

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Aktenzeichen:

2 K 40/23

Amtsgericht Ansbach
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag

18.03.2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Ansbach
von Neuendettelsau; Band -, Blatt 5025
Flst. 560/33 Ahornweg 8
Gebäude- und Freifläche

zu 466 m²

Bewertungsobjekt:

Verkehrswert/Marktwert:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, zwei Fertigteilgaragen
Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss, Halbggeschoss, Dachgeschoss.
Kettenhaus gemeinsam mit den Nachbargebäuden im Jahr 1975 errichtet.
Wohnhaus mit Balkonen zur Südseite, einfache Terrassenverglasung/Winter-
garten Bj. 1995 zur Südseite/Rückseite.

360.000 EUR

Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 51,7 m ²
Wohnfläche Souterrain	ca. 24,0 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 23,9 m ² (incl. Terrasse z. 25%; WIGA z. 50%)
Wohnfläche Einliegerwong.	ca. 29,4 m ²
Wohnfläche Halbggeschoss	ca. 30,0 m ² (incl. Loggia/Balkon z. 50%)
Wohnfläche Dachgeschoss	ca. 52,4 m ² (incl. Loggia/Balkon z. 50%)
Wohnfläche gesamt	ca. 159,7 m ²

Ahornweg 8 in 91564 Neuendettelsau

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

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss, Halbggeschoss, Dachgeschoss, Baujahr 1975; zwei Fertigteilgaragen		
	Wohnfläche gesamt	ca. 159,7 m ²	
	Nutzfläche KG	ca. 51,7 m ²	
Stichtag 18.03.2024	Festgestellter Verkehrswert		360.000 €

Grundstück

Makro-Lage

Die Gemeinde Neuendettelsau liegt in Mittelfranken im Landkreis Ansbach, etwa 18 Kilometer östlich von der Bezirkshauptstadt Ansbach und ca. 35 km westlich vom Großraum Nürnberg entfernt. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort und 19 Ortsteilen.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesautobahn A 6, die über die Staatsstraße St2410 erreicht werden kann. Der Autobahnanschluss Neuendettelsau befindet sich ca. 2 km nördlich vom Hauptort. Über die Bundesstraße B 14 und die Bundesautobahn A 6 können so die regionalen und überregionalen Ziele angefahren werden. Die Verkehrsanbindung kann als gut bezeichnet werden.

Die Gemeinde Neuendettelsau ist Teil der Allianz Kernfranken, einen Zusammenschluss mehrerer Gemeinden in der Umgebung. Seit 2016 bilden die Gemeinden Neuendettelsau und Heilsbronn ein sogenanntes Mittelzentrum in der Raumordnung.

Im südwestlichen Teilbereich der Gemeinde befindet sich der Bahnhof Neuendettelsau, dieser liegt an der Bahnstrecke Wicklesgreuth–Windsbach. Die Regionalbahn ist eine Nebenbahn der Bahnstrecke Nürnberg–Crailsheim. Der ÖPNV wird des Weiteren durch die bestehenden Busverbindungen befriedigend ausgebildet. Neuendettelsau ist an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (OVF) angebunden. Die Nachbarorte sowie die Stadt Ansbach können mit dem Bus und mit der Bahn angefahren werden.

Die Infrastruktur der Gemeinde Neuendettelsau kann als gut bis sehr gut angesehen werden. Apotheken, eine Reihe von Allgemeinarzt- und Facharztpraxen sind zumeist in der Nähe des Ortskerns vorhanden. Die Klinik Neuendettelsau wurde im Jahr 2023 geschlossen, das nächstliegende Krankenhaus befindet sich in Ansbach in ca. 18 km Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern am östlichen Ortsrand (Vollsortiment Supermarkt; E-Center Besenbeck) oder an der Bahnhofstraße (Netto Discountmarkt) vorhanden. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Neuendettelsau über drei Kindertagesstätten, eine Grund-/Mittelschule, den Löhe-Campus mit Gymnasium, Realschule, Fachoberschule, Berufsbildungszentrum und Fachschule für Heilerziehungspflege. Eine Zollhundeschule der Bundespolizei rundet das Profil ab.

Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark vom Diakoniewerk Neuendettelsau (Diakoneo, Löhe-Campus usw. der größte Arbeitgeber am Ort) und der Landwirtschaft geprägt. Diakoneo ist eines der größten Gesundheits- und Sozialunternehmen in Deutschland. Diakoneo - der Zusammenschluss von Diakonie Neuendettelsau und Diakonie Schwäbisch Hall - ist das größte diakonische Unternehmen in Süddeutschland. Mit mehr als 11.000 Mitarbeitenden in über 200 Einrichtungen bieten sie Leistungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Pflege, Wohnen, Assistenz, Arbeit und Spiritualität.

Mikro-Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort von Neuendettelsau in einem altbebauten Wohngebiet, der Ortskern ist ca. 500 - 600 m nördlich gelegen. Das Gebiet ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einzelne kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt.

Das Bewertungsgrundstück liegt am Ende einer Sackgasse mit Wendehammer, es liegt mit der nordwestlichen Grundstücksecke an der ausgebauten Straße (Ahornweg). Das Grundstück liegt an benachbarte bebaute wie auch unbebaute Wohnbauflächen an.

Der Ahornweg ist eine Sackgasse mit Wendehammer zur östlichen Seite und der Einmündung/Kreuzung in die Buchenstraße zur westlichen Seite. Der Ahornweg ist eine ruhige Nebenverkehrsstraße/Anliegerstraße mit mäßigem/geringem Verkehr. Über die Einmündung zur Bucherstraße und die weiteren Verbindungen zur Windsbacher Straße kann der Ortskern und die Hauptstraße angefahren werden.

Die Infrastruktur kann in der Umgebung als gut/befriedigend bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten sind entlang der Heilsbronner Straße und am südöstlichen Stadtrand vorhanden. Ärzte, Apotheke sind und weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind im Ortskern in 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. Kindergärten, Grundschule wie auch weiterführende Schulen (Löhe Campus) können ebenfalls fußläufig erreicht werden.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als durchschnittlich bezeichnet werden (Wohngebiet mit erhöhten Stellplatzbedarf). Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Sternplatz (Reuther Straße) in ca. 500 m Entfernung. Der Bahnhof Neuendettelsau liegt sich ca. 750 m östlich vom Bewertungsobjekt und kann mühelos in ca. 10 Minuten angelaufen werden.

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Gemeinde Neuendettelsau als gut eingestuft werden. Innerhalb des Wohngebietes kann die Wohnlage als ruhig und ruckgezogen bezeichnet werden. Zur Ostseite grenzt das Bewertungsgrundstück an eine unbebaute Grünfläche mit eher einfacher landwirtschaftlicher Nutzung an (Freilauf für Hühner).

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine Emissionen aus dem Verkehr oder den nahegelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Das Grundstück (Flst. 560/33) hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt ca. 15,5 m und die Grundstückstiefe ca. 30 m. Das Grundstück ist eben, vermessen und versteint.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau, wird das Grundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Das Grundstück liegt des Weiteren im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 2 Urplan; "Tekurplan zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Neuendettelsau Östlich der Windsbacher Straße", rechtsverbindlich seit 21.01.1977. Hier wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA), max. II Vollgeschosse, GRZ 0,4; GFZ 0,8, offene Bauweise, Dachneigung 35-50°, mit eine Baugrenze ausgewiesen (siehe Anlage – Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2). Weitere Informationen können beim Planungsamt der Gemeinde Neuendettelsau eingeholt werden.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

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

Hochwasser

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>).

Nutzungsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme wurde das Zwangsversteigerungsobjekt bewohnt und genutzt.

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Das Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung wurde gemeinsam mit den Nachbargebäuden entlang des Ahornwegs von einem Bauträger im Jahr 1974-1976 in massiver, konventioneller Bauweise erbaut. Entlang des Ahornwegs mit Wendehammer wurde insgesamt acht baugleiche Wohnhäuser als sogenannte Kettenhäuser errichtet.

Das Bewertungsobjekt liegt am Wendehammer des Ahornwegs, am südöstlichen Rand der ausgebauten Straße. Das freistehende Wohnhaus wurde mittig auf dem Grundstück erstellt. Das Gebäude wird an der Nordseite über einen Vorgartenweg begangen.

Die zwei dazugehörigen Fertigteilgaragen wurden an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Im Jahr 1995 wurde im Erdgeschoss zur Garten-/Rückseite eine Terrassenverglasung an den Mehrzweckraum angebaut. Die Terrassenverglasung kann als einfacher Wintergarten in Alu/Acrylglass Konstruktion als Fertigteil (Baukastensystem) bezeichnet werden. Der Wintergarten ist unbeheizt.

Wohnhaus

Das freistehende Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung wurde im Dezember 1975 bezugsfertig. Das Gebäude wurde in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt. Die nord- und südseitigen Giebelseiten im Dachgeschoss sind zusätzlich mit Holz verkleidet.

Das Wohnhaus wird an der Nordseite begangen. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine kleine, überdachte Podeststufe. Zur südseitigen Garten-/Rückseite ist eine Terrasse mit einfachem Wintergarten und zwei Balkone/Loggien im Halb- und Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohnhaus wurde mit Ebenen-Splitting, sogenannten Halbgeschossen in Keller-/Erd- und Dachgeschoss errichtet. Zirka 1/3 der Grundfläche des Wohnhauses ist an der westlichen Gebäudeseite um ein Halbgeschoss angehoben, so dass die Räume im Keller-Halbgeschoss (Souterrain) über Fenster zur Nord- und Südseite und die Küche und das Wohnzimmer im Erd-Halbgeschoss über einen offenen Luftraum zum Dach.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum (Ölzentralheizung), ein Öllageraum und ein Kellerraum (Hobbyraum) mit Wasser- und Gasanschluss. Die Räume haben eine Raumhöhe von ca. 2,2 m.

Im Keller-Halbgeschoss oder Souterrain befinden sich ein Arbeitszimmer zur Nordseite und eine Gästezimmer zur Südseite. Die Räume haben eine Raumhöhe von ca. 2,4-2,5 m, sie verfügen jeweils über zwei 1,2m x 1m große Fenster und sind als Wohnraum ausgebaut. Die Räume sind beheizt.

Über eine massive Treppe mit Natursteinbelag und Holzhandlauf kann das Kellergeschoss und das Halbgeschoss angelaufen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein mittiger Flur, ein Gäste-WC, ein Mehrzweckraum mit angeschlossener Terrassenüberdachung/Wintergarten und eine kleine 1-Zimmer-Einliegerwohnung ca. 30 m² Wohnfläche. Die Einliegerwohnung wird vom Windfang aus begangen. Über den Eingangsflur kann die Küche, das Bad/WC mit Dusche und der Wohn-/Schlafraum der Einliegerwohnung begangen werden. Der Wohn-/Schlafraum verfügt über großzügige Terrassenfenster und eine Terrassentür zur südseitigen, erdgeschossigen Terrasse.

Das Halbgeschoss und das Dachgeschoss können ebenfalls über eine massive Treppe mit Natursteinbelag und Holzhandlauf angelaufen werden.

Im Halbgeschoss befinden sich die Küche zur Nordseite und ein Esszimmer mit Balkon/Loggia zur Südseite. Die Wohnräume haben einen offenen Luftraum zum Dach, die Dachuntersichten sind mit Holz (Nutz- und Feder-Bretter) verkleidet. Das Esszimmer verfügt über eine großzügige Fensterfront und eine Terrassentür als Ausgang zum Balkon/Loggia zur Südseite/Gartenseite.

Im Dachgeschoss befinden sich ein mittiger Flur, ein Bad/WC mit Liegewanne, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Ausgang zum südseitigen Balkon/Loggia. Die in den Bauplänen vorhandene Trennwand zwischen Schlafzimmer und zweiten Kinderzimmer wurde zurückgebaut, so dass ein großzügiges Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon/Loggia entstanden ist.

Der Grundrisszuschnitt des Wohnhauses kann als modern und das Ebenen-Splitting als durchdacht bezeichnet werden. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), wahrscheinlich Streifenfundamente/Fundamentplatte, Kellermauerwerk (Mauerwerk aus Kalksandstein), Mauerwerk im Obergeschoss als HL-Leichtziegel, Stahlbetondecken (Filigrandecken, Fertigteildecken), massive Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag vom KG bis DG, Satteldach (Dachneigung 13° bis 16°) als Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung (Zwischensparrendämmung, Stand 1975), Außenansichten Putz und Anstrich (Anstrich Stand 2003) keine Außendämmung, Giebelseiten im oberen Bereich mit Holzverkleidung

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Kellergeschoss – Betonestrichfußboden, Fliesenfußboden in den Kellerräumen und im Flur, Betonestrich im Öllageraum

KG-Halbgeschoss/Souterrain – Estrich, Fußboden mit Teppichauslegeware belegt

Erdgeschoss – Windfang, Gäste-WC, Flur mit Natursteinfliesen belegt (Jura Natursteinplatten), Balkon/Loggia Klinkerfliesenbelag

Erdgeschoss/Einliegerwohnung – Estrich, PVC-Fliesenbelag im Flur, Küche und Wohn-/Schlafraum, PVC-Auslegeware auf Fliesenbelag im Bad/WC (Stand 1975)

Halbgeschoss – Esszimmer mit Parkettfußboden (Stäbchenparkett Eiche/Buche massiv) belegt, Arbeitszimmer Teppichauslegeware, Küche mit PVC-Fliesen belegt

Dachgeschoss – Kinderzimmer und Flur Teppichauslegeware, Schlafzimmer mit Parkettfußboden (Stäbchenparkett Eiche/Buche) belegt, Badezimmer Fliesenfußboden, Balkon/Loggia Klinkerfliesenbelag

Fenster: Verschiedene Fensterarten und Ausführungen/Baujahre, überwiegend Holzfenster mit Verbundverglasung (Baujahr 1975), Holzfenster mit Isolierverglasung in der Küche (Baujahr 1995), Kunststofffenster/-balkontüren mit Isolierverglasung im Schlafzimmer (Stand 2016), Fenster mit Außenrollos aus Kunststoff ausgestattet

Türen: Eingangstür als massive Holztür mit Glasausschnitten (Stand 2003), Innentüren als Holztüren mit Stahltürzarge (Echtholz furniert), Kellergeschoss Stahltüren soweit erforderlich

Sanitär: Erdgeschoss – Gäste-WC, Fenster zur Frontseite/Nordseite, Fußboden Natursteinfliesen belegt (Jura Natursteinplatten), Wände Putz und Anstrich im Nassbereich gefliest, Stand-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken (insgesamt Stand 1975)

Erdgeschoss/Einliegerwohnung – Bad/WC, Fenster zur Ostseite, Fußboden PVC-Auslegeware auf Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,7m gefliest, Stand-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken, Duschwanne mit Duschabtrennung (insgesamt Stand 1975)

Dachgeschoss – Bad/WC, Fenster zur Frontseite/Nordseite Fliesenfußboden (nach Rohraustausch Fehlstelle mit Klebefolie überdeckt), Wände bis ca. 1,5 gefliest, WC-Bereich mit einer Ständerwand abgetrennt, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken im WC-Bereich, Liegewanne, zwei getrennte Handwaschbecken (insgesamt Stand 1975)

Innwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich, Raufasertapete mit Anstrich etc., Deckenuntersichten Raufaser mit Anstrich oder Holzverkleidungen (Nut- und Feder-Bretter Fichte etc.)

Elektro: Elektroinstallation entsprechend des Baujahres

Heizung: Ölzentralheizung (Fabrikat Visssmann, Model Vitola, Baujahr/Stand 1994) mit Warmwasseraufbereitung, Öllageraum mit 4x 2.000 Liter Kunststofföltanks, Rippenheizkörper und Flächenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Gasanschluss im Keller vorhanden

Besondere

Bauteile: Überdachung Eingangsbereich (Zuschlag 3.000 €), Zuschlag Lichtschächte 3 Stck. (Zuschlag 3.000 €), Zuschlag Terrassenüberdachung/Wintergarten Baujahr 1995 als Alu/Acrylglas Fertigteil (Baukastensystem), Fußboden Klinkerfliesen (ca. 2,2m x 3,1m, Zuschlag 10.000 €) - Alle Angaben 2010=100

Besondere

Einrichtung

Zubehör: Einbauküche im Halbeschoss, Ober-/Unterschrank mit Kunststofffronten, Backofen mit Cerankochfeld, Spüle mit Seitenablage, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierschrank, Dunstabzug – aufgrund des Alters und des baul. Zustandes nur Nutzwert im eingebauten Zustand

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

Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff EnEV 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 1975 und der vorgefundenen Ausführung angenommen – wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen F bis H.

Wohnfläche/Nutzfläche

Die Baupläne samt Baugenehmigungsbescheid aus dem Jahr 1974/1975 enthalten eine unvollständige Wohnflächenberechnung für das Kettenhaus Typ KN-E. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden einige Räume mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit der vorliegenden Wohnberechnung festgestellt.

Für die Wertermittlung und folgenden Wohn-/Nutzflächen (nach WoFIV – Wohnflächenverordnung) unterstellt.

Zusammenstellung Wohnfläche			m ²	Nutzfl. Wohnhaus			m	m	m ²
Souterrain	ca.	24,00		Kellergeschoss	x	=			51,70
Erdgeschoss mit Terrasse/WIGA	ca.	23,90			x	=			
Erdgeschoss Einliegerwohnung	ca.	29,40		Zwischensumme				ca.	51,70
Halbgeschoss mit Balkon	ca.	30,00		Zu-/Abschlag					0,00
Dachgeschoss mit Balkon	ca.	52,40		Zwischensumme				ca.	51,70
Zwischensumme	ca.	159,70		Nutzfläche Wohnhaus				ca.	51,70
Zu-/Abschlag - Rundung		0,00							
Gesamt Zwischensumme	ca.	159,70							
Gesamt Wohnfläche		rd.	159,70						

Kfz.-Garagen

An der nördlichen Grundstücksgrenze sind zwei Fertigteilgaragen errichtet. Die Garagen sind ca. 5 m von der Straße/Wendehammer des Ahornwegs zurückgesetzt, diese Vorfläche ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Die Garagen wurden nach vorliegenden Informationen ebenfalls im Jahr 1975 erstellt.

Die Garagen verfügen über Stahlkipptoren zur Westseite. Die südliche Garage verfügt zusätzlich über eine Seiteneingangstür (Stahltür) und einen Einsatz aus Glasbausteinen zur Südseite. Die Garagen haben einen Stromanschluss und Beleuchtung.

Bauweise: Fertigteilgaragen, monolithische Bauweise, Flachdach mit Bitumen (Dach stark bewachsen), Kiesauflage, Außenansicht verputzt und angelegt, Fußboden aus Betonplatten

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonplatte/Betonestrich Garage

Fenster: Garage Süd – Glaseinsatz aus Glasbausteinen

Türen: Stahlkipptore in der Einfahrt, Garage Süd – Seiteneingangstür

Innwandb.: Putz/Anstrich

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung, Leitungen über Putz geführt

Sonstiges und besondere Bauteile: keine

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Wohnhauses kann in Anbetracht des Baujahres als gerade noch durchschnittlich eingestuft werden. Am Gebäude sind in den letzten Jahren keine Modernisierungen oder größere Instandsetzungsmaßnahmen (Austausch einzelner Fenster, Austausch Eingangstür etc.) durchgeführt worden. Aus Sachverständigensicht ist seit einigen Jahren nur noch der notwendige Bauunterhalt an den Gebäuden (Wohnhaus, Fertigteilgaragen) durchgeführt worden.

Im Sockelbereich im Kellergeschoss sind leichte bis mittleren Feuchteschäden mit Putzausblühungen vorhanden, diese sollen nach einem Rückstau in Folge eines Starkregenereignisses entstanden sein. Die Außenwand in der Küche der Einliegerwohnung klingt teilweise hohl. Die Holzfenster mit Verbundverglasung (Stand 1975) und die Bretter der Balkongeländer wurden nicht turnusgemäß gewartet, instandgehalten, so dass einige Witterungsschäden aufweisen. Eine Fensterscheibe im Dachgeschoss (Schlafzimmer im DG) ist zerstört und muss erneuert werden. Das Dach der Fertigteilgaragen ist stark bewachsen bzw. mit Efeu überwuchert.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als gerade noch 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.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) sowie auf schadstoffbelastete Baustoffe (wie z.B. Asbest, Formaldehyd etc.) wurden nicht durchgeführt. Wertminderungen für solche Sachverhalte werden im Gutachten grundsätzlich nicht vorgenommen und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Beschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In den Beschreibungen kann auf den Unterhaltungszustand sowie auf Schäden/Mängel/Instandsetzung/Reparaturstau hingewiesen werden. Dies ist keine verbindliche technische Beurteilung des gesamten Gebäudezustandes, sondern lediglich eine Zusatzangabe für die Wertfindung.

Verfasser

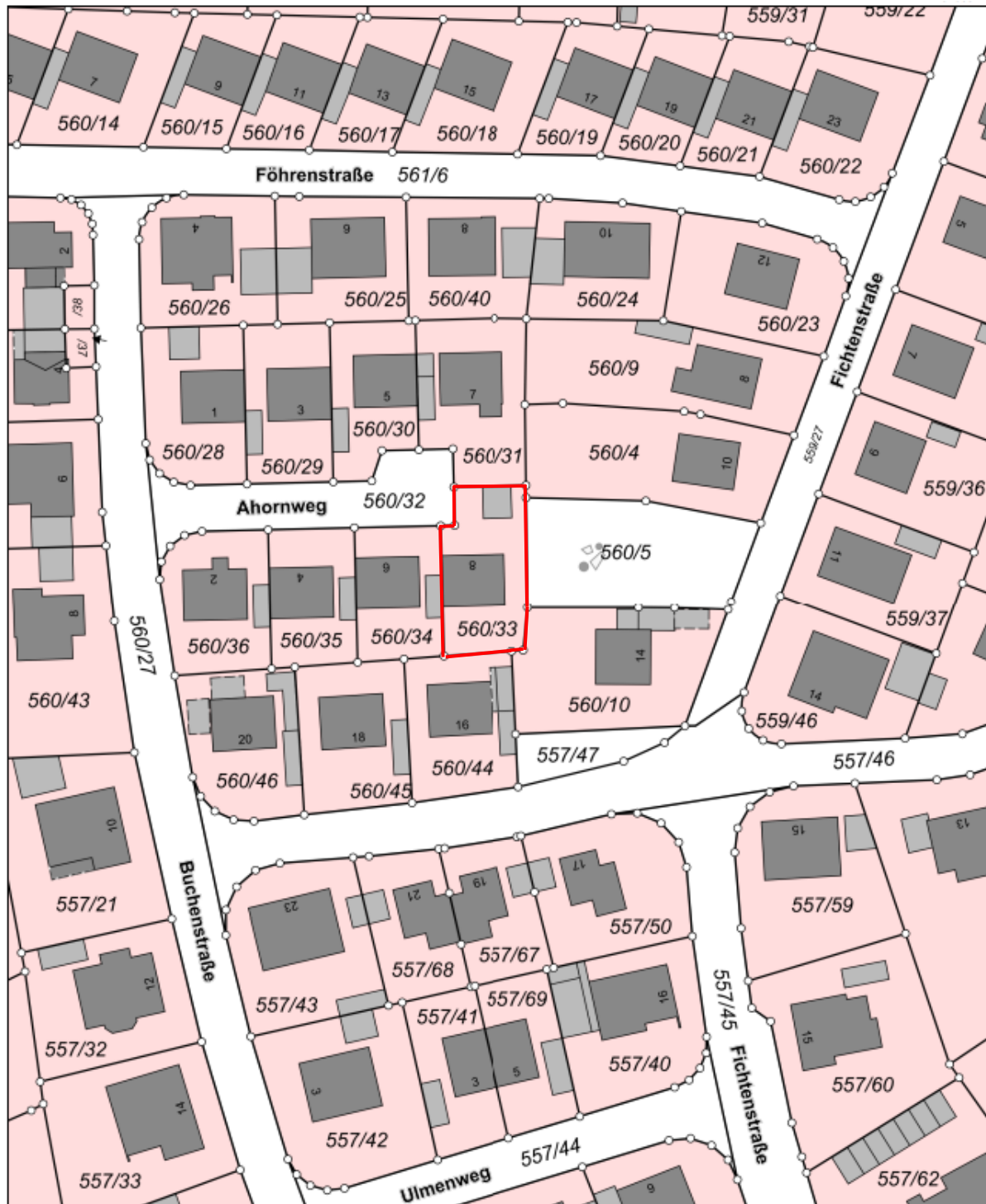
Thomas Matuschowitz MRICS

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)

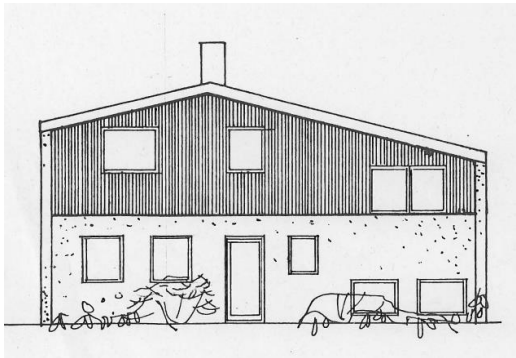
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten- DIN EN ISO/IEC 17024

Lageplan/Katasterwerk

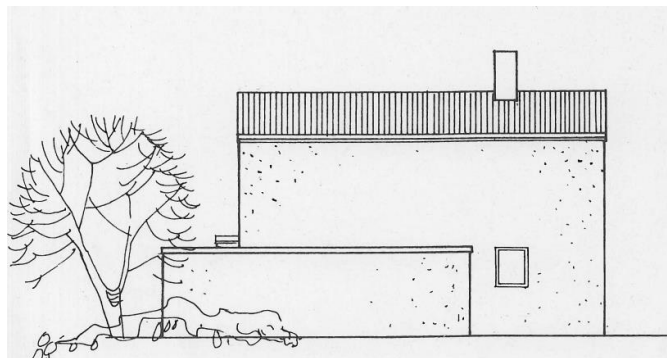


Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Neuendettelsau, Flurstück 560/33 - Plan ohne Maßstab

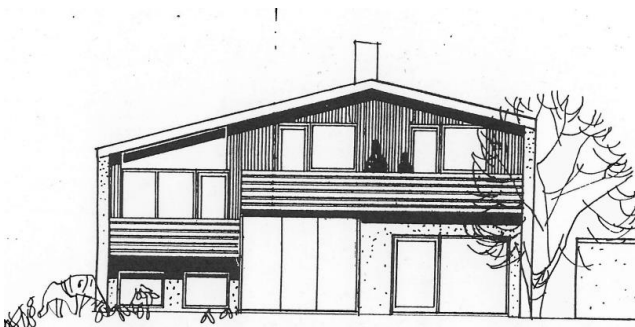
Ansichten/Schnitt



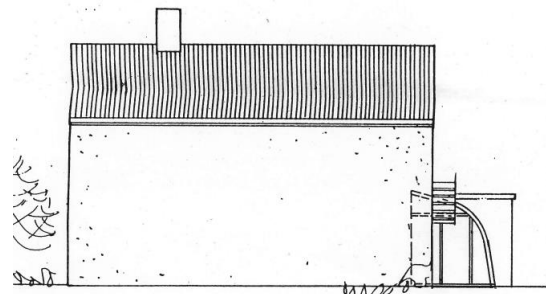
Ansicht von Nord/Frontansicht



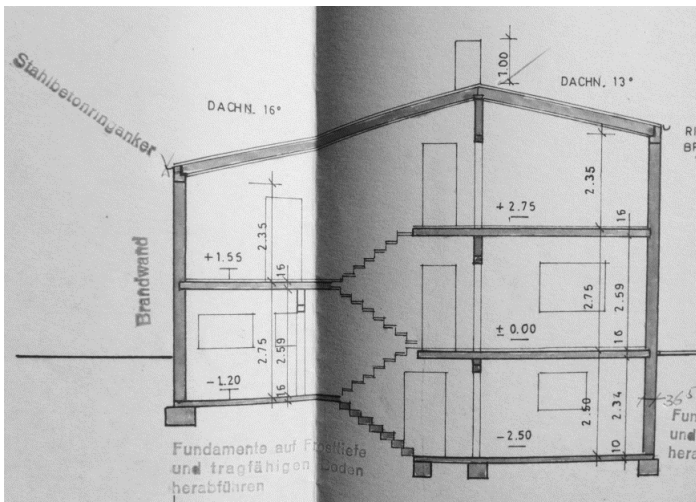
Ansicht von Ost



Ansicht von Süd/Rückansicht



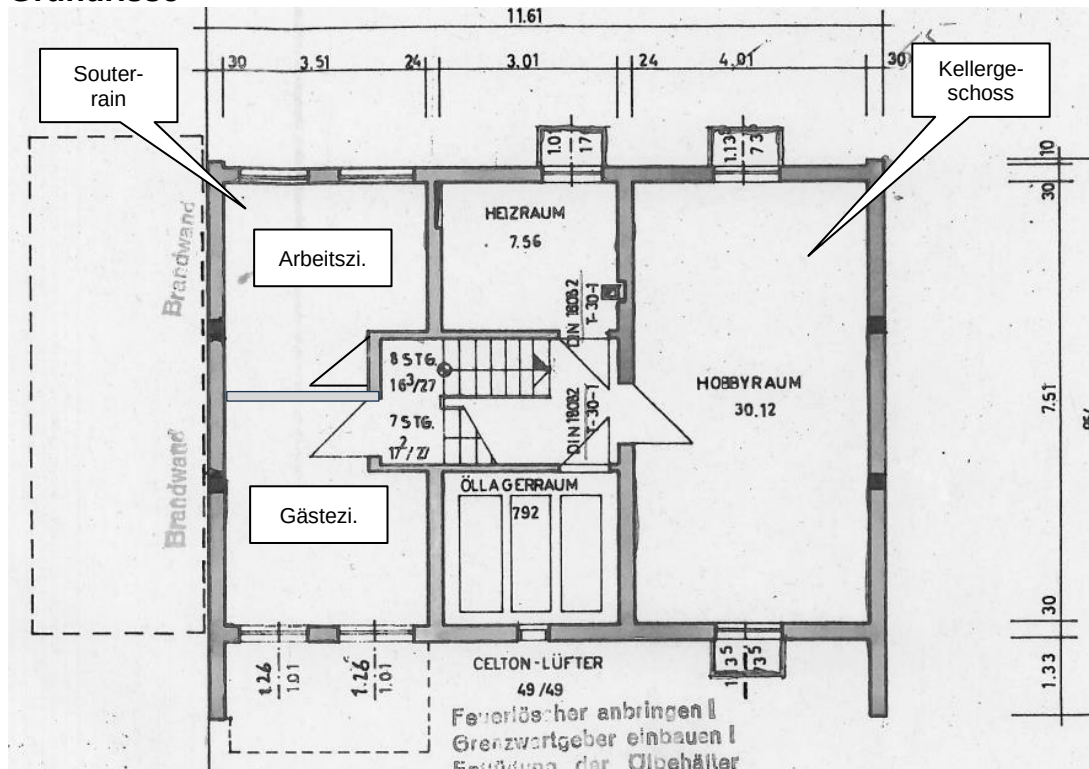
Ansicht von West



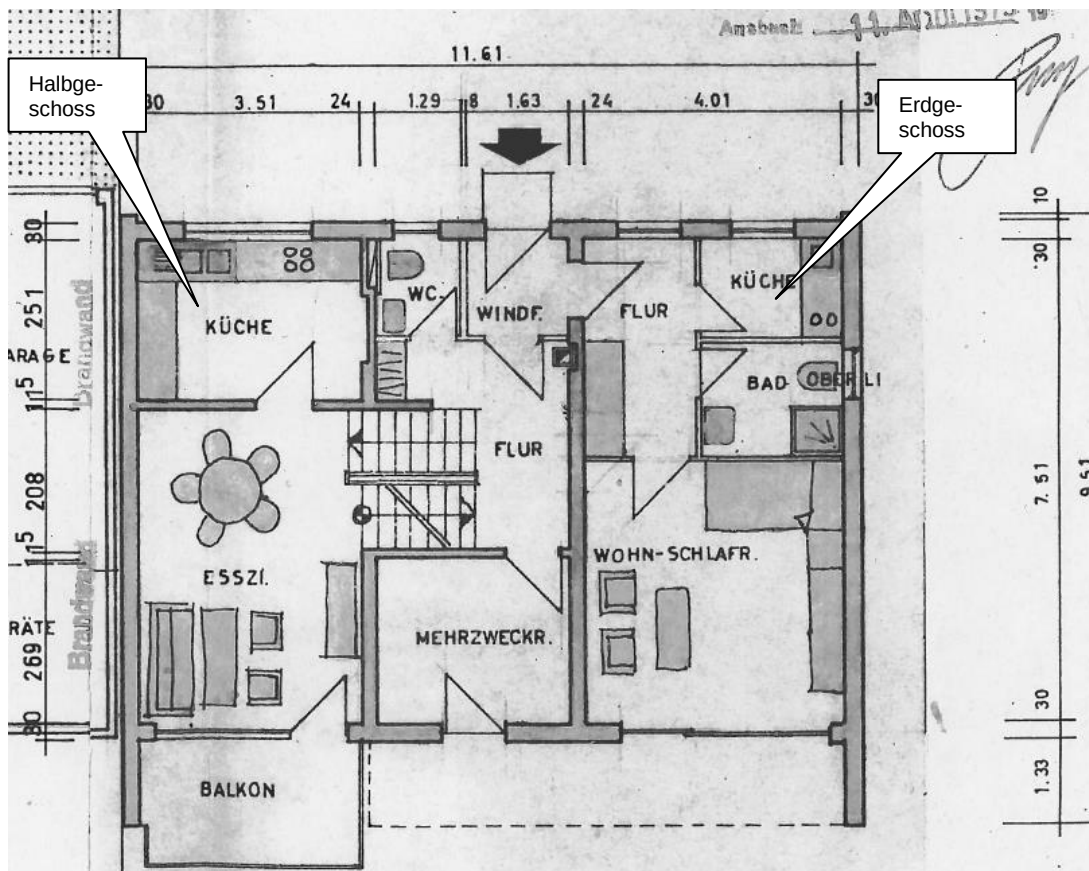
Schnitt durch das Wohngebäude / Ebenen-Splitting, Halbgessosse

Pläne ohne Maßstab

Grundrisse

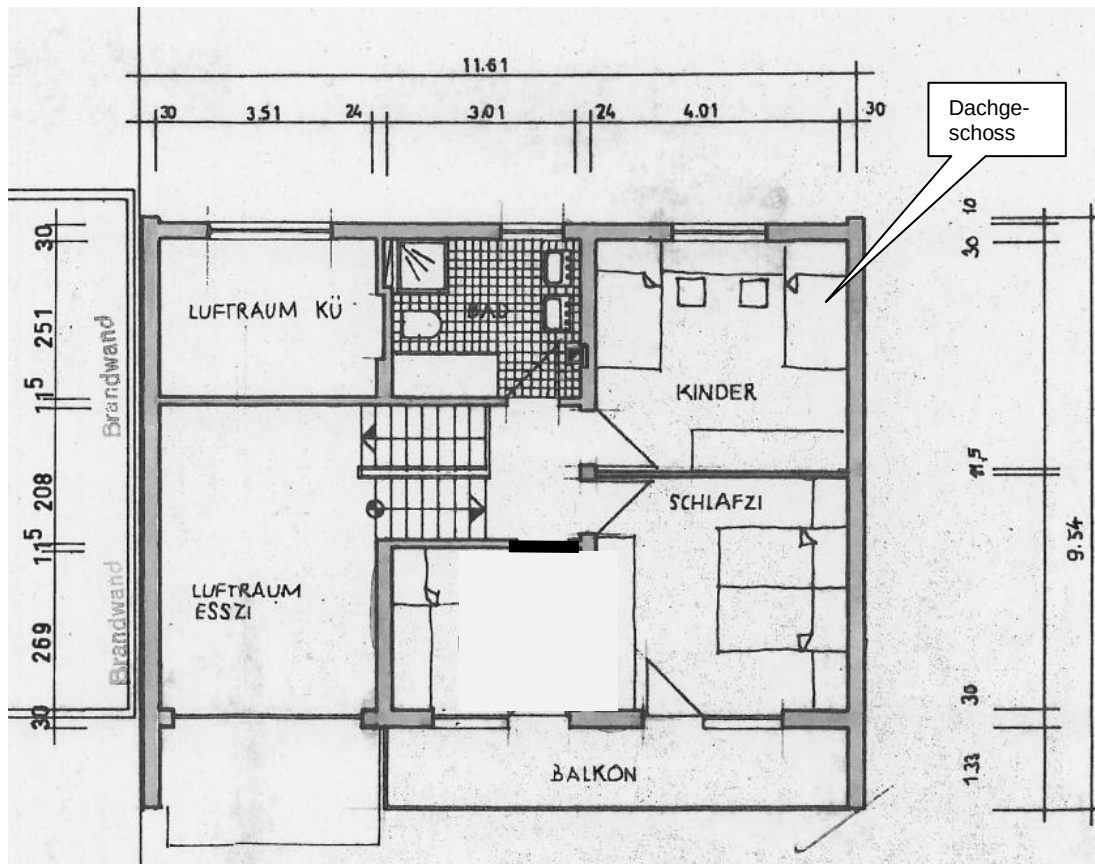


Grundriss Kellergeschoss, Souterrain (Halbgeschoss, Arbeitszimmer, Gästezimmer)



Grundriss Erdgeschoss mit Einliegerwohnung, Halbgeschoss (Küche, Esszimmer)

Pläne ohne Maßstab



Grundriss Dachgeschoss

Plan ohne Maßstab

Auszug aus der Fotodokumentation

Bild 1			
Bewertungsobjekt; Ansicht von Nordwest/Straßenansicht Ahornweg 8 in 91564 Neuendettelsau			
Bild 2			
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung; Frontansicht/Ansicht von Nordost			
Bild 3			
Zugang zum Wohnung und Seiteneingang Fertigteilgarage; Ansicht von Ost			
Bild 4			
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung; Ansicht von Nordost			

Bild 5	
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung; Rückansicht/Ansicht von Süd	
Bild 6	
Anbau Terrassenüberdachung/Wintergarten (Bj. 1995) und Zugang Terrasse	
Bild 7	
Zwei Fertigteilgaragen mit Vorfläche; Ansicht von Ost	
Bild 8	
Zwei Fertigteilgaragen, seitlicher Eingang Garage Süd; Ansicht von Südost	