

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	90556 Cadolzburg, Puchtastraße 4
Art	Gemischt genutztes Grundstück, Größe 370 m ²
Bebauung	Wohnhaus und zwei Nebengebäude in marodem Zustand, Garagengebäude (ehemalige Werkstatt)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	05.12.2023
Verkehrswert	220.000 €

Grundstück

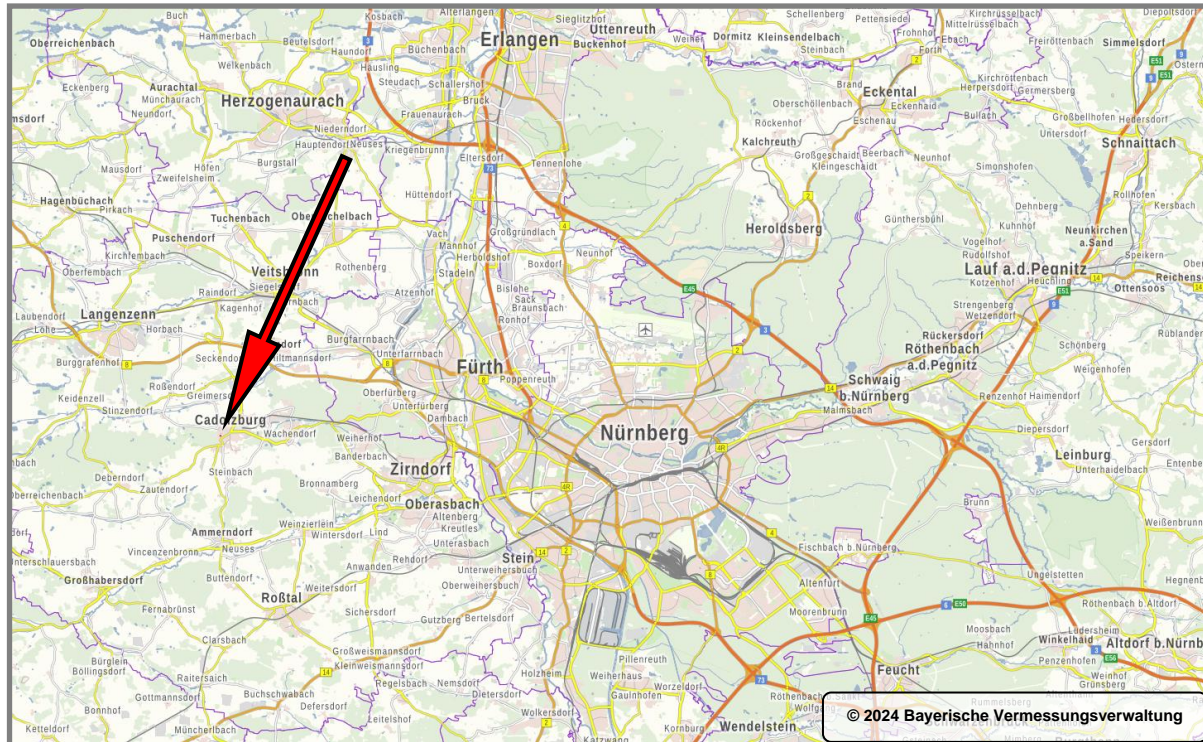
Makrolage

Die mittelfränkische Marktgemeinde Cadolzburg liegt im Landkreis Fürth und hat mit ihren 15 Ortsteilen aktuell ca. 11.400 Einwohner.

Nürnberg liegt ca. 27 km südöstlich, Erlangen ca. 30 km nordöstlich und Fürth ca. 13 km östlich von Cadolzburg.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, Grund- und Mittelschule und ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet. Weiterführende Schulen befinden sich in Langenzenn, Oberasbach und Fürth.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken. Cadolzburg ist über die Bundesstraße 8, welche zwischen Fürth und Langenzenn autobahnähnlich ausgebaut ist, an die Stadt Fürth angebunden. Weiterhin besteht eine S-Bahnverbindung über Zirndorf nach Fürth.



