

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

2 K 91/23

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

06.02.2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Fürth
von Oberasbach; Band 118, Blatt 3731

Flst. 650/9 Unterasbach, Narzissenweg 9,
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten

zu 320 m²

Bewertungsobjekt:

Reihenendhaus mit angeschlossener Kfz.-Garage
Keller-/Erd-/Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr 1968, Wohnfläche gesamt rd. 127 m²
Wohngebäude steht leer, Bezugsfreiheit

Verkehrswert/Marktwert:

380.000 EUR

Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 47,5 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 54,2 m ² (incl. Terrasse z. 50%)
Wohnfläche Obergeschoss	ca. 49,2 m ² (incl. Balkon z. 50%)
<u>Wohnfläche Dachgeschoss</u>	<u>ca. 23,6 m²</u>
Wohnfläche gesamt ca.	ca. 127,0 m ²

Narzissenweg 9 in 90522 Oberasbach/Ortsteil Unterasbach

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

Bewertungsobjekt: lfd.-Nr. 1 Flst. 650/9 zu 320 m²
Reihenendhaus mit Kfz.-Garage
Baujahr 1968; Keller-/Erd-/Obergeschoss
ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden,
Wohnfläche ges. ca. 127 m², bezugsfrei

Stichtag 06.02.2025

Festgestellter Verkehrswert

380.000 €

Grundstück

Makro

Die Stadt Oberasbach mit rund 17.800 Einwohnern liegt im Landkreis Fürth im Regierungsbezirk Mittelfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Oberasbach ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Fürth, die vormalige Gemeinde wurde erst im Jahr 1994 zur Stadt erhoben.

Die Stadt Oberasbach grenzt im Norden und Westen an die Kreisstadt Zirndorf an. Östlich bildet die Rednitz die Grenze zum Stadtgebiet der Großstädte Fürth und Nürnberg. Im Süden grenzt Oberasbach an die Stadt Stein an.

Oberasbach liegt an der Rothenburger Straße, die die Hauptverkehrsader der Stadt ist. Die Rothenburger Straße beginnt in Nürnberg am Plärrer und durchquert die Stadt Oberasbach von Ost nach West. Oberasbach leidet unter starkem Verkehrsaufkommen, verursacht durch Pendler und Schwerlastverkehr.

Über die Anschlussstelle Nürnberg-Kleinreuth der Südwesttangente (BAB A73) bestehen Verbindungen zum Kraftfahrstraßen- und Autobahnnetz. Gemeindeverbindungsstraßen führen nach Rehdorf, nach Leichendorf und nach Lind jeweils zur Kreisstraße FÜ 14 und nach Unterasbach.

Die Stadt Oberasbach liegt im Tarifgebiet des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und ist mit zahlreichen Omnibuslinien gut erschlossen. Durch das Stadtgebiet verläuft die Bahnstrecke Nürnberg–Crailsheim, an der sich innerhalb Oberasbachs die zwei Haltepunkte Unterasbach und Oberasbach befinden, wodurch eine Direktanbindung zum Hauptbahnhof Nürnberg besteht. Die Strecke wird von der S-Bahnlinie S4 im 20/40-Minuten-Takt bedient. In Anbetracht der Lage im Landkreis Fürth kann der Anschluss an den ÖPNV als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Die Stadt Oberasbach verfügt über eine ausreichende und befriedigende Infrastruktur, sie verfügt über zwei Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium. Weitere Schulen (Realschule/Gymnasium) sind in Zirndorf oder Stein angesiedelt.

Die Stadt Oberasbach verfügt über Apotheken, praktische Ärzte/Fachärzte und Zahnärzte. Einkaufsmöglichkeiten sind zumeist am Hauptort (Ortszentrum mit Rathaus, Großmärkte an der Rothenburger Straße, einige Discountmärkte) untergebracht. Die Wirtschaft der Stadt Oberasbach ist durch viele Handwerks-/Dienstleistungsbetriebe und kleine Unternehmen geprägt.

