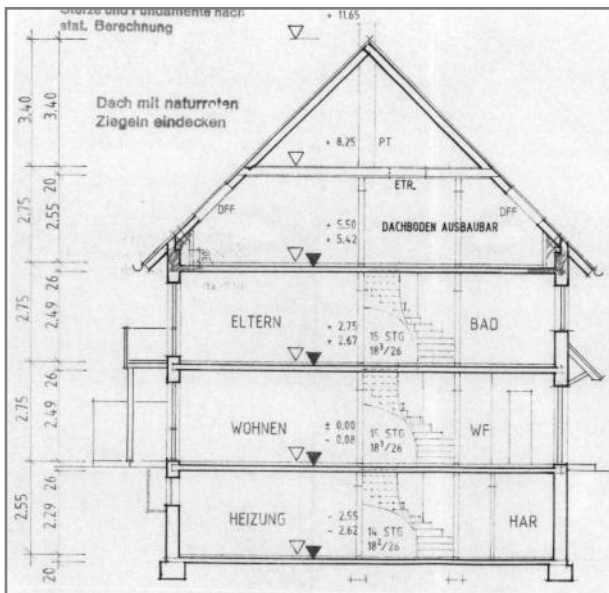
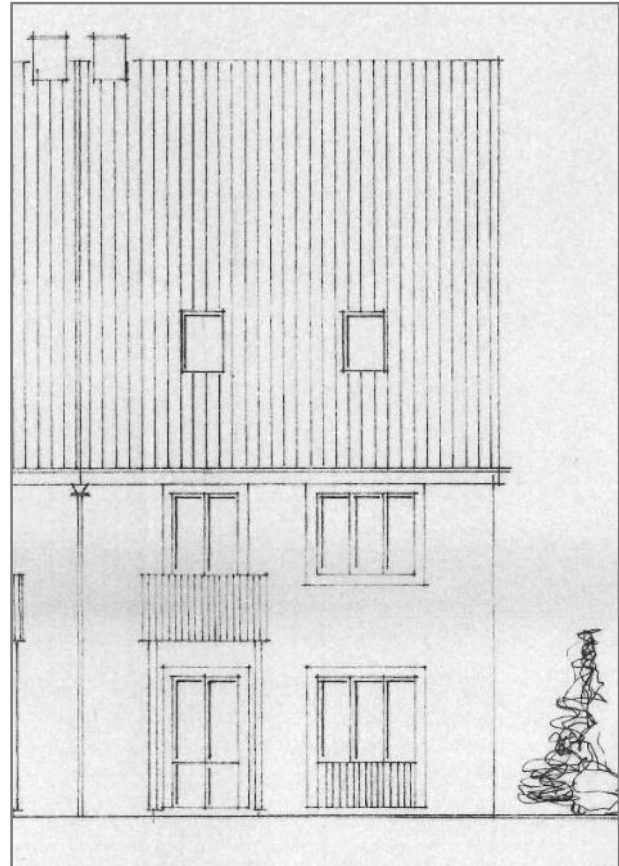
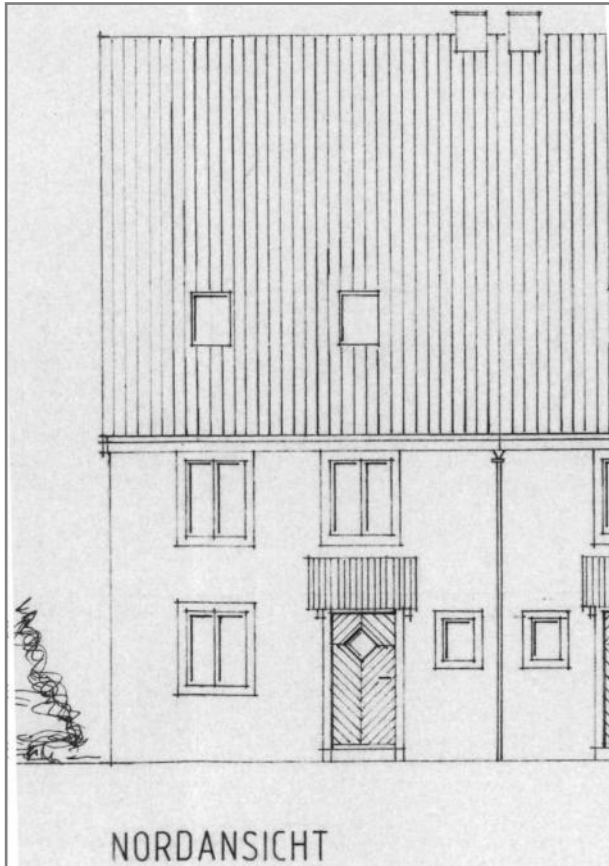
Diese Garagen sind in den Bauplänen mit Nr. 1 bis 16 bezeichnet, so dass davon ausgegangen wird, dass die mit Nr. 16 bezeichnete Garage dem Reiheneckhaus mit der Nr. 16 zuzuordnen ist. Die Garage wird über ein Metallschwingtor befahren.

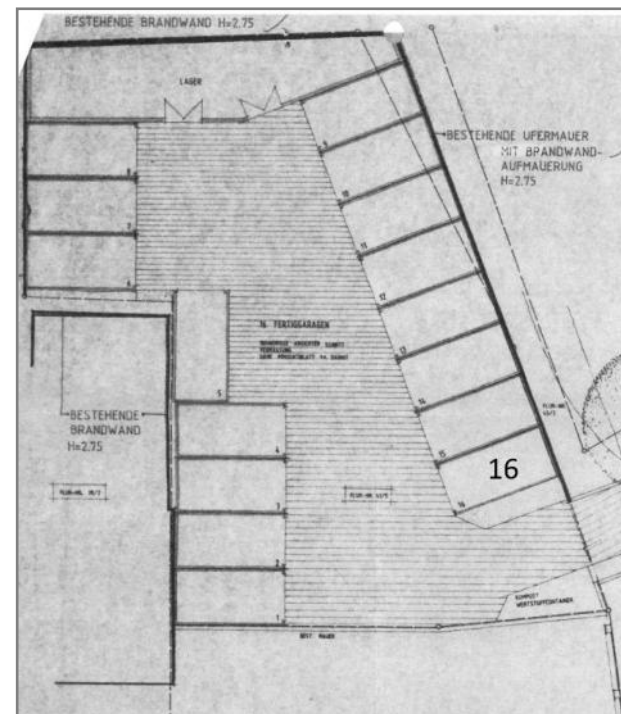
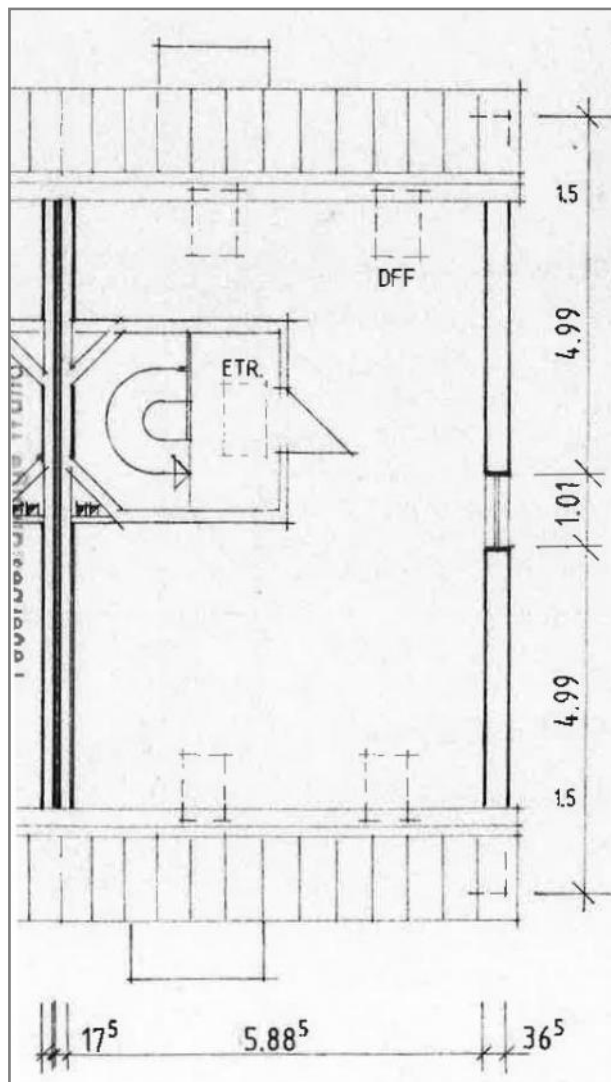
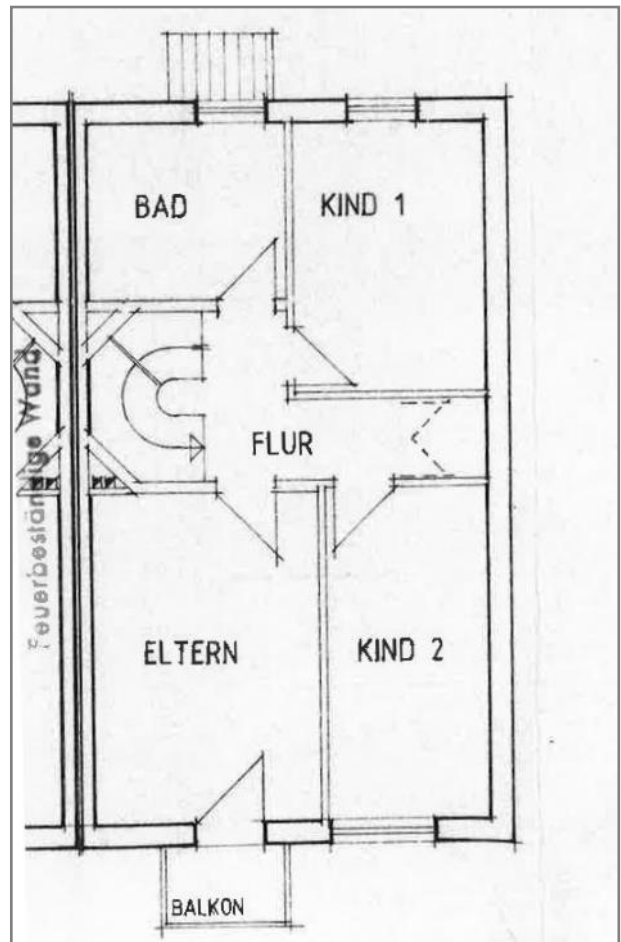
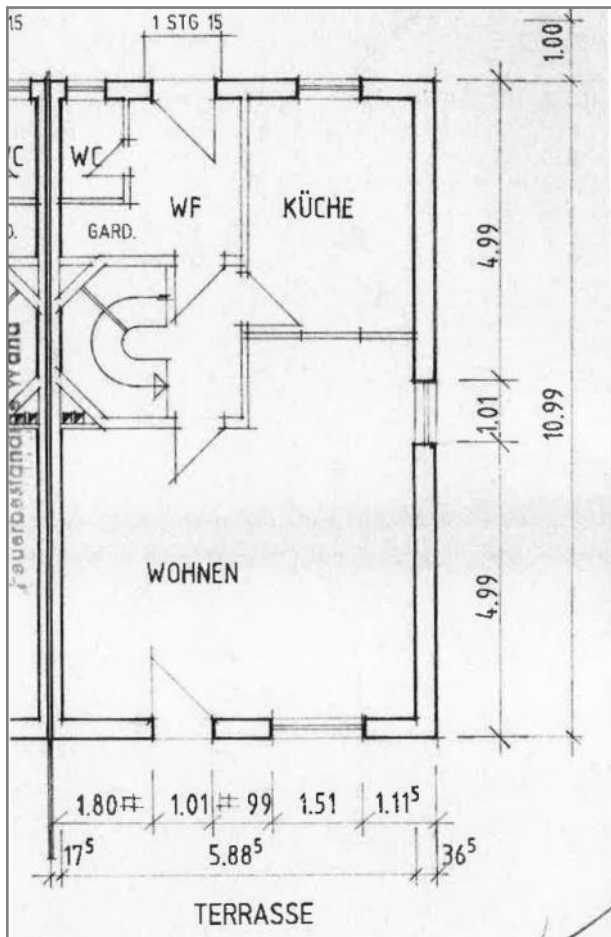
Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1991 als Reiheneckhaus errichtet. Weder die Ausstattung noch die Beschaffenheit sind bekannt.

Ebenfalls ca. im Jahre 1991 wurde die Garagenanlage errichtet. Die Garage Nr. 16 ist die erste, südliche Garage der an der östlichen Grundstücksgrenze errichteten Garagenzeile.

Wohnflächenberechnung nach WoFIV	
Wohnfläche Erdgeschoss	52,33 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	52,10 m ²
Wohnfläche gesamt	104,43 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	104,00 m²







**Blick über die Ortsdurchgangsstraße nach
Nordwesten, rechts das Wohngrundstück**



**Blick von der Ortsdurchgangsstraße aus
nach Norden auf das Wohngrundstück**



Blick über die Zufahrt, FINr. 278, nach Norden



**Blick über das Zufahrts-/Wegegrundstück, FINr.278,
nach Südosten auf das Wohngrundstück**



**Blick vom Zufahrts-/Wegegrundstück, FINr.278,
aus nach Südosten auf das Wohngrundstück**



**Veitsaurach H 55, Haustür an der
nördlichen Traufseite des Wohnhauses**



**Veitsaurach H 55, Blick in
den östlichen Gartenbereich**



**Zufahrt über den Lanzenbach
zum Garagengrundstück FINr. 278/17**



**Garagengrundstück FINr. 278/17,
Blick nach Norden**



**Garagengrundstück FINr. 278/17,
Blick nach Süden**