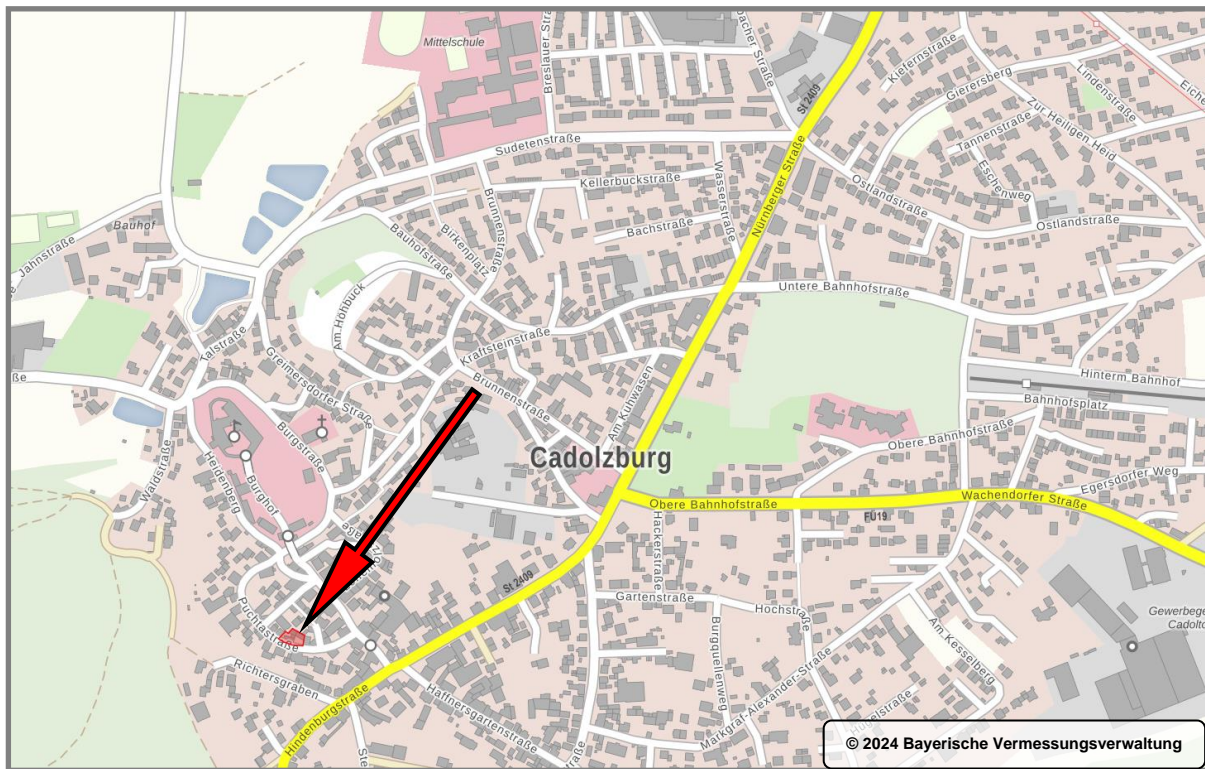
Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortskern von Cadolzburg, ca. 450 m südwestlich der Innenstadt (Rathaus).

Das Grundstück liegt an der Puchtastraße, einer schmalen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige und nur sporadischer Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nur in geringer Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung dar, im weiteren Umfeld auch mit Gewerbebetrieben.

Die Entfernung zur Anschlussstelle Seukendorf der B8 beträgt ca. 3,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der Regionalbahn erreicht werden. Der Bahnhof Cadolzburg ist ca. 1,1 km nordöstlich des Bewertungsgrundstücks positioniert, die Bushaltestelle „Cadolzburg Burg“ der Buslinie 569 liegt ca. 150 m südöstlich.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 230** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **370 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront, West-/Ost-richtung, beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 12,50 m.