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Großstädten Nürnberg und Fürth ist die Stadt Oberasbach eine beliebte Pendlerstadt innerhalb des Landkreises Fürth.

Mikro

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindeteil Unterasbach der Stadt Oberasbach, dieser liegt ca. 2 km südlich vom Ortszentrum/Rathaus entfernt und grenzt im Süden an die Stadt Stein mit den Gemeindeteilen Ober- und Unterweihersbuch. Unterasbach grenzt im Osten an das großflächige Naturschutzgebiet Hainberg mit ausgedehnten Extensivgrünland- und Magerrasenflächen an (ehemaliger Standortübungsplatz Hainberg-Nürnberg).

Innerhalb des Gemeindeteils Unterasbach liegt das Grundstück im östlichen Bereich, zwischen der Lilienstraße im Osten und der Bahnhofstraße im Westen. Der Friedhof Oberasbach mit der Aussegnungshalle, der evangelischen Kirche St. Stephanus samt Kindertagesstätte und der Hainberg liegen nur ca. 300-500 m östlich vom Bewertungsobjekt entfernt.

Der Narzissenweg verläuft parallel zur Lilienstraße, er ist eine reine Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion des Wohngebietes. Der Narzissenweg mündet in nördlicher Richtung in die Fliederstraße und in südlicher Richtung in die Lilienstraße ein. Der Narzissenweg ist vollständig asphaltiert und ohne Gehwege ausgebaut, es bestehen Kfz.-Stellplatzflächen parallel zur Straße. Über die Lilienstraße (Nebenverkehrsstraße) und Bahnhofstraße (Hauptverkehrsstraße) können das Ortszentrum der Stadt Oberasbach und weitere Nachbarstädte/Gemeindeteile angefahren werden.

Das zu bewertende Grundstück liegt mit der Ostseite zum Narzissenweg, vor dem es auch begangen und befahren wird. Das Grundstück grenzt mit der Nord-, Süd- und Westseite an benachbarte bebaute Wohnbauflächen an. Die umgebende Bebauung des Bewertungsobjektes ist durch Reihenhäuser, Doppelhaushälften und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt.

Der Bahnhof Unterasbach mit der Haltestelle der S-Bahnlinie 4 befindet sich ca. 400-450 m südlich vom Bewertungsobjekt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Lilienstraße in nur ca. 150-200 m Entfernung.

Im Gemeindeteil Unterasbach ist eine Kindertagesstätte (an der evangelischen Kirche St. Stephanus) und kleinere Geschäfte (Bäckerei, Tabak-/Zeitschriften-Laden, Imbissläden, Hausarztzentrum) vorhanden. Weitere Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken befinden sich im Hauptort und insbesondere entlang der Rothenburger Straße (ca. 1,5-2,0 km Entfernung).

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Stadt Oberasbach als durchschnittlich eingestuft werden. Innerhalb des Gemeindeteils Unterasbach kann die Wohnlage ebenfalls als durchschnittlich und ruhig eingestuft werden (Lage an der Anliegerstraße mit wenig Verkehr).

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine Emissionen aus dem Verkehr oder der nahegelegenen Bahnlinie (S-Bahnstrecke) wahrgenommen werden. In ruhigen Abendstunden, können bei ungünstigen Windverhältnissen Emissionen der Bahnlinie wahrscheinlich wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Das Grundstück hat einen schmalen rechteckigen Zuschnitt mit einer Aussparung an der südöstlichen Grundstücksecke für eine Kfz.-Garage des Nachbargrundstücks. Die Grundstücksbreite zur Straße hin beträgt ca. 9 m und die Grundstückstiefe ca. 31,5 m. Das Grundstück ist eben, versteint und eingefriedet.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oberasbach aus dem Jahr 2001 wird das Grundstück Flst. 650/9 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen des Weiteren nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Nach Einblick in das Verkaufsexposé „Komfort - Doppel- und Reihenhäuser in Unterasbach“ aus dem Jahr 1966 ist die westliche Seite des Narzissenwegs bis hin zur Fliederstraße mit Doppelhaushälften (8 Stck.) und einer Reihenhauskette (5 Stck.) von einem Bauträger geplant und errichtet worden.

