

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 **91744 Weiltingen**

Objekt I	Marktplatz 14, Wohngrundstück, Größe 187 m²
Bebauung	Wohnhaus, Wohnfläche ca. 335 m²
Verkehrswert	230.000 €

Objekt II	Nähe Reitbahn, Gartengrundstück, Größe 264 m²
Bebauung	Garagengebäude mit drei Garagen
Verkehrswert	20.000 €

**Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag** **28.07.2025**

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 Marktgemeinde Weiltingen liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren acht Ortsteilen aktuell ca. 1.400 Einwohner.

Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wilburgstetten, zu welcher die Gemeinden Wilburgstetten, Mönchsroth und der Markt Weiltingen zählen.

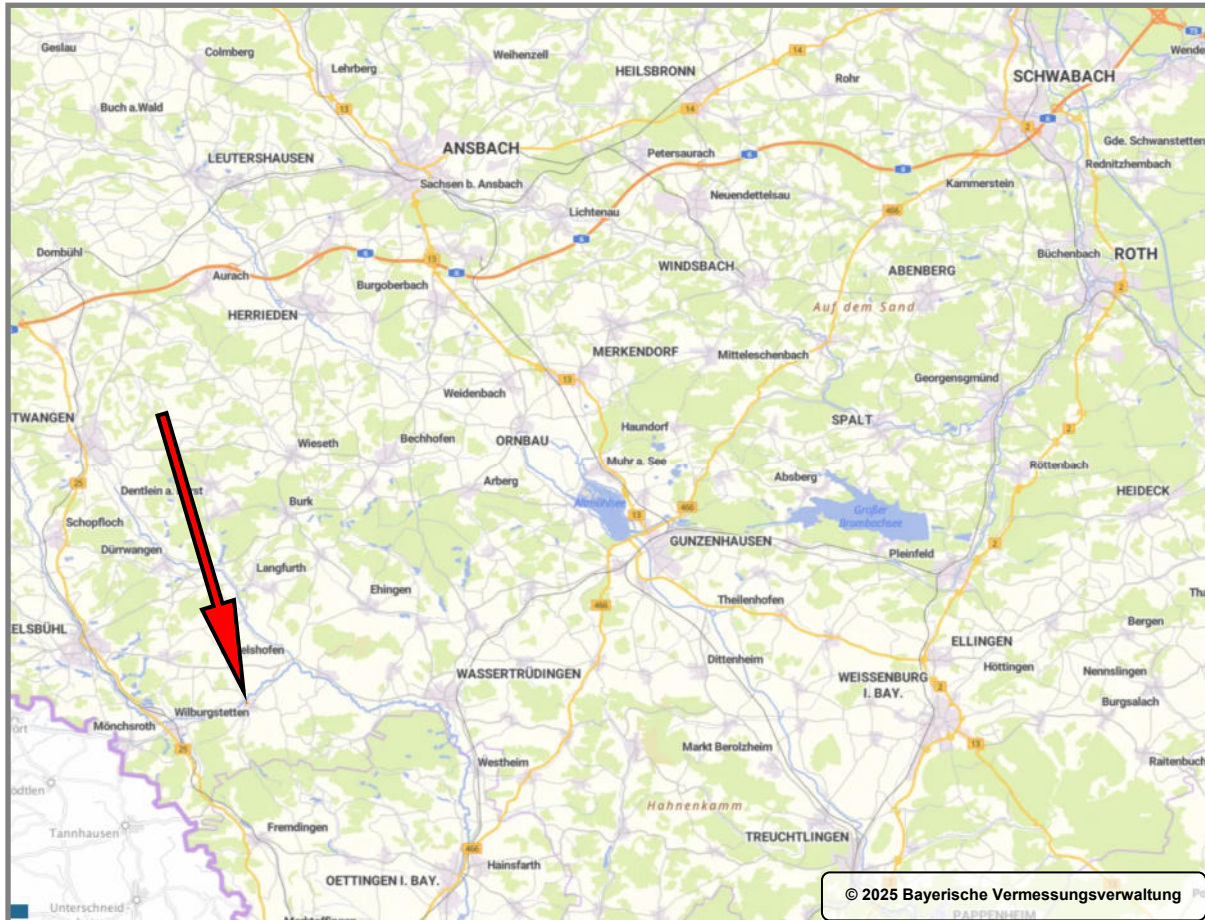
Weiltingen liegt ca. 11 km südöstlich der Stadt Dinkelsbühl. Die Entfernung in das nordöstlich gelegene Ansbach beträgt ca. 40 km, in das südlich gelegene Nördlingen ca. 32 km.

Am Ort befinden sich eine Kita und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in Dinkelsbühl vorhanden.

Arzt und Apotheke sind verfügbar.

Weiltingen ist über die St2385 und die B 25 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Ausfahrt Feuchtwangen-Nord der A6 Nürnberg – Heilbronn ist ca. 29 km entfernt.



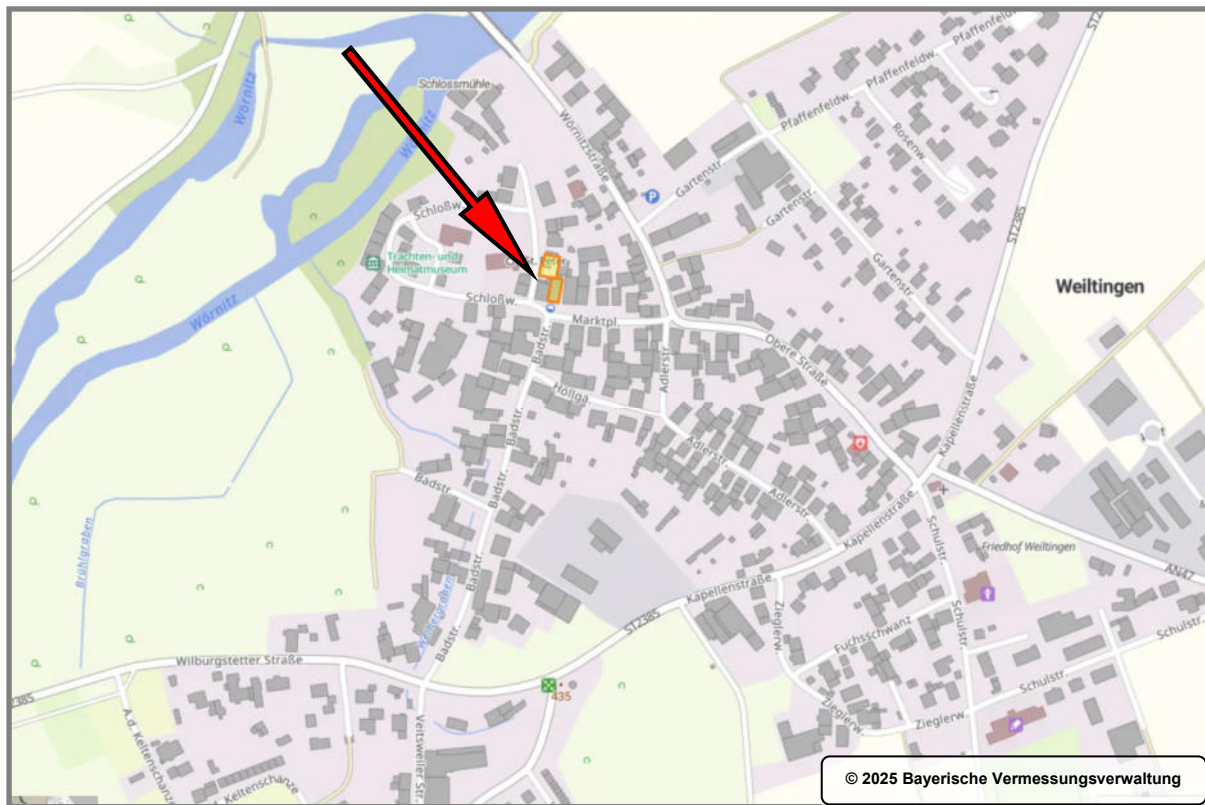
Mikrolage

Das Wohngrundstück, FINr. 211, liegt unmittelbar am Marktplatz, welcher teilweise asphaltiert, teilweise mit Kopfsteinpflaster ausgeführt ist und mit beidseitigen Bürgersteigen, Querparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in großer Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen, giebelständigen Häusern, teilweise ehemaligen Hofstellen, dar. Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich der Dorfbrunnen.

Das Gartengrundstück, FINr. 212/2, liegt hinter dem Wohngrundstück, an der Straße Reitbahn, welche asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Gegenüber befindet sich die Kirche St. Peter.



Beschreibung

Flur Nr. 211, Wohngrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **187 m²**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 9 m, die Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 20 m.

Das Grundstück grenzt im Süden an den Marktplatz, über welchen es auch erschlossen wird, im Westen und im Osten an bebaute Nachbargrundstücke. Im Norden grenzt das Grundstück teilweise an das Gartengrundstück und teilweise an ein bebautes Nachbargrundstück.

Auf dem Grundstück ist ein Wohnhaus errichtet.

Das Grundstück ist leicht hanglagig und fällt von Norden nach Süden etwas stark ab.

Das Grundstück ist vollständig bebaut, Freiflächen sind nicht vorhanden.

Flur Nr. 212/2, Garten-/Garagengrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **264 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 19 m, die mittlere Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 14 m.

Das Grundstück grenzt im Westen an die Straße Reitbahn, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, wobei ein Teil der Südgrenze an das vorstehend genannte Wohngrundstück grenzt.

Auf dem Grundstück ist ein eingeschossiges Garagengebäude, angebaut an die Garage auf dem nördlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Die Freifläche im Südwesten, Zufahrt, ist nicht eingefriedet und stellt sich in freiem Bewuchs dar.

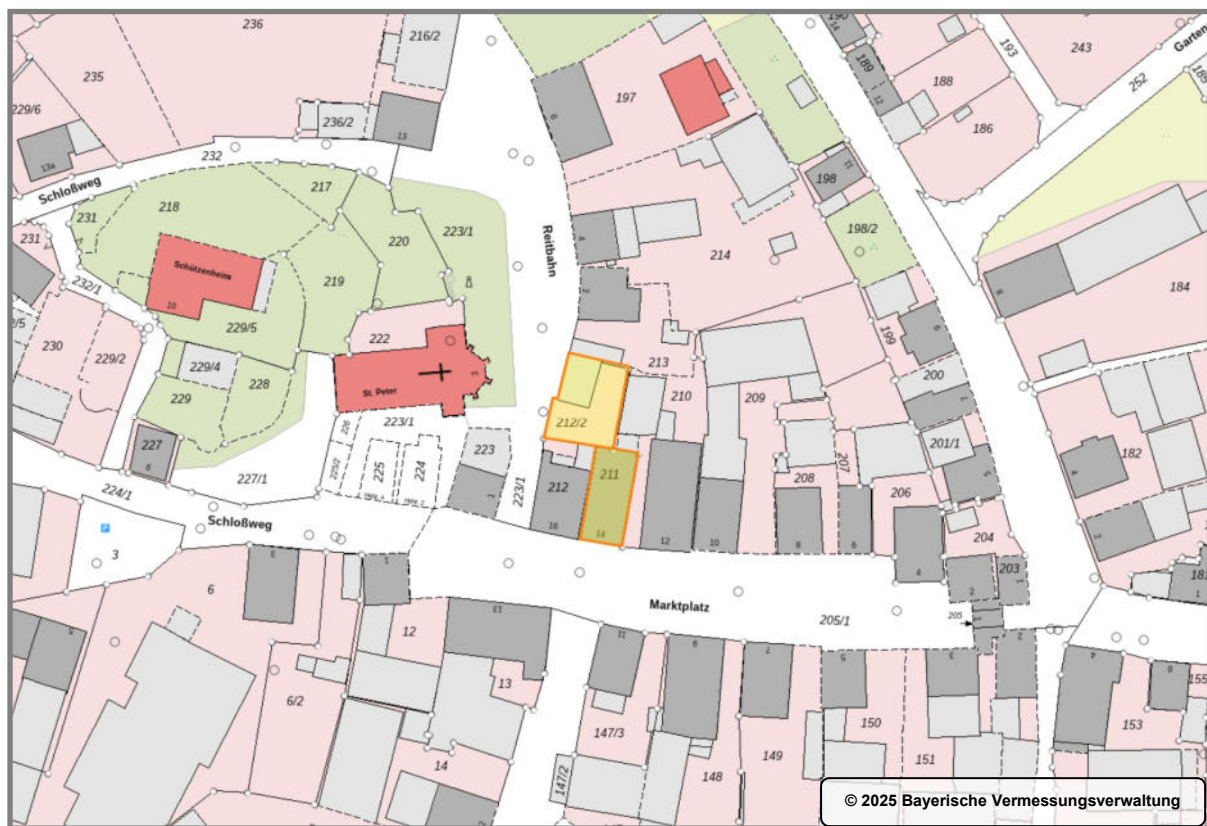
Die Freifläche im Osten dient als Garten des Wohngrundstücks und stellt sich in freiem Bewuchs dar. Entlang des Garagengebäudes sind Zementplatten verlegt. Eine Eiche ist vorhanden. Subterrän ist ein Flüssiggastank eingebracht.

Beurteilung:

Das Wohngrundstück liegt im Zentrum der Marktgemeinde Weiltingen, unmittelbar am Marktplatz.

Freiflächen sind nicht vorhanden, die Wohnlage ist mit einfach bis überwiegend mittel einzustufen.

Das Garten-/Garagengrundstück grenzt nördlich an das Wohngrundstück. Die Freiflächen stellen sich in freiem Bewuchs dar und sind umfänglich instandsetzungsbedürftig.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde – laut Auskunft des Eigentümers – ursprünglich ca. im 16. Jahrhundert errichtet und stellt sich als Wohnhaus mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss dar. Im Südosten ist eine Teilunterkellerung in Form eines Gewölbekellers vorhanden. Ca. im Jahre 1968 wurden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Aufgrund der leichten Hanglage des Grundstücks, steht die Unterkellerung nach Süden hin teilweise frei.

Das Gebäude wird an seiner südlichen Giebelseite über eine Außentreppenanlage in Massivbauweise mit zwei Treppenläufen, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer und Handläufe in Metall, direkt vom Bürgersteig aus begangen. Die Haustür ist in Holz mit Glaseinlage ausgeführt, älteren Datums, unten mit Briefkastenschlitz. Linksseitig ist in der Laibung eine Klingel-/Wechselsprechanlage, Fabrikat Siedle, montiert, defekt.

Der Gewölbekeller wird vom Erdgeschoss aus über Steinstufen, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen, die Obergeschosse werden vom Erdgeschoss aus über eine Holzterasse, älteren Datums, mit Treppenlift, erreicht. Vom 2. Obergeschoss ist zum Dachgeschoss eine einfache Holzstiege vorhanden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massiv- und/oder Fachwerkbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, ohne äußere Wärmedämmung, überwiegend schadhaft.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Betondachsteinen, älteren Datums. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken.

Gewölbekeller

Wird vom Erdgeschossflur aus über eine Steintreppe, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen und stellt sich als ein Kellerraum im Südwesten dar.

Die maximale Raumhöhe beträgt ca. 1,70 m.

Nach Süden, zum Marktplatz hin, ist ein kleines Kellerfenster mit Mausegitter vorhanden, ein ehemaliges Fenster nach Osten wurde zugemauert. Der Boden ist mit verschiedenem Steinmaterial belegt. Hier befindet sich der Wasseranschluss und die Stromübergabe.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur (mittig, lt. Plan Gang), Büroraum (Südost, lt. Plan Schlafzimmer und Wohnzimmer), Teeküche (Ost), Du/WC (Ost, lt. Plan Speis), Zimmer (Ost, lt. Plan Waschküche), Werkstatt (Nordost, lt. Plan Abstellraum), Zimmer (Südwest, lt. Plan Kind), Sauna (West, lt. Plan Holz), WC (West, lt. Plan Abst.), Heizungsraum (West, lt. Plan Abst.) und hinterer Erweiterung des Flurs mit Haustür nach Norden (lt. Plan Abstellraum) dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Büroraum Südost, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden:	Kunststein und teilweise Backstein im Flur, teilweise Textil, teilweise Laminat, teilweise Holzdielen, teilweise PVC, Steinzeug in Dusche/WC und WC
------------------	---

Wände:	Tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, in Dusche/WC und WC teilweise mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen, teilweise abgehängt und gestrichen, teilweise sind Holzbalken sichtbar.
Türen:	Holztüren unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Höhe, Zargen teilweise in Holz, teilweise in Metall. Stahltür zum Werkstattraum.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, überwiegend mit nachträglich außen aufgesetzten Außenrollos, ca. aus den 1980er Jahren.
Heizungsanlage:	Gasheizung als Standgerät, defekt, Warmwasserspeicher, nicht in Betrieb, jeweils Fabrikat Vaillant, ca. aus den 1980er Jahren. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler, Fabrikat Siemens, älteren Datums.
Beheizung:	Flachheizkörper, Elektroheizung im Büroraum.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken, nur Kaltwasser, im WC. Dusche im Saunaraum.
Sonstiges:	Zählerkasten mit 5 Stromzählern im Flur. Die Rohrleitungen für Wasser und Heizung sind ca. aus den 1980er Jahren. Der Saunaraum samt Kabine wurde ca. im Jahre 1990 eingebaut. Im Raum Du/WC wurde mit Modernisierungen begonnen, nicht fertiggestellt. Der Büroraum im Südosten stellt sich in überwiegend modernisiertem Zustand dar.

1. Obergeschoss

Wird vom Erdgeschoss aus über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur (mittig), Wohnzimmer (Südost, lt. Plan Wohnen), Kammer (Südwest, lt. Plan Kind), Zimmer (Ost, lt. Plan Küche), Badezimmer (Ost, lt. Plan Kind), Schlafzimmer (Nordost, lt. Plan Kind), Wohnküche (Nordwest, lt. Plan Eltern) und Balkon (West) dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,32 m.

Ausstattung

Fußböden:	Teilweise Textil, teilweise Laminat, teilweise Holzdielen, Steinzeug am Balkon und in Bad/WC.
Wände:	Tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, im Bad/WC teilweise mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen, teilweise abgehängt und gestrichen.
Türen:	Holztüren unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Höhe, Zargen teilweise in Holz, teilweise in Metall. Stahltür zum Werkstattraum.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, teilweise mit nachträglich außen aufgesetzten Außenrollos, ca. aus den 1980er Jahren.

Beheizung:	Flachheizkörper, zusätzlich Ofen für Festbrennstoffe im Wohnzimmer.
Sanitärgegenstände:	Einbaubadewanne mit Duschfunktion und Duschvorhang, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, ca. aus den 1960er Jahren, im Badezimmer.
Sonstiges:	Die Rohrleitungen für Wasser und Heizung sind ca. aus den 1980er Jahren. Der Balkon im Nordwesten, welcher ca. 1968 angebaut wurde, wird von der Wohnküche aus über eine Balkontür begangen und baut ca. 1,20 m auf das westliche Nachbargrundstück über.

2. Obergeschoss

Wird vom Treppenpodest 1. Obergeschoss aus über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur (mittig), Wohnzimmer (Südost, lt. Plan Wohnen), Zimmer (Südwest, lt. Plan Arbeiten), Zimmer (West, lt. Plan Kind), Küche (Ost), Zimmer (Ost, lt. Plan Kind), Duschbad (Ost, lt. Plan Bad), Abstellraum (Ost), WC (West), Zimmer (Nordost, lt. Plan Kind), Zimmer (Nordwest, lt. Plan Eltern) und Balkon (West) dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,41 m.

Ausstattung

Fußböden:	Teilweise Parkett, teilweise Laminat, teilweise PVC, teilweise Textil, teilweise Holzdielen, Steinzeug am Balkon, WC und im Duschbad.
Wände:	Tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, im WC raumhoch, im Duschbad teilweise mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Wohnzimmer und im Raum Nordost mit Stuckelementen verziert, teilweise tapeziert und gestrichen. Im Raum Eltern mit Holzkassetten verkleidet.
Türen:	Blätter in Holz, Makoré furniert, Zargen in Holz, teilweise Makoré furniert, teilweise gestrichen.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, teilweise mit nachträglich außen aufgesetzten Außenrollos, ca. aus den 1980er Jahren. Teilweise Holzverbundglasfenster.
Beheizung:	Flachheizkörper, zusätzlich ölbefuerter Kachelofen im Zimmer Südwest, außer Betrieb.
Sanitärgegenstände:	Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Duschbad, ca. 2019 eingebaut, nicht abschließend fertiggestellt. Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken, nur Kaltwasser, im WC, der Raum wurde teilweise modernisiert.
Sonstiges:	Die Rohrleitungen für Wasser und Heizung sind ca. aus den 1980er Jahren. Der Balkon im Nordwesten, welcher ca. 1968 angebaut wurde, wird vom Raum Eltern aus über eine Balkontür begangen und baut ca. 1,20 m auf das westliche Nachbargrundstück über.

Dachgeschoss

Wird vom 2. Obergeschoss aus über eine Stiege begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachboden dar.

Der Dachstuhl ist in Holz als Pfettendach ausgeführt. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfache Holzfenster am Südgiebel.

Über eine Stiege wird der Spitzboden begangen.

Garage

Nach Abbruch einer Scheune wurde ca. im Jahre 1973 ein eingeschossiges Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, errichtet, in welchem sich drei Garagen befinden. An der Ostseite ist zur Beschattung des Gartens eine Markise montiert, älteren Datums.

Die Befahrung der ersten Garage erfolgt direkt von der Straße Reitbahn aus über ein verkleidetes Metalltor, die Garagen zwei und drei werden von Süden aus befahren. Innen ist der Fußboden betoniert. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt und gestrichen. Die Garage ist elektrisch erschlossen.

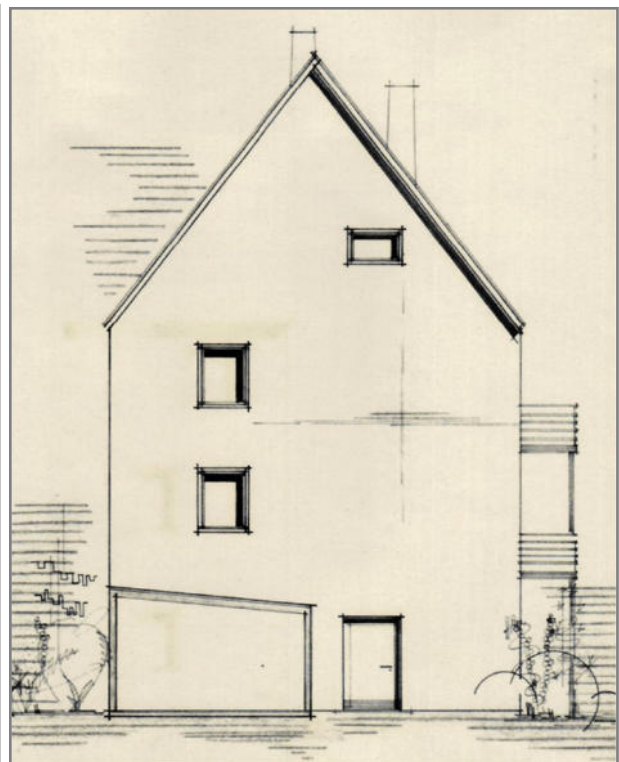
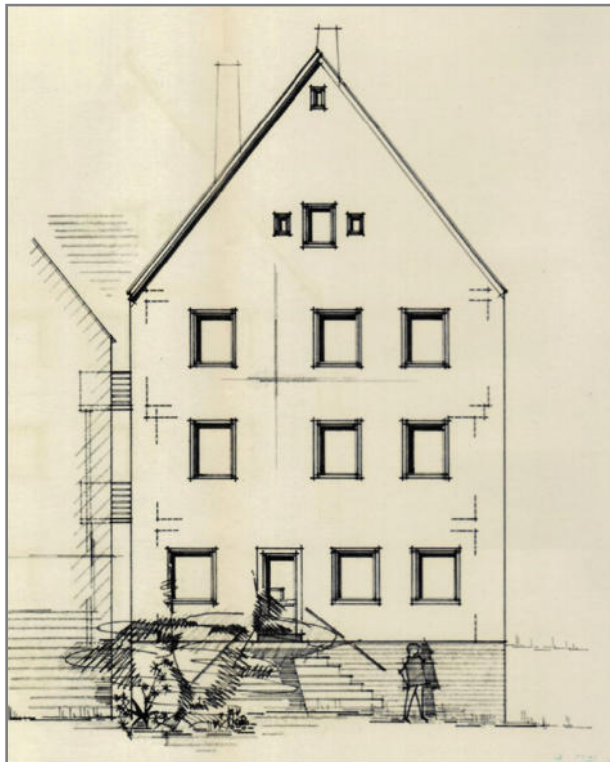
Beurteilung:

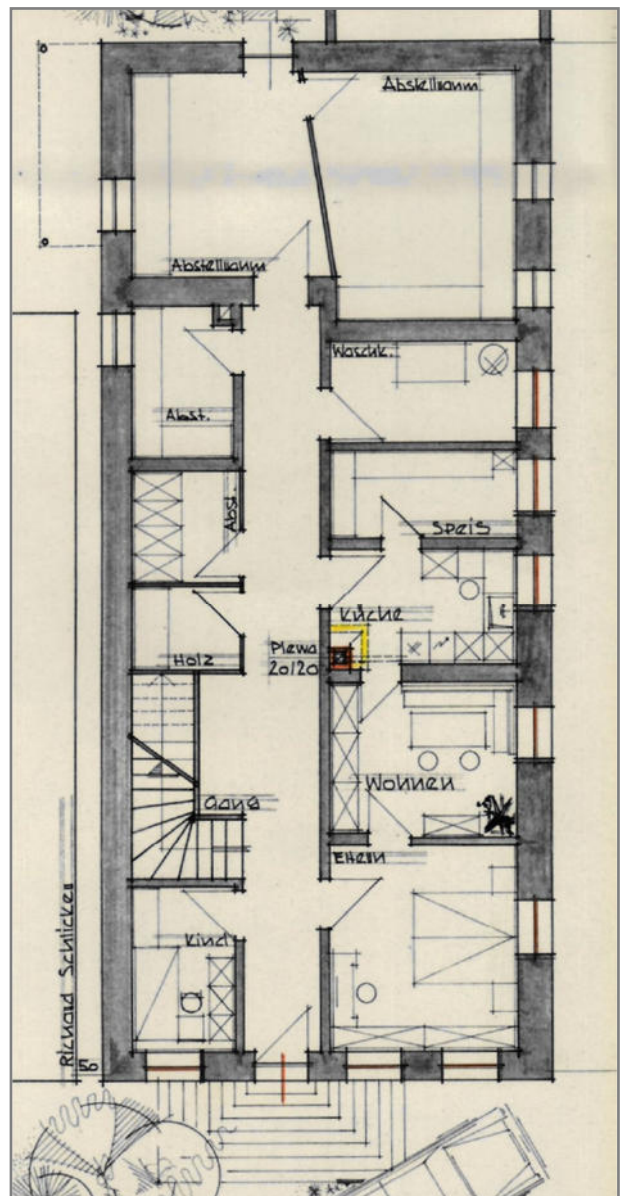
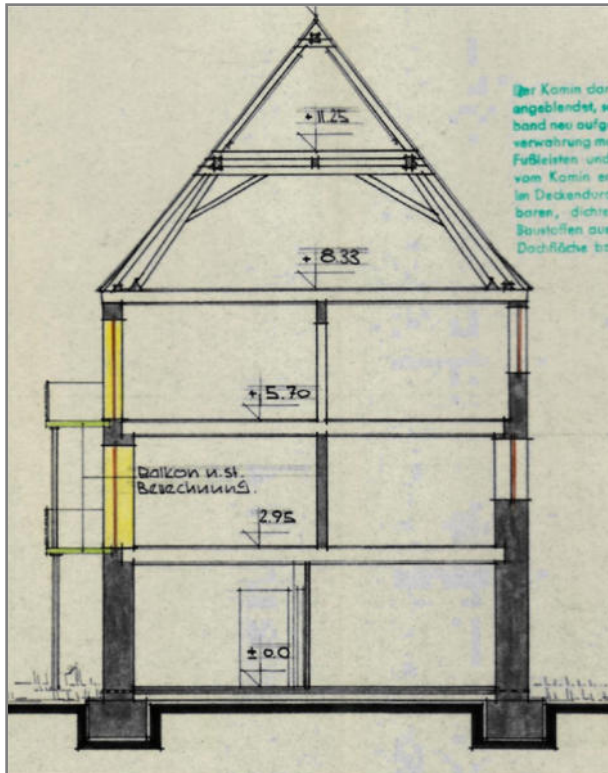
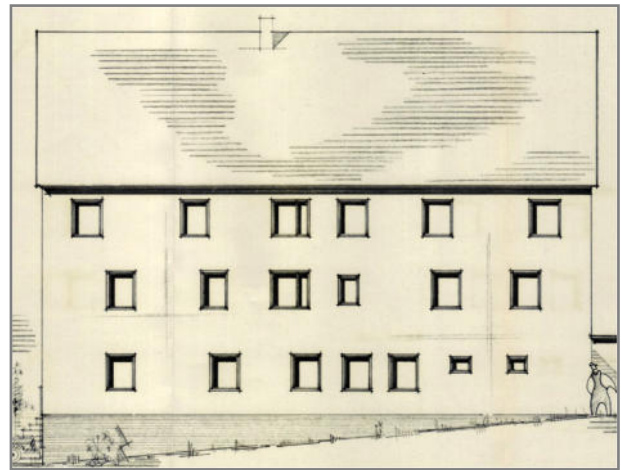
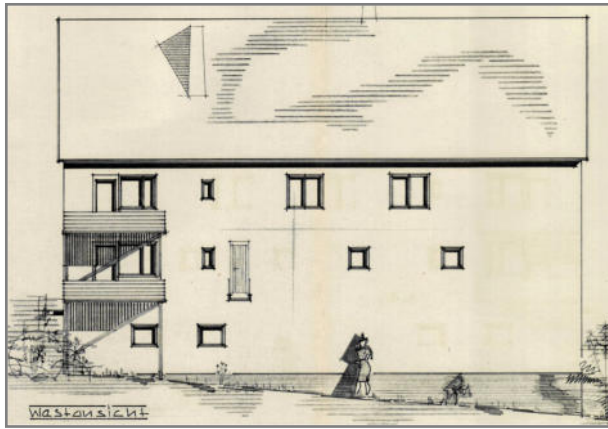
Laut Auskunft des Eigentümers wurde das Wohnhaus ursprünglich ca. im 16. Jahrhundert errichtet.

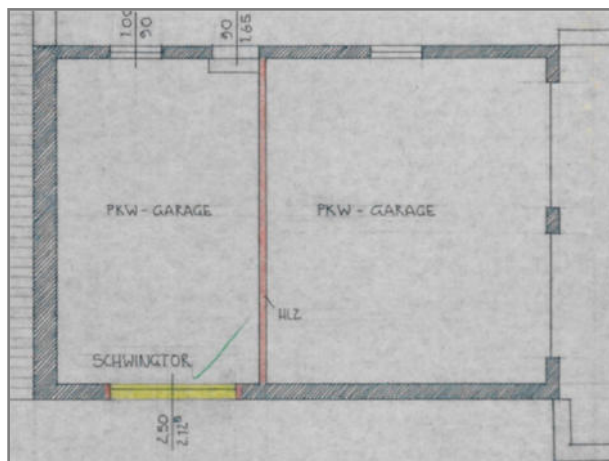
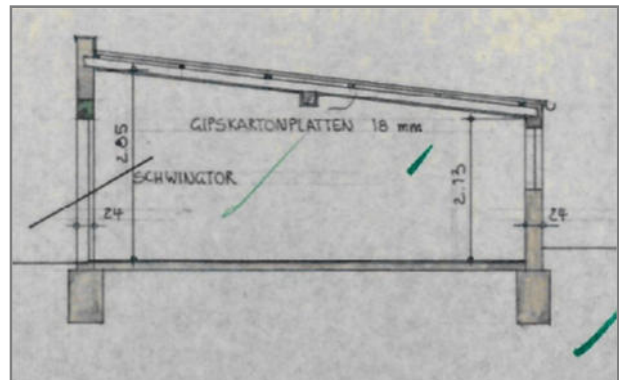
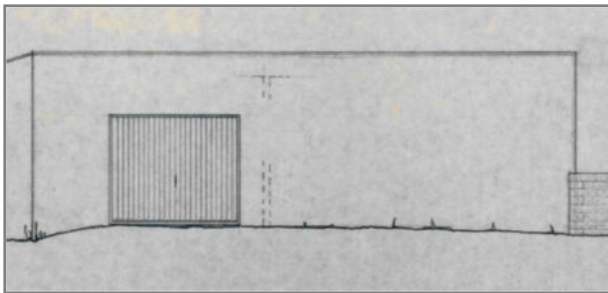
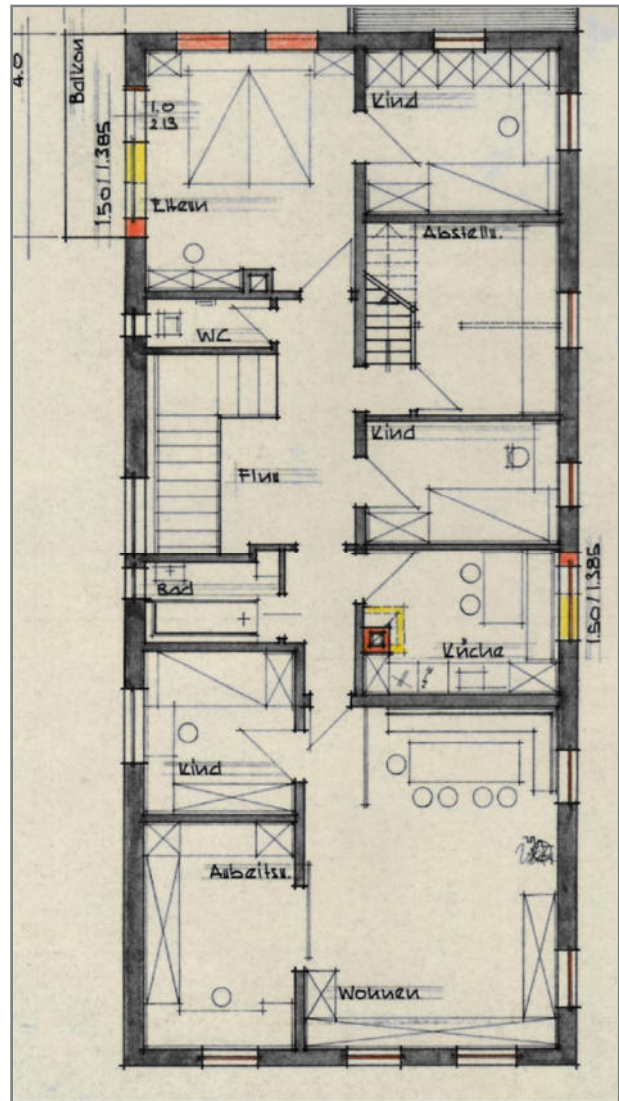
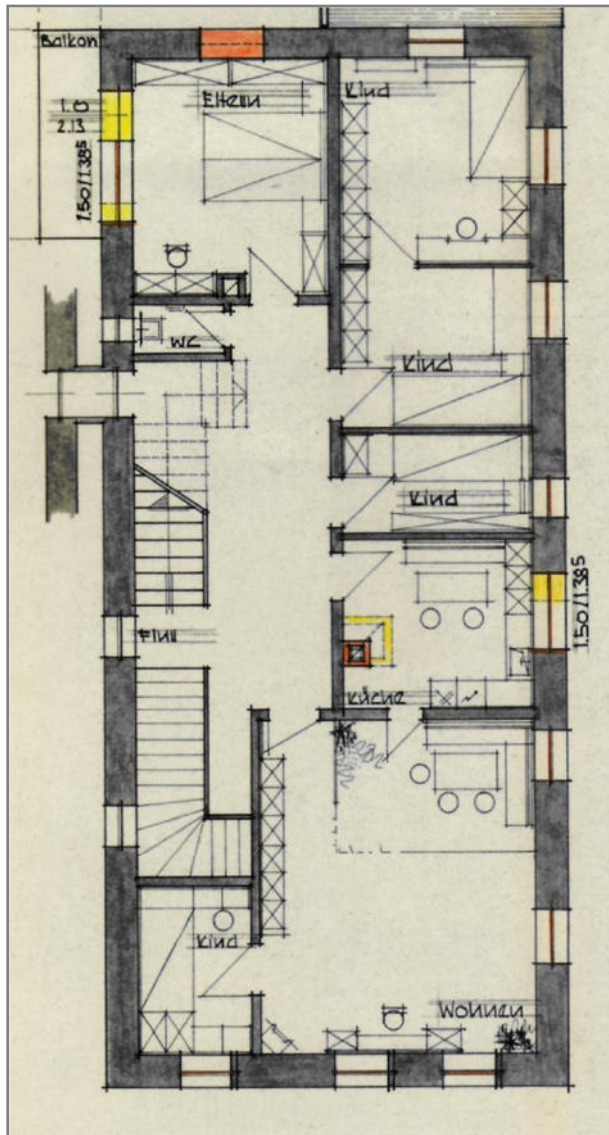
Es handelt sich um ein Wohnhaus mit je einer Wohnung im Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss, wobei die Erdgeschosswohnung nicht in sich abgeschlossen ist, da die Obergeschosswohnungen nur über das Treppenhaus, welches innerhalb der Erdgeschosswohnung liegt, begangen werden können.

Ca. im Jahre 1968 erfolgten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, wobei diese teilweise unfachmännisch ausgeführt und teilweise nicht abschließend fertiggestellt wurden. Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Das Garagengebäude wurde ca. im Jahre 1973 in einfacher Bauweise errichtet. Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.









**Blick über den Marktplatz nach Westen,
rechts das Bewertungsgrundstück**



**Blick über den Marktplatz nach Osten, links das
Bewertungsgrundstück, davor der Dorfbrunnen**



**Blick von der Straße Reitbahn aus nach Südosten, links
vorne das Garagengebäude, mittig hinten das Wohnhaus**



**Blick vom Gartengrundstück aus nach Süden,
auf die nördliche Giebelseite des Wohnhauses**



Marktplatz 14, Blick auf den Eingangsbereich mit Außentreppeanlage an der südlichen Giebelseite des Wohnhauses



Nähe Reitbahn, Gartengrundstück, hinten links das Garagengebäude



**Nähe Reitbahn, Gartengrundstück, Blick vom Garagengebäude
aus nach Süden in den Garten, hinten das Wohnhaus**



**Blick von der Straße Reitbahn aus nach
Nordosten auf das Garten-/Garangrundstück**