

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	90513 Zirndorf, Hirtenackerstraße 14
Art	Wohngrundstück, Größe 220 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus (Reiheneckhaus), Wohnfläche ca. 124 m ²
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	26.02.2024
Verkehrswert	220.000 €

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

Grundstück

Makrolage

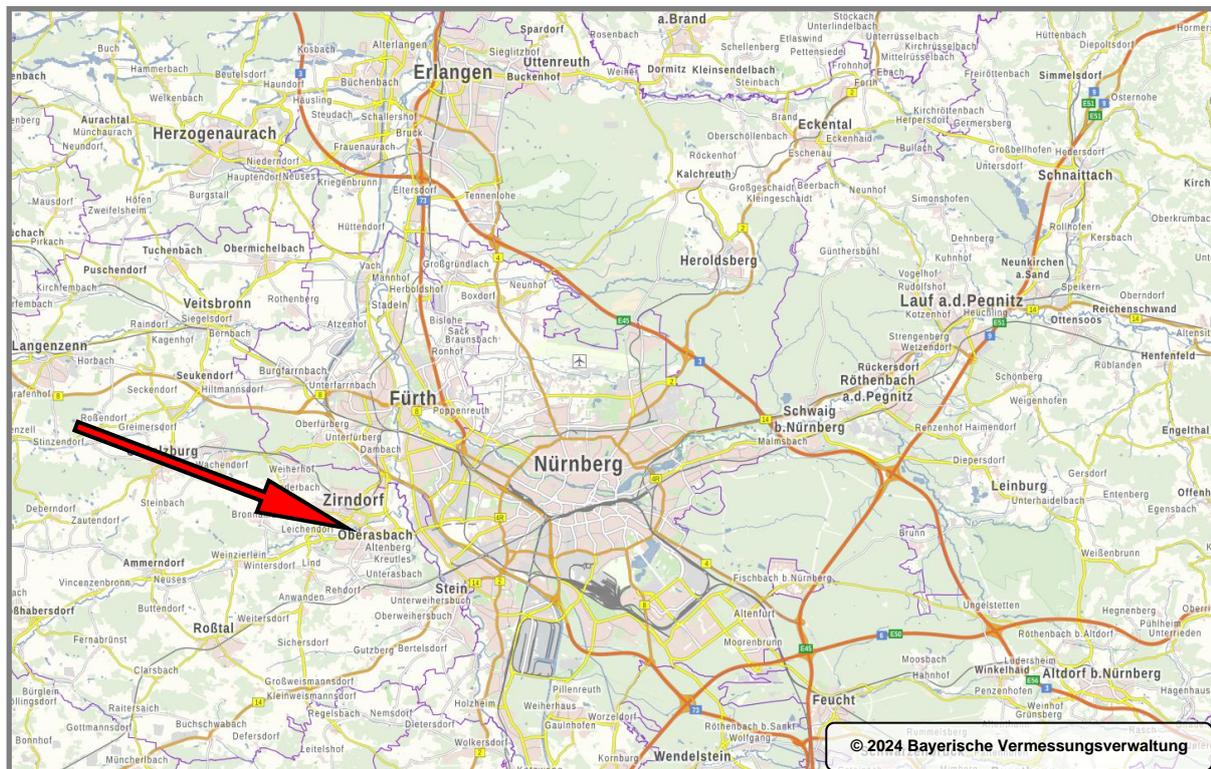
Die Stadt Zirndorf liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Fürth, und hat mit ihren Ortsteilen Anwanen, Banderbach, Bronnamburg, Leichendorf, Lind, Weiherhof, Weinzierlein und Wintersdorf aktuell rund 26.200 Einwohner.

Die Entfernung nach Fürth (Bahnhof) beträgt ca. 5 km, nach Nürnberg (Flughafen) ca. 15 km und nach Erlangen (Innenstadt) ca. 20 km.

Die Stadt ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen wie Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben ausgestattet, weiterhin mit mehreren Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule und Realschule. Ein Gymnasium ist im benachbarten Oberasbach vorhanden.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierarzt und Apotheken. Zirndorf bietet auch durch ein breites Sportangebot gute Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Museen und eine Volkshochschule befinden sich am Ort.

Die Stadt ist gut durch ausgebaute Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs mit den umliegenden Orten verbunden.



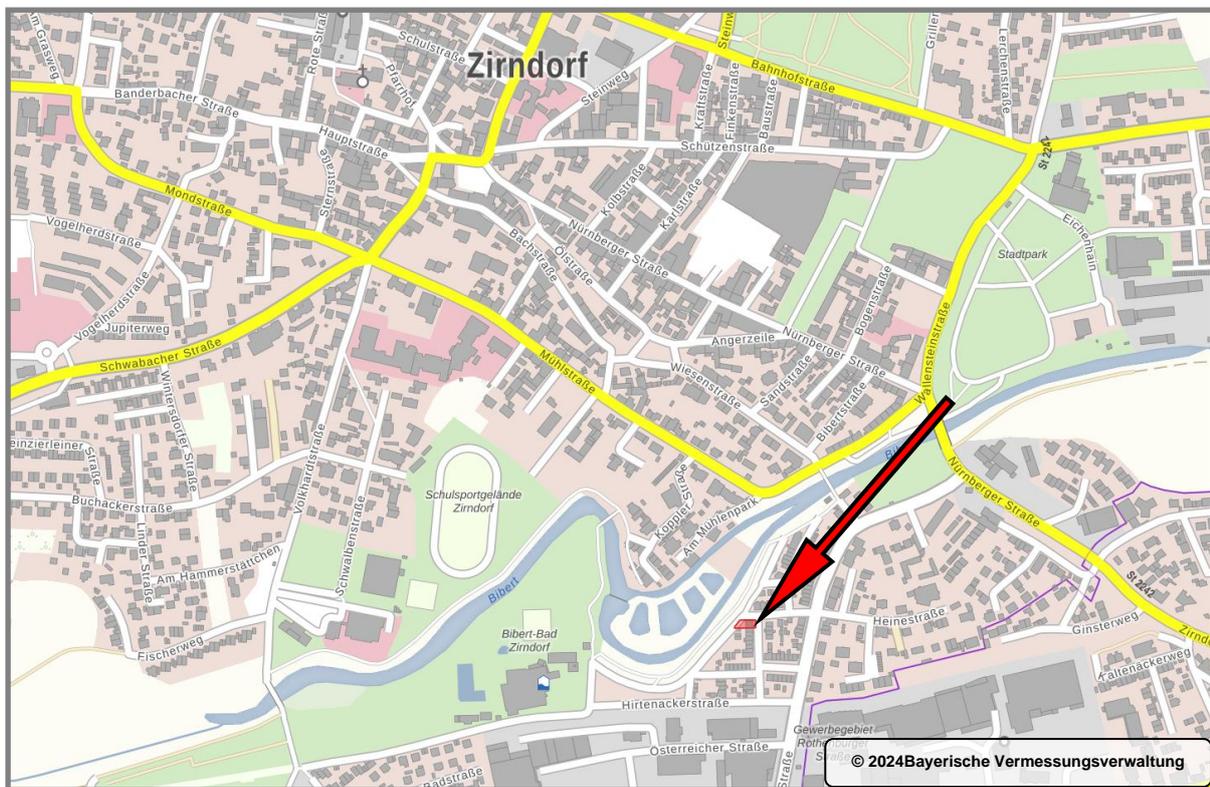
Mikrolage

Das Grundstück liegt nahe dem südlichen Stadtrand, ca. 1 km südöstlich des Zentrums (Marktplatz), westlich der Albrecht-Dürer-Straße, nahe der Bibert und dem Bibertbad Zirndorf. Das Grundstück liegt an der Hirtenackerstraße, welche sich östlich des Grundstücks als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr darstellt, im Norden und im Westen jedoch als Abkürzung zum Parkplatz des Bibertbades genutzt und zu Stoßzeiten stark befahren ist.

Die Hirtenackerstraße ist asphaltiert und mit Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut, der Weg entlang der Bibert stellt sich als Fuß- und Radweg dar.

Das Areal ist überwiegend eben.

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit Reihenhäusern älteren Datums dar.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flurstück Nr. 544/81** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **220 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Längen an der Straßenfront Hirtenackerstraße betragen: Nord-/Süd ca. 9,50 m, West-/Ost ca. 19 m und Nordost-/Südwest ca. 11 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Norden, Osten und Westen an die Hirtenackerstraße, über welche es an seiner Nordseite begangen wird.

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

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

Im Osten ist ein Vorgarten vorhanden, welcher zur Straße hin mit einem Holzjägerzaun auf einer Sockelmauer eingefriedet ist. Der Gartenbereich ist verwildert, nach Norden ist eine Gartentür zur Straße hin vorhanden.

Der Garten im Westen ist mit einem Holzjägerzaun auf einer Sockelmauer und mit Holzschutzelementen eingefriedet und wird von Norden über eine ca. 2 m hohe Gartentür mit Holzverkleidung begangen. Ein mit Zementsteinen gepflasterter Weg zum Hauseingang ist vorhanden, ansonsten stellt sich der Bereich unfänglich verwildert und verwahrlost dar. Die Einfriedung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über die dortige Garage in Grenzbebauung und über eine ca. 2 m hohe Mauer.

An der westlichen Gebäudeseite ist im Bereich des Anbaus eine Kelleraußentreppe vorhanden, von welcher aus über eine Holztür der Keller begangen werden kann.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt nahe dem südlichen Stadtrand von Zirndorf, nahe der Bibert und dem Bibertbad.

Die Infrastruktur ist mit gut einzustufen, was grundsätzlich auch auf die Wohnlage zutrifft. Nachteilig ist jedoch, dass die im Norden und im Westen unmittelbar am Grundstück verlaufende Straße als Zufahrt zum Parkplatz des Bibertbades genutzt wird und stark frequentiert ist, so dass Immissionsbelastungen gegeben sind. Daher ist die Wohnlage mit überwiegend mittel zu beurteilen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Freiflächen überwiegend mit Gestrüpp überwachsen sowie mit Hundekot kontaminiert sind und sich in einem desolaten und unfänglich instandsetzungsbedürftigen Zustand darstellen.

Gebäude

In den Jahren 1927 bis 1929 entstanden blockweise die Reihenhäuser an der heutigen Albrecht-Dürer-Straße und der Hirtenackerstraße, so dass das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes Hirtenackerstraße 14 mit 1928 in Ansatz gebracht wird.

Ca. im Jahre 1961 wurde das Gebäude nach Norden erweitert und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Westseite über fünf Stufen, Kunststein, sowie über eine Haustür, Kunststoff mit Isolierglaseinlage, älteren Datums, begangen. Der Hauseingang ist mittels einer Metallkonstruktion mit Wellkunststoffauflage überdacht.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Keller- bis zum Erdgeschoss über eine Steintreppe und vom Erd- bis zum Dachgeschoss über eine Holztreppe, jeweils älteren Datums und schadhaft.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, ohne äußere Wärmedämmung. An den Fenstern sind Holzklappläden vorhanden, im Norden zusätzlich Holzaußenrollos.
Dach:	Satteldach, nach Norden hin abgewalmt und mit einer Gaube ausgeführt. Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt und überwiegend schadhaft.
Geschossdecken:	Massivdecken über dem Kellergeschoss im Alt- und Anbau, wahrscheinlich Holzbalkendecken ab dem Erdgeschoss des Altbaus und Massivdecken im Anbau.

Kellergeschoss

Wird vom Erdgeschossflur aus über eine Tür und die nachfolgende Treppe begangen und stellt sich mit Flur, zweieinhalb Kellerräumen im Altbau und zwei Kellerräumen im Anbau dar. Die Raumhöhe, gemessen im Anbau, beträgt ca. 1,85 m.

Ausstattung

Fußböden:	Beton, schadhaft.
Wände:	Verputzt bzw. geschlänmt, schadhaft.
Decken:	Verputzt bzw. Steindecke gestrichen, schadhaft.
Türen:	Holztüren in Stahlzargen, Brettertüren im Altbau, schadhaft
Fenster:	Einfach verglaste Kellerfenster in Metallrahmen mit Mäusegittern.
Beheizung:	Rippenheizkörper im Altbau, außer Betrieb.
Heizungsanlage:	Gastherme, laut Auskunft der Antragsgegnerin nicht in Betrieb und nicht funktionsfähig.

Sonstiges:

Im Anbau sind drei Kunststoffheizöltanks mit einem Fassungsvermögen von geschätzt ca. 3.000 Liter vorhanden, nicht mehr in Betrieb. Eine ehemals vorhandene Ölheizung wurde laut Auskunft ca. 2011/2012 ausgebaut.

In einem der Kellerräume befindet sich der Stromhauptanschluss und der Stromzähler, weiterhin soll ein altes Badezimmer vorhanden sein, eine Begehung war wegen des Zustandes des Kellers nicht möglich.

Ca. in den Jahren 2011/2012 wurde die Elektroinstallation modernisiert, Umfang und Qualität der Arbeiten sind nicht bekannt.

Das Kellergeschoss stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar. Putz- und Farbabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen sind gegeben. Die Kellerdecke im Altbau soll laut Auskunft der Antragsgegnerin einsturzgefährdet sein und wurde provisorisch mit einer Baustütze abgestützt.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, WC, Küche und einem Zimmer im Altbau sowie zwei Zimmern im Anbau dar.

Ausstattung**Fußböden:**

Steinzeug im Flur und WC, Laminat bzw. Holzdielen in Küche und Zimmer im Altbau, Parkett im Anbau.

Wände:

Verputzt und gestrichen, im WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend verputzt und gestrichen, mit Holz, Nut und Feder verkleidet in der Küche und in einem Zimmer des Anbaus.

Türen:

Blätter und Zargen in Holz, schadhaft.

Fenster:

Holzverbundglasfenster, wahrscheinlich aus den 1960er Jahren, Kunststoffisoliertglasfenster jüngeren Datums in der Küche.

Beheizung:

Stückholzofen (Schwedenofen) im Wohnzimmer über welchen aktuell das gesamte Gebäude beheizt wird. Ehemals vorhandene Flachheizkörper wurden abgebaut.

Sanitärgegenstände:

Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC.

Sonstiges:

Das Erdgeschoss stellt sich in einem desolaten Zustand dar. Die Fußböden sind durch Hundeurin kontaminiert, am stärksten der Holzboden im Zimmer nach Osten im Altbau.

Im WC wurde mit der Verkleidung von auf Putz befindlichen Rohren begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Der Raum ist umfänglich sanierungsbedürftig.

Obergeschoss

Wird vom Erdgeschossflur aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur und vier Zimmern dar.

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,46 m.

Ausstattung

Fußböden:	Holzdielen, teilweise mit PVC belegt im Altbau, Parkett im Anbau.
Wände:	Verputzt und gestrichen.
Decken:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in einem Raum des Altbaus mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.
Türen:	Holztüren in unterschiedlicher Ausführung, älteren Datums.
Fenster:	Holzverbundglasfenster, wahrscheinlich aus den 1960er Jahren.
Beheizung:	Flachheizkörper, in einem Raum Rippenheizkörper, sämtlich außer Betrieb. Stückholzofen (Schwedenofen) in einem Raum, welcher nach Auskunft noch nie benutzt wurde.
Sanitärgegenstände:	keine
Sonstiges:	Ein Badezimmer ist im Obergeschoss nicht vorhanden. Das Obergeschoss stellt sich in einem umfänglich sanierungsbedürftigen Gesamtzustand dar.

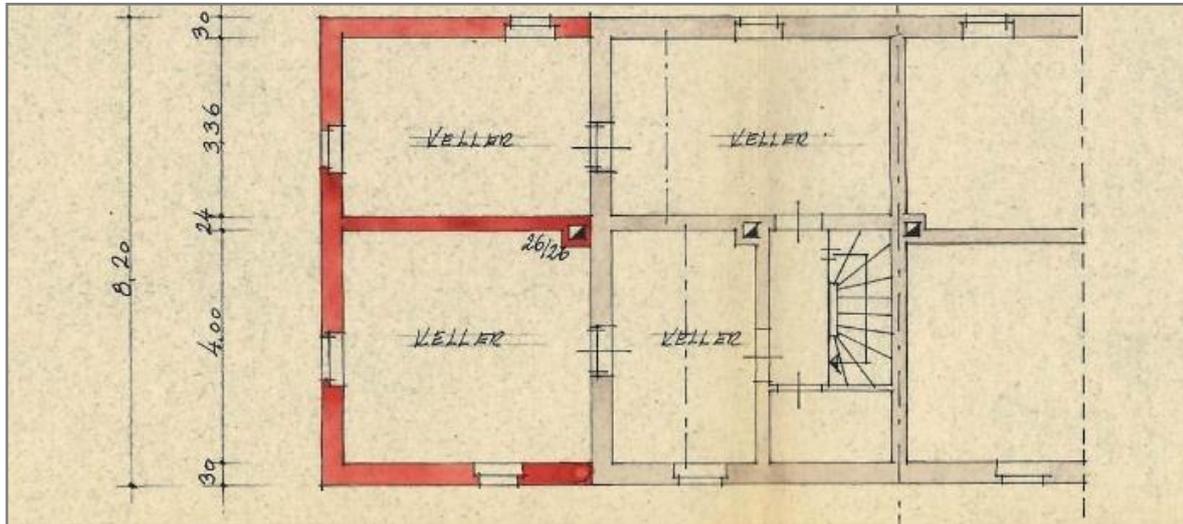
Dachgeschoss

Wird vom Obergeschossflur aus offen über die Treppe, Tritt- und Setzstufen mit PVC belegt, begangen. Am Treppenaufgang sind die Wände und am Treppenhauskopf auch die Schräge und die Decke mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

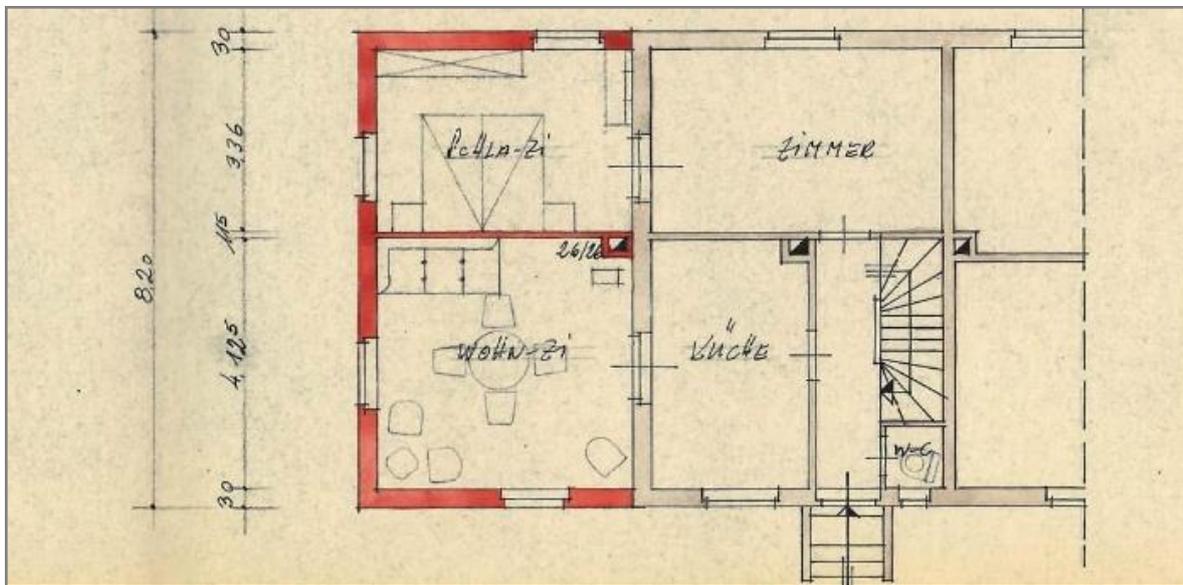
Das Dachgeschoss, für welches kein Grundrissplan vorliegt, wurde im Nachgang wohnlich mit einer Dusche und zwei Zimmern ausgebaut. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,10 m.

Ausstattung

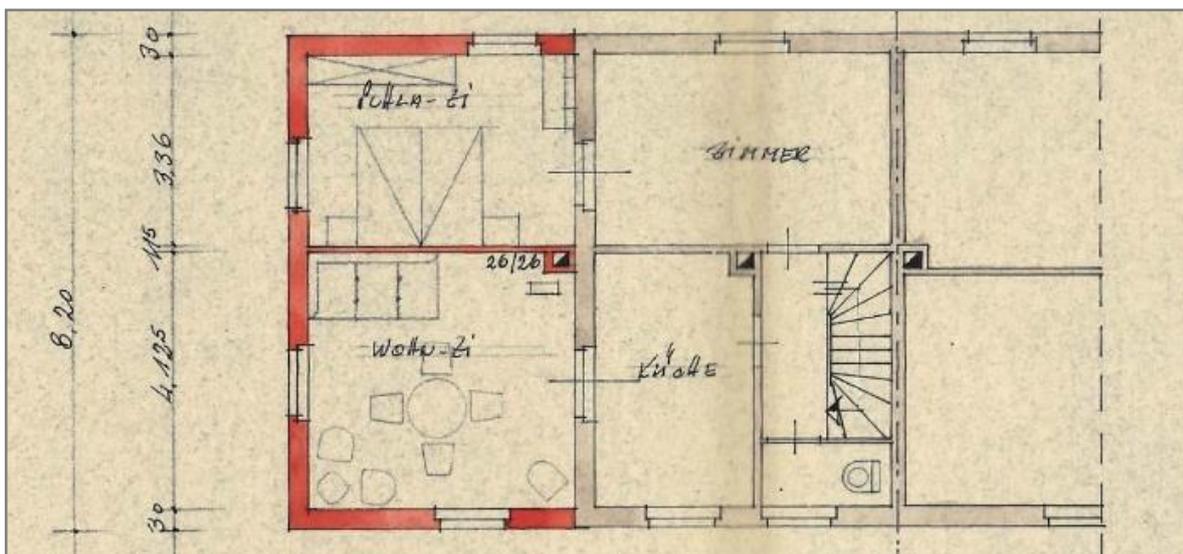
Fußböden:	Laminat bzw. PVC, Steinzeug in der Dusche, jeweils schadhaft.
Drempel/Wände/Schrägen:	Gipskarton, überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in der Dusche teilweise mit Steinzeug belegt.
Decken:	Mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.
Türen:	Holztüren älteren Datums.
Fenster:	Holzisolierglasdachflächenfenster, Holzisolierglasfenster in der Dachgaube nach Norden.
Beheizung:	Flachheizkörper, nach Auskunft defekt.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche mit Abtrennung.
Sonstiges:	Elektroboiler unter dem Waschbecken, laut Auskunft defekt.



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Blick über die Hirtenackerstraße nach Südwesten auf das Bewertungsgrundstück



Blick über die Hirtenackerstraße nach Südosten auf das Bewertungsgrundstück



Blick über die Hirtenackerstraße nach Osten auf das Bewertungsgrundstück



Hirtenackerstraße 14, Zugang zum Grundstück an der Nordgrenze



Hinterer, westlicher Grundstücksbereich



Blick auf die westliche Traufseite des Wohnhauses, links die Kelleraußentreppe