Das zu bewertende Objekt ist das südliche Reihenendhaus der Reihenhauskette, bestehend aus fünf Gebäuden. An die südliche Giebelseite des Reihenendhauses ist eine Kfz.-Garage angebaut, die an weitere zwei Kfz.-Garagen anschließt (Reihengarage).

Der Baueingabeplan der Reihenhauskette mit Kfz.-Garagen ist auf den März 1966 datiert, der Plan wurde am 07.12.1966 bauaufsichtlich geprüft und genehmigt. Es kann angenommen werden, dass das Gebäude/die Reihenhauskette im Jahr 1967-1968 errichtet wurde. Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1968 unterstellt (Bezugsfertigkeit, Erstbezug).

Das Grundstück (Flst. 650/9) ist an der Ostseite (zur Straße hin), mit einem Reihenendhaus mit anschließender Kfz.-Garage bebaut. Die Kfz.-Garage wird über eine kleine Vorfläche (Befestigung Betonsteine) vom Narzissenweg befahren. Das Reihenendhaus wird über einen kleinen Vorgarten, Zugang (Befestigung Waschbetonplatten) und eine vierstufige Treppe begangen.

Reihenendhaus, Kfz.-Garage

Wohnhaus

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Vollkeller, Erd-/Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Der Spitzboden kann über eine steile Einschubtreppe erreicht werden.

Das Gebäude ist ein Teil einer Reihenhauskette aus fünf Gebäuden, welche im Jahr 1967-1968 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet, worden sind.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht (Dacheindeckung im Jahr 2016 erneuert), die Außenansichten zur Ost-/Westseite sind verputzt und angelegt (keine Außendämmung). Die südliche Giebelseite des Reiheneckhauses ist mit Fassadenplatten verkleidet (wahrscheinlich hinterlüftete Holzunterkonstruktion). Zur Rückseite/Gartenseite ist im Dachgeschoss eine Schleppgaube mit zwei Fenstern eingebaut.

Der Zugang zum Reihenendhaus erfolgt an der Ostseite über eine vierstufige Treppe aus Kunststeinplatten mit Stahlhandlauf. Die Zugangstreppe ist mit einem Vordach mit eingeglastem Seitenteil überdacht.

An westlicher Rückseite des Gebäudes befindet sich eine überdachte Terrasse (Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatten-Eindeckung) und eine Kelleraußentreppe. Zum Bewertungsstichtag war die einfache Eindeckung der Terrasse durch einen Hagelschaden beschädigt. Die Terrasse kann vom erdgeschossigen Wohnbereich aus begangen werden, der Zugang zum Gartenbereich erfolgt über eine vierstufige Treppe.

Im Obergeschoss befindet sich ein rückseitiger/gartenseitiger Balkon, der vom Schlafzimmer aus begangen werden kann.

Das in etwa mittig gelegene Treppenhaus zur südlichen Giebelseite des Reihenendhauses ist mit einer Profilitverglasung (Industrieverglasung, vormals Glasbausteine) eingeglast. Die giebelseitige Treppenhäusverglasung ist des Weiteren mit elektrischen Außenrollos ausgestattet.

Der Zugang vom Keller- zum Erdgeschoss erfolgt über eine massive, gewendelte Treppe mit Kunststeinbelag. Die Treppe vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ist als eine gewendelte Harfenstreppe/Stahlstreppe mit Holztrittstufen ausgebildet.