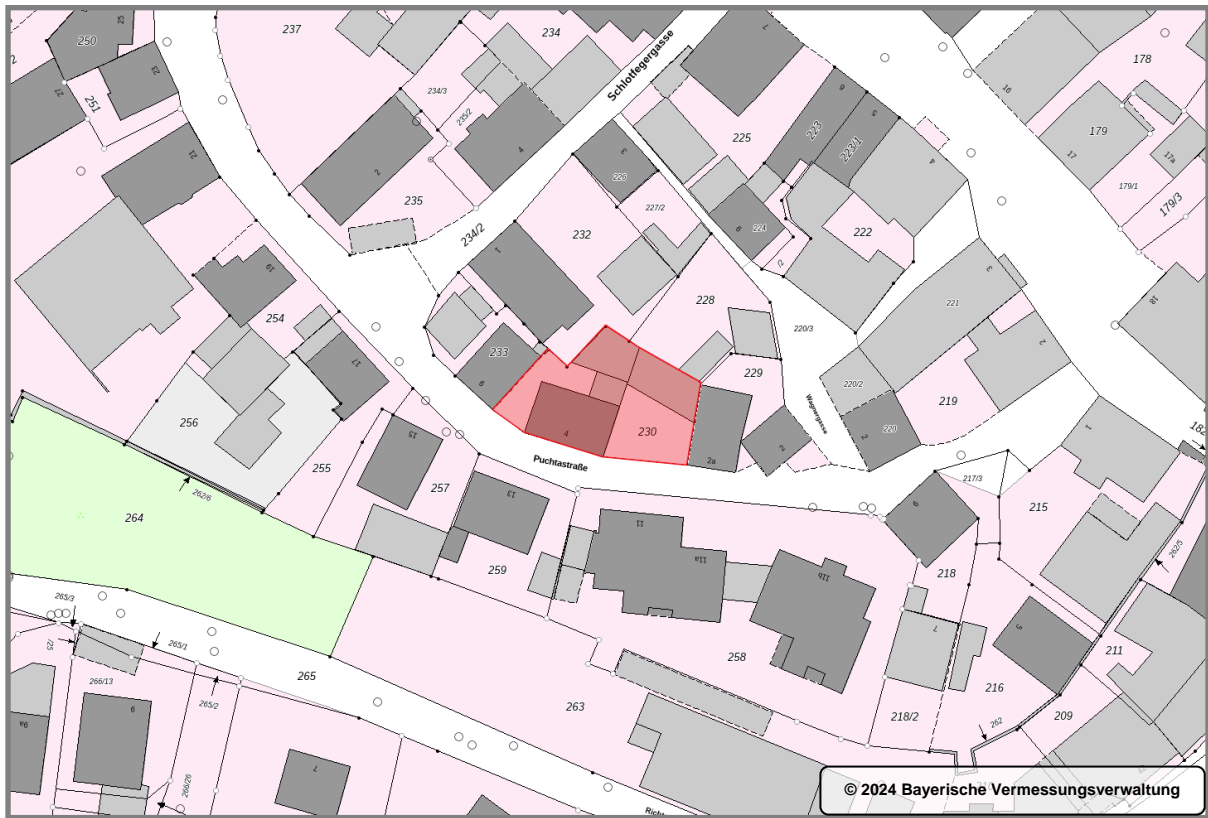
Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Puchtastraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Auf dem Grundstück ist, nahe der Westgrenze und in Grenzbebauung zur Straße, ein freistehendes Wohnhaus mit nördlich angebautem Nebengebäude errichtet, in nördlicher und östlicher Grenzbebauung ein Garagengebäude (ehemalige Werkstatt) mit westlich angebautem und in nördlicher und westlicher Grenzbebauung errichteten Nebengebäude. Im Südosten befindet sich eine gepflasterte Hoffläche, welche sich zur Straße hin teilweise mit einem Holzlatzenzaun zwischen Steinpfosten eingefriedet und teilweise offen darstellt. Die Freifläche westlich des Wohnhauses stellt sich als Kfz-Stellplatz dar, mit einer Holzpergolakonstruktion, unfertig und ohne Dachhaut ausgeführt. Die Freifläche nördlich des Wohnhauses ist ebenfalls mittels einer einfachen Holzkonstruktion mit provisorischer Folienuflege als Holzlagerfläche ausgeführt.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortskern von Cadolzburg, im Altort nahe der Burg. Außer einer gepflasterten Hoffläche vor der Garage befinden sich lediglich ein Stellplatz neben und ein Holzlager hinter dem Wohnhaus, welche sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand darstellen. Grünflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Insgesamt ist die Wohnlage mit einfach bis überwiegend mittel einzustufen.



Gebäude

Wohnhaus

Vom Bauamt der Marktgemeinde Cadolzburg wurde mitgeteilt, dass dort weder Planunterlagen des Wohnhauses vorliegen noch das ursprüngliche Baujahr bekannt ist. Da für Recherchen beim Staatsarchiv das Baujahr und der Name des seinerzeitigen Bauherrn bekannt sein müssen, konnten solche nicht durchgeführt werden.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, es wird davon ausgegangen, dass es weit über 100 Jahre alt ist.

Das Gebäude stellt sich mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, dar, ein kleiner Kriechkeller ist vorhanden.

Das Gebäude dürfte als Fachwerkhaus errichtet worden sein, Fachwerk ist am Ostgiebel und auch an der nördlichen Traufseite sichtbar, stark schadhaft, teilweise fehlen die Ausfachungen. Ansonsten stellt sich die westliche Giebelseite in Sandsteinquadern, stark schadhaft, die übrigen Bereiche verputzt, in einem absolut desolaten Zustand, dar.

Das Gebäude wird an seiner südlichen Traufseite, unmittelbar von der Straße aus, über eine zweiflügelige Haustür in Holz, älteren Datums und stark schadhaft, begangen.

Im Inneren sind die Fußböden teilweise in Holz, teilweise in unterschiedlichem Steinbelag ausgeführt, umfänglich schadhaft. Die Wände sind verputzt, teilweise tapeziert, teilweise ist Fachwerk sichtbar, in einem Badezimmer mit Steinzeug belegt, umfänglich schadhaft. Die Decke ist als Fehlboden ausgeführt und verputzt, umfänglich schadhaft. Durchgänge sind teilweise mit Holzzargen ausgeführt, stark schadhaft, teilweise offen. In der Vergangenheit wurden Kunststoffenster eingebaut, welche zwischenzeitlich jedoch defekt sind. Auf Putz wurden Leitungen und Kabel verlegt, in absolut unfachmännischer Ausführung. Die sonstige Installation (Wasser, Abwasser etc.) ist nicht bekannt.

Im Gebäude konnte nur das Erdgeschoss besichtigt werden, anstatt einer Treppe ist nur eine steile und primitive Leiter zum Obergeschoss vorhanden, welche wegen Absturzgefahr nicht betreten wurde.

Nebengebäude Nord, Anbau am Wohnhaus

Der kleine Baukörper zwischen Wohnhaus und dem Werkstattgebäude stellt sich eingeschossig mit Pultdach (= Verlängerung der nördlichen Dachfläche des Wohnhauses), Eindeckung in Biberschwanzziegeln, dar. Das Baujahr ist nicht bekannt, von einem Alter von über 100 Jahren ist auszugehen.

Das Gebäude wird vom Werkstattanbau am Garagengebäude aus über eine Tür begangen und stellt sich als einfacher Lagerraum mit einem Fenster zum Hof hin dar.

Garagengebäude (ehemalige Werkstatt)

Das ursprüngliche Baujahr der Werkstatt ist nicht bekannt, ca. im Jahre 2018 wurde diese zu einer Garage umgebaut.

Das Gebäude stellt sich eingeschossig mit Satteldach, Dacheindeckung wahrscheinlich in Biberschwanzziegeln (wegen Schneebeleg nicht genau erkennbar) dar, nach Süden, zum Hof hin, sind zwei kleine Schleppgauben vorhanden. Die Fassade ist verputzt und gestrichen.

Das Garagengebäude wird vom Hof aus über zwei Rolltore mit Elektroantrieb, der Antrieb des breiten Tores ist defekt, befahren und über eine Holztür begangen. Im Inneren ist der Fußboden teilweise betonierte, teilweise mit Holzdielen älteren Datums belegt, teilweise schadhaft. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen, teilweise schadhaft. Die Garage ist elektrisch erschlossen

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,87 m. Die Durchfahrts Höhe der Tore beträgt ca. 2,47 m, das linksseitige Tor hat eine Durchfahrtsbreite von ca. 4,06 m, das rechtsseitige von ca. 2,40 m.

In der Garage können drei PKW mittlerer Größe (Golfklasse) abgestellt werden.

Über eine Tür und drei Stufen nach unten wird der Werkstattanbau im Westen begangen.

Werkstattanbau am Garagengebäude

Das ursprüngliche Baujahr des Werkstattanbaus ist nicht bekannt, wahrscheinlich wurde es im Zusammenhang mit dem Wohnhaus errichtet und stellt sich eingeschossig mit Satteldach, Eindeckung nicht einsehbar (wahrscheinlich Biberschwanzziegel), als Werkstatt-/Produktionsgebäude dar.

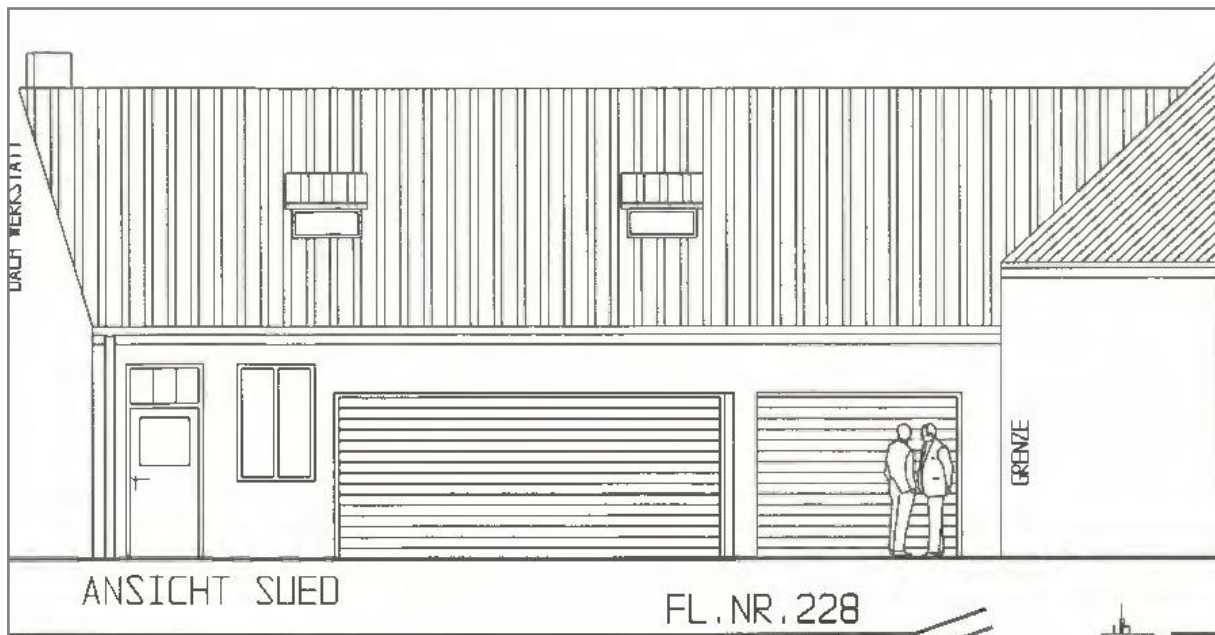
Im Inneren ist der Fußboden betoniert, schadhaft. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster nach Norden, wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Garagenumbau eingebaut. Eine Beheizung ist nicht vorhanden, die Werkstatt ist jedoch elektrisch erschlossen.

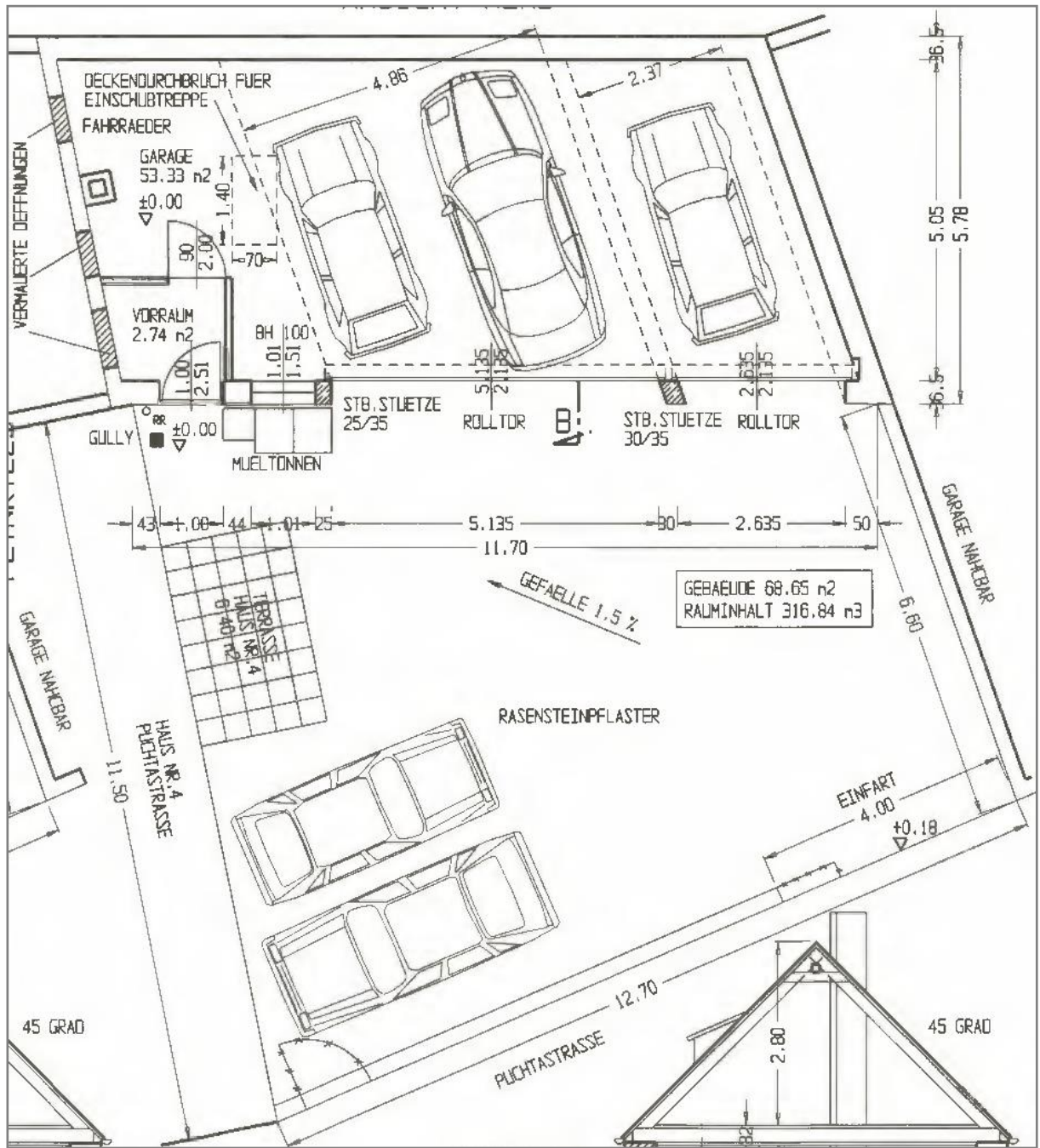
Beurteilung:

Die baulichen Anlagen stellen sich, bis auf das Garagengebäude auf welches nachfolgend eingegangen wird, in einem desolaten Gesamtzustand dar.

Das Wohnhaus ist stark schadhaft und umfänglich sanierungsbedürftig, ein Abbruch wäre die wirtschaftlich wohl sinnvollste Variante, jedoch wäre eine Neubebauung in gleicher Größe aufgrund dann einzuhaltender Abstandsflächen nicht realisierbar. Gleiches gilt für das Nebengebäude Nord (Anbau an das Wohnhaus) und den Werkstattanbau am Garagengebäude.

Die ehemalige Werkstatt im Nordosten wurde ca. im Jahre 2018 zu einem Garagengebäude für ca. drei PKW umgebaut. Hier ist der Fußboden teilweise schadhaft, die rückwärtige Wand ist teilweise durchfeuchtet, teilweise auch der angrenzende Deckenbereich. Die Ursache ist nicht bekannt, eventuell ist das eigene oder das Dach des angebauten Gebäudes auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück schadhaft. Insgesamt ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.







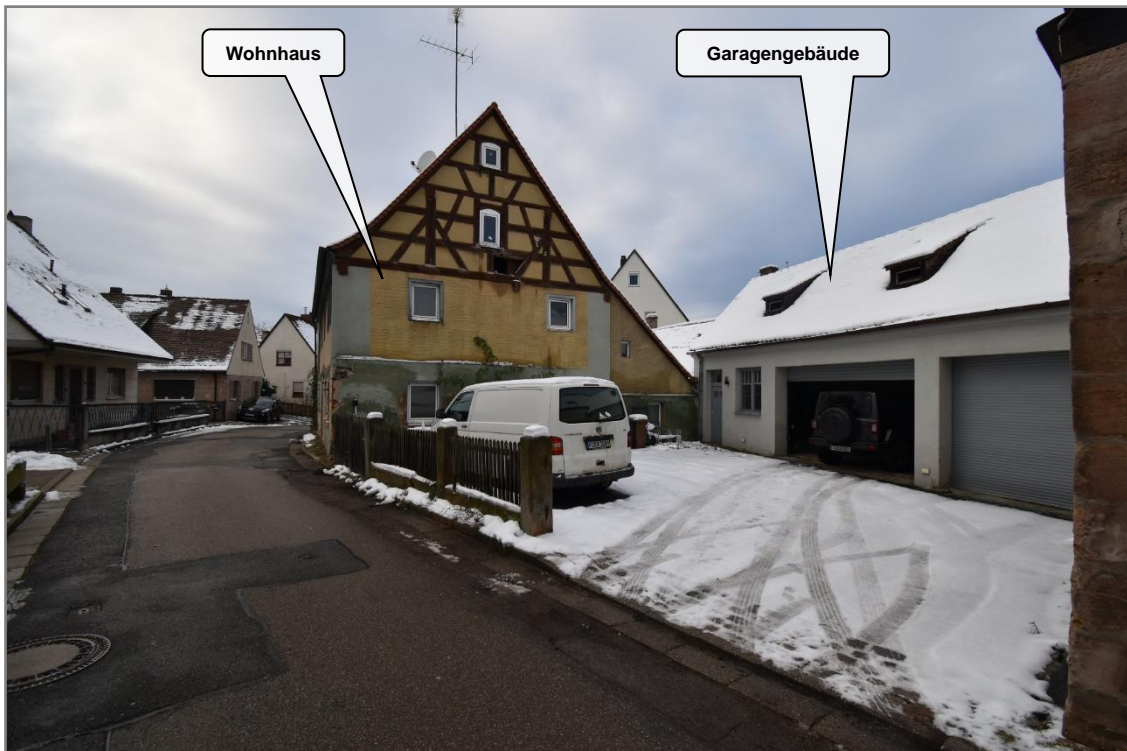
**Blick über die Puchtastraße nach Osten,
links das Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Puchtastraße aus nach
Nordosten auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Puchtastraße aus
nach Norden auf das Wohnhaus**



Wohnhaus

Garagengebäude

**Blick von der Puchtastraße aus nach
Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick vom Hof aus nach Westen auf
das Wohnhaus mit Anbau nach Norden**



**Blick vom Hof aus auf das
Garagengebäude mit zwei Rolltoren**