

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 das Grundstück in	90768 Fürth-Vach, Obermichelbacher Straße 20
Art	Wohngrundstück, Größe 330 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 106 m ²
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	28.10.2024
Verkehrswert	410.000 €

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

Grundstück

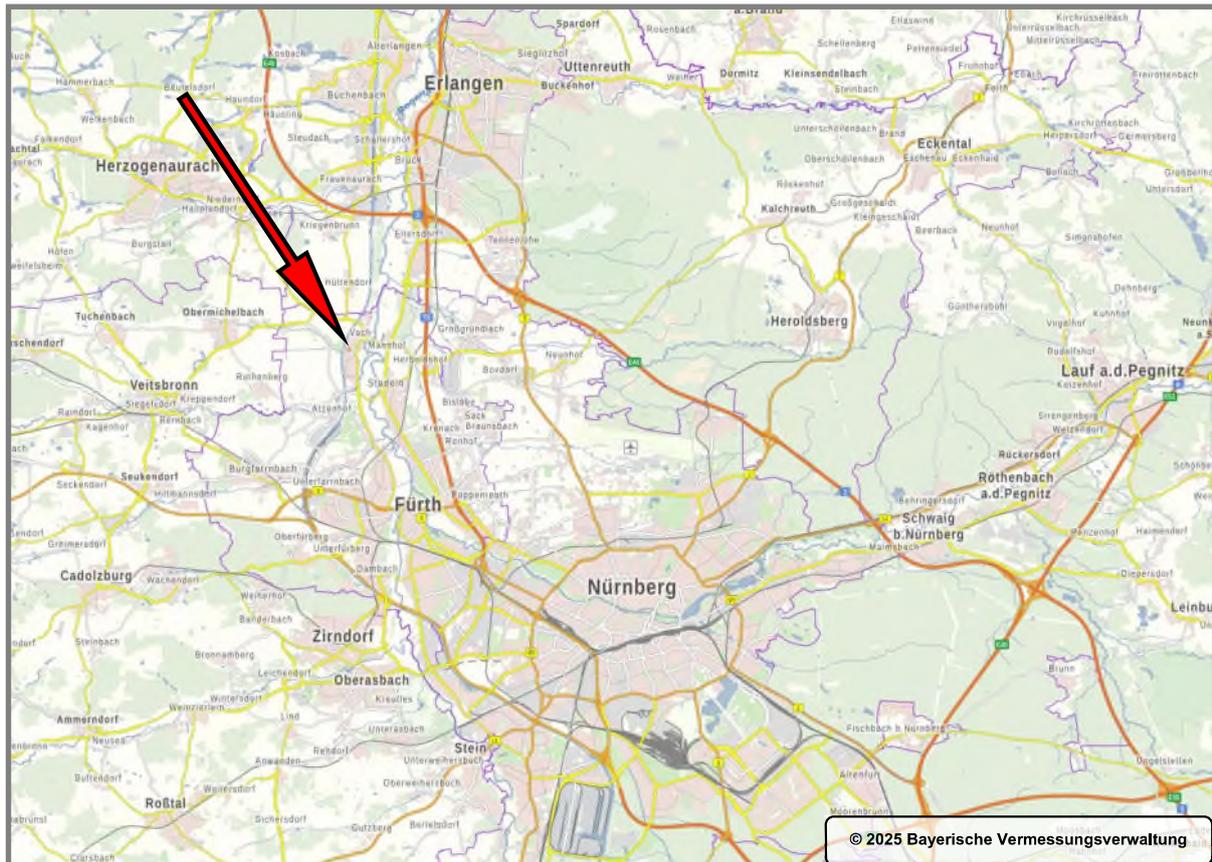
Makrolage

Die Stadt Fürth besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 132.000 Einwohner. Im Wirtschaftsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach, leben aktuell ca. 1,4 Mio. Menschen.

Fürth liegt im Mittelfränkischen Becken, am Zusammenfluss von Rednitz und Pegnitz. Beide Flüsse vereinen sich in der Nähe des Stadtzentrums zur Regnitz.

Die Stadt verfügt über alle relevanten Versorgungseinrichtungen und Schulen, über ein ausgebautes Bundesstraßen- und Autobahnnetz, sowie Anschlüsse an die Bundesbahn sowie S-Bahn.

Fürth verfügt im und um den Stadtkern über ca. 2.000 erhaltene Baudenkmäler und historische Bürgerhäuser.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Vach, ca. 6 km nördlich des Fürther Stadtzentrums (Rathaus), ca. 4 km nordwestlich der Anschlussstelle Fürth-Steinach des Frankenschnellwegs und ca. 500 m östlich des Main-Donau-Kanals.

Das Grundstück liegt an der Obermichelbacher Straße, einer Ortsverbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Vach und der Gemeinde Obermichelbach, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch ungünstig zwischen dem Bürgersteig und den Grundstücksgrenzen positioniert.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern, dar.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 236/9** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **330 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (West/Ostrichtung) beträgt ca. 14 m, die mittlere Tiefe in Nord/Südrichtung ca. 24 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Obermichelbacher Straße, über welche es auch erschlossen wird. Im Norden und im Osten grenzt es an eine Stichstraße/Zufahrt zu nördlichen, bebauten Nachbargrundstücken, im Westen an ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist hanglig, und steigt von der Straße aus nach Norden und nach Westen hin an.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Wohnhaus, dessen Kellergeschoss wegen der Hanglage nach Süden hin freisteht, errichtet.

Die Freiflächen sind gärtnerisch nicht angelegt und stellen sich überwiegend im freien Bewuchs dar, wobei im Süden ein geschotterter Bereich erkennbar ist.

An den Grenzen ist das Grundstück offen und ohne Einfriedung ausgeführt, eine Fläche vor dem Kellergeschoss ist nach Süden hin dreiseitig mit einem hohen Metallstabzaun mit Sichtschutz eingegrenzt.

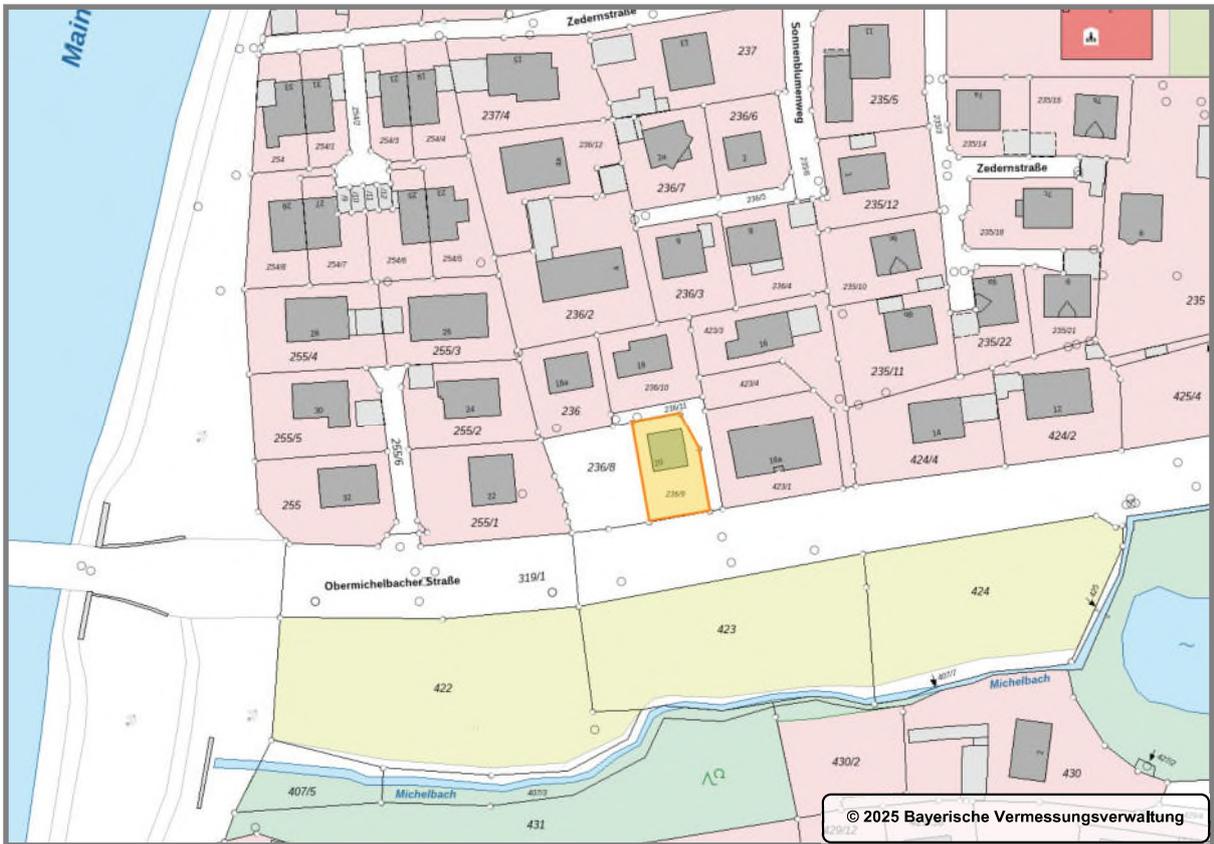
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Vach, zwischen dem Regnitzgrund im Osten und dem Main-Donau-Kanal im Westen, in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiet.

Die Verkehrsanbindung ist gut, über die Vacher Straße kann der Frankenschnellweg über die Anschlussstelle Fürth-Steinach in wenigen Minuten erreicht werden.

Die Wohnlage im Quartier ist mit gut einzustufen, wegen der Positionierung des Bewertungsgrundstücks unmittelbar an der Straße ist sie mit überwiegend mittel einzuordnen.

Das Grundstück ist gärtnerisch nicht angelegt und stellt sich in einem einfachen Zustand, im freien Bewuchs, dar.



Gebäude

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden!

Das Wohnhaus wurde gemäß den beim Bauamt der Stadt Fürth eingeholten Unterlagen ca. im Jahre 2013 als Einfamilienhaus errichtet (Baugenehmigung vom 13.06.2013) und stellt sich mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner östlichen Traufseite über eine Haustür, augenscheinlich in Kunststoff ausgeführt, begangen. Eine Eingangsüberdachung ist nicht vorhanden.

Gemäß den vorliegenden Plänen erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes über ein Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise, EG und DG augenscheinlich in Poroton- bzw. Hochlochziegeln, KG nicht bekannt.

Fassade: Unverputzt, quasi im Rohbaustatus.

Fenster/Balkontüren: Augenscheinlich Kunststoffisoliertglasfenster, ob Außenrolllos eingebaut wurden ist nicht bekannt.

Dach: Satteldach, Firstrichtung Nord-/ Süd, Eindeckung – soweit erkennbar – jeweils in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.

Geschossdecken: Massivdecken über dem Keller- und dem Erdgeschoss.

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

KG: Diele, Keller 1, Keller 2 und Haustechnikraum.

EG: Diele, Wohn-/Esszimmer, Büro, Küche und WC. Balkon nach Süden, als Betonplatte ohne Geländer ausgeführt.

DG: Flur, Schlafzimmer, Kind 1, Kind 2 und Bad/WC (sämtliche Räume, außer dem Flur, werden über an den Giebelseiten befindliche Balkontüren, außen mit verzinkten Metallgeländern als französische Balkone ausgeführt, belichtet und belüftet).

Die in den Bauplänen dargestellte Garage ist tatsächlich nicht vorhanden.

Beurteilung:

Das ca. im Jahre 2013 errichtete Wohnhaus wird augenscheinlich bewohnt.

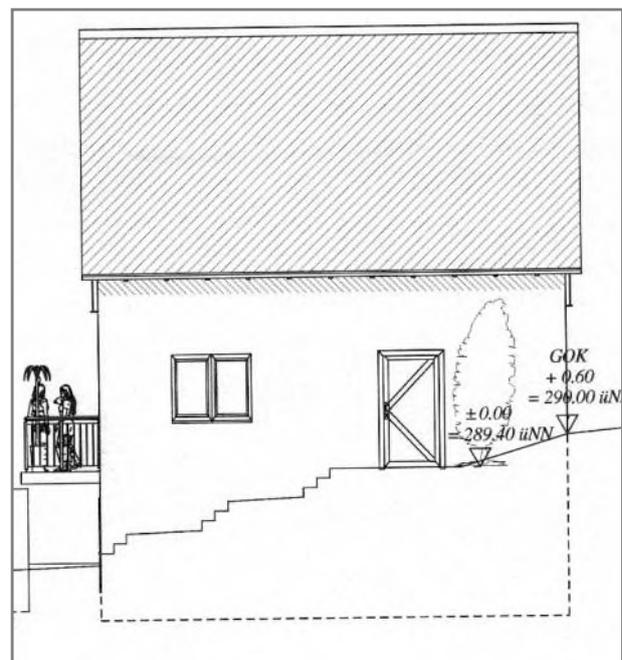
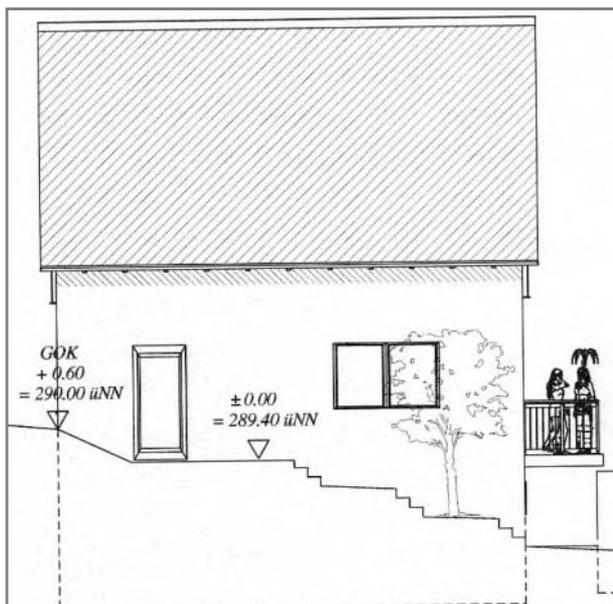
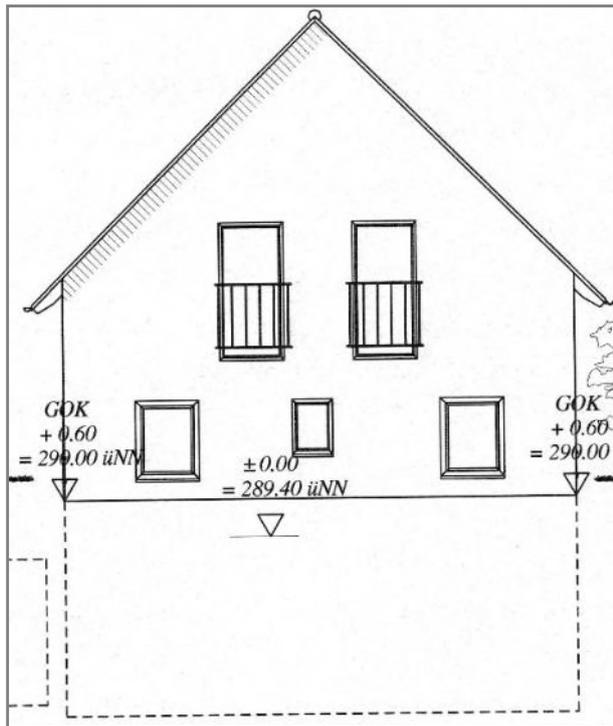
Die äußere Wärmedämmung und der Außenputz fehlen.

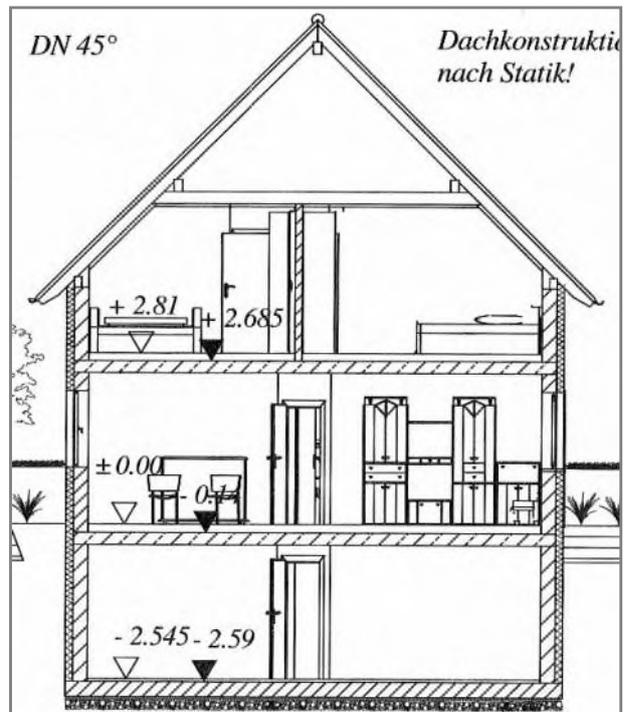
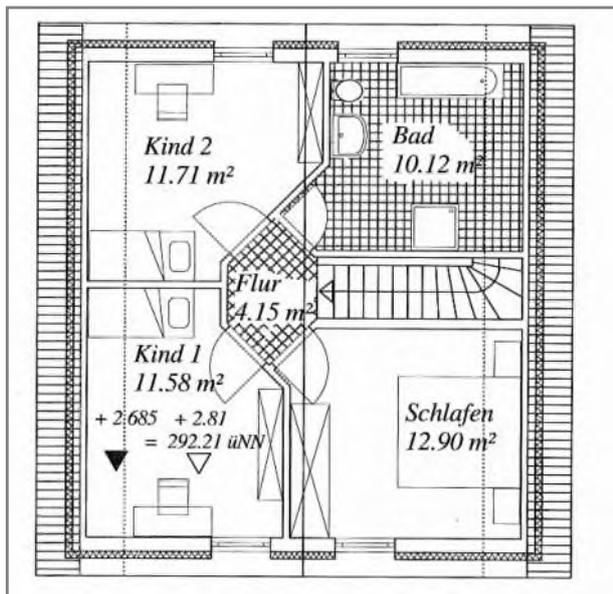
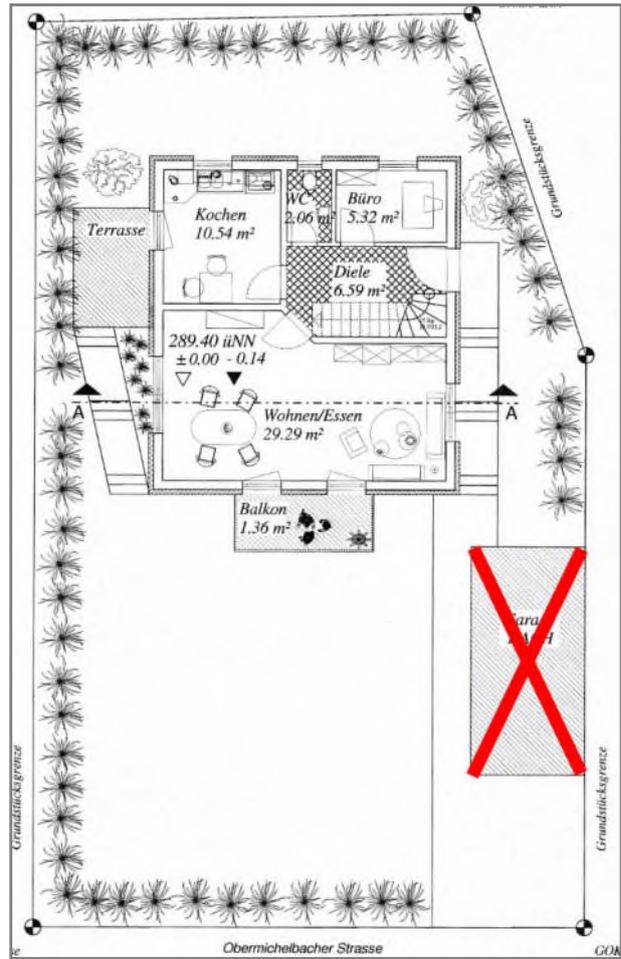
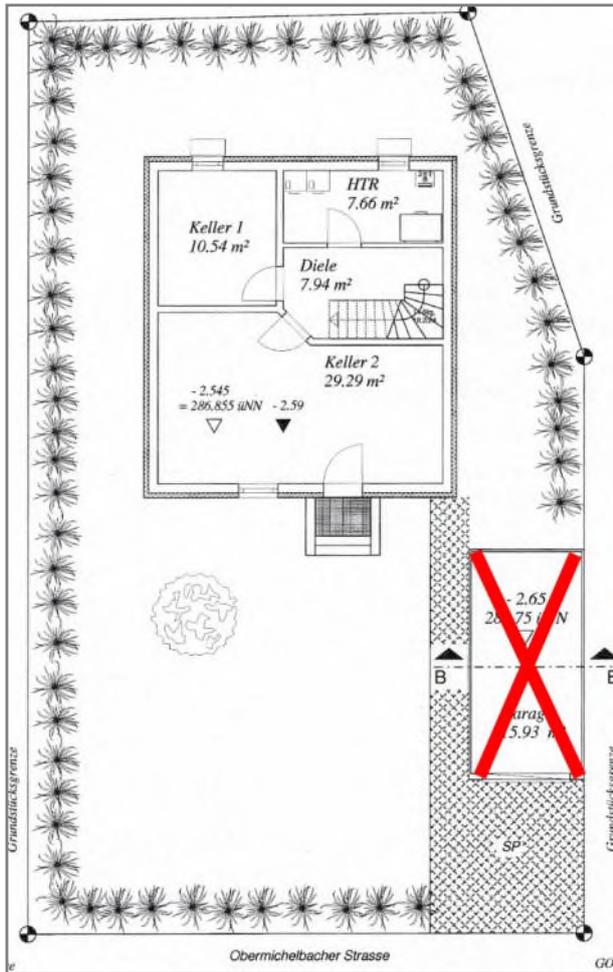
Wie bereits erläutert, konnte das Wohnhaus nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

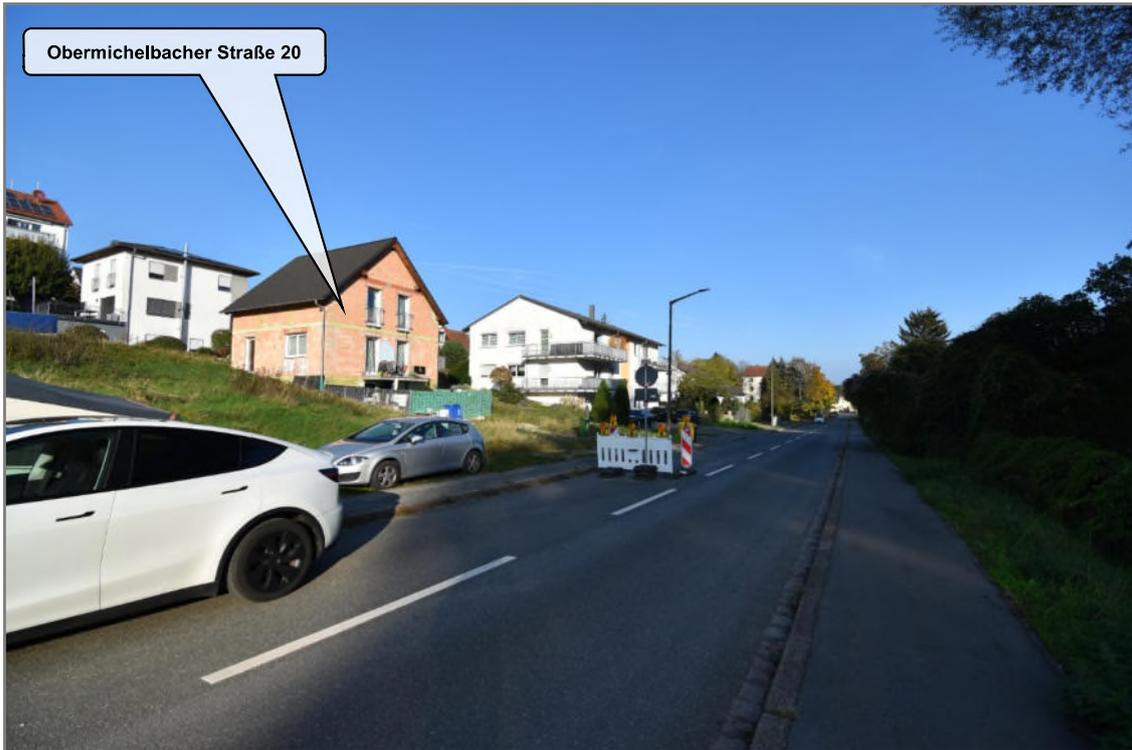
Der energetische Zustand des Gebäudes wird wegen des Fehlens der äußeren Wärmedämmung mit unterdurchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Insgesamt wird von einem Reparatur- und Fertigstellungsrückstau ausgegangen.

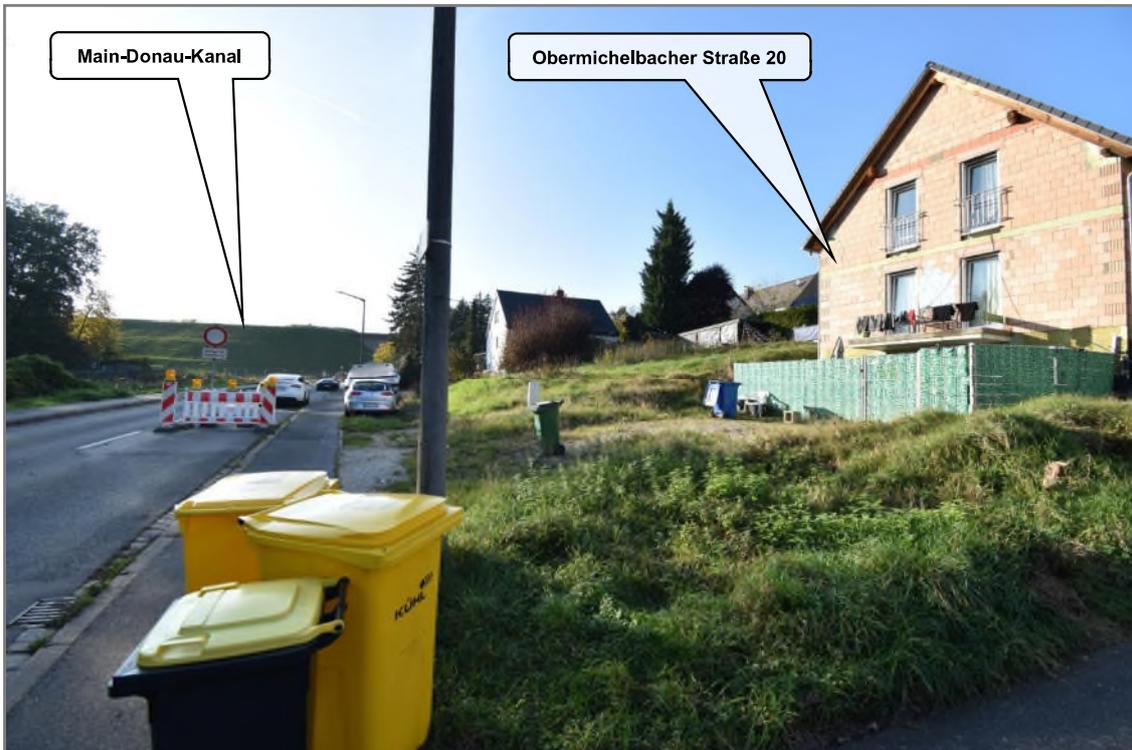
Wohnfläche	
Erdgeschoss	55,16 m ²
Dachgeschoss	50,46 m ²
Wohnfläche gesamt	105,62 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	106,00 m²







**Blick von der Obermichelbacher Straße aus
nach Nordosten, links das Bewertungsgrundstück**



**Blick über die Obermichelbacher Straße nach Westen, rechts
das Bewertungsgrundstück, im Hintergrund der Main-Donau-Kanal**



Blick von der Straße aus nach Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von der Straße aus nach Nordwesten auf das Bewertungsobjekt, rechts die Stichstraße/Zufahrt zu den nördlichen Nachbargrundstücken



**Blick von der Stichstraße/Zufahrt aus
nach Nordwesten auf das Bewertungsobjekt**



**Blick von der Stichstraße/Zufahrt aus
nach Westen auf das Bewertungsobjekt**



**Blick von der Stichstraße/Zufahrt aus
nach Südwesten auf das Bewertungsobjekt**



**Blick von der Stichstraße/Zufahrt aus
nach Südosten auf das Bewertungsobjekt**