Im Keller des Wohnhauses befinden sich eine Waschküche, ein Heizraum mit Öltanklager und ein Kellerraum, der als Werkstatt, Lagerraum und Zugangsflur mit leichten Trennwänden unterteilt ist. Im Sommer 2023 kam es nach einem Starkregenereignis zu einem Wassereinstau im Bereich der Kelleraußentreppe, hier wurde der Fliesenbelag entfernt und die leichten Trennwände aus Holz/Tür weisen Feuchteschäden auf.

Im Erdgeschoss befinden sich der Windfang mit Garderobe, ein Gäste-WC, eine Küche, ein Essbereich mit Abstellraum und ein Wohnbereich mit Ausgang zur Terrasse. Das mittig gelegene Treppenhaus ist im Erdgeschoss zum Wohnbereich eingehaust.

Im Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein Bad/WC mit Liegewanne und Dusche, ein weiteres Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Zugang zum westseitigen/gartenseitigen Balkon. Die Räume werden über die mittig gelegene Diele/Flur aus angelaufen.

Das Dachgeschoss wurde wahrscheinlich in Eigenregie ausgebaut und mit leichten Trennwänden unterteilt. Im Dachgeschoss befinden sich ein Kinderzimmer mit Waschgelegenheit (Dachgaube mit zwei Fenstern zur Gartenseite), ein WC (Dachflächenfenster zur Straße), ein Bodenraum und ein mittig gelegener, enger Flur.

In allen Stockwerken ist eine Vielzahl von Einbauschränken und Ablagemöglichkeiten eingebaut.

Der Spitzboden des Reihenendhauses ist über eine steile Einschubtreppe im Dachgeschoss begehbar. Die Firsthöhe im Spitzboden beträgt nur ca. 1,2 m, eine Begehung war im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme nicht möglich.

Der Grundriss des Reihenendhauses kann als funktionell und noch durchschnittlich bezeichnet werden. Das Bad/WC mit Liegewanne und Dusche im Obergeschoss hat nur eine Breite von ca. 1,57 m und kann daher als beengt bezeichnet werden. Die Wohnräume im Dachgeschoss sind ebenfalls als beengt einzustufen. Die Wohnräume des Gebäudes sind zur Ost-/Westseite ausgerichtet.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), Kelleraußenwände aus Ziegelmauerwerk, Fundamentplatte mit Frostriegel, Stahlbetondecken (Ortbeton), massive gewendelte Treppe vom KG bis EG (Kunststein), gewendelte Harfentreppe/Stahltrappe mit Holztrittstufen und Holzhandlauf bis DG, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung (Neue Eindeckung im Jahr 2016), oberste Decke zum Spitzboden als Holzbalkendecke mit Pressspanplattenbelag, Außenansichten Fassade zur Giebelseite mit Fassadenplatten auf Holzunterkonstruktion verkleidet, Ost-/Westfassade Putz mit Anstrich ohne Außendämmung

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Kellergeschoss – Betonplatte, Betonestrich, Klinkerfliesenbelag

Erdgeschoss – Estrich, Fliesenfußboden im Windfang/Garderobe, Küche und Gäste-WC, PVC-Auslegeware im Ess-/Wohnbereich (Stand ca. ´90)

Obergeschoss – Estrich, PVC-Fliesen (Stand ca. ´70) im Flur, Linoleumbelag (Stand ca. ´70) oder PVC-Auslegeware (Stand ca. ´90), Fliesenbelag im Bad/WC (Stand ca. ´95), Balkon mit Fliesenbelag

Dachgeschoss – Estrich, PVC-Fliesen (Stand ca. ´70) oder PVC-Auslegeware (Stand ca. ´80)

Fenster: Kellerfenster als Stahlfenster mit Einfachverglasung (Stand ca. ´70), sonst Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stand ca. ´80) und Außenrollos, Gäste-WC Holzfenster mit Einfachverglasung (Stand ´70) mit Außengitter, großformatiges Panoramafenster mit Festverglasung im Wohnzimmer/Erdgeschoss (Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stand ´80), Außenrollos teilweise elektrisch, Dachflächenfenster im Dachgeschoss (Stand ca. ´80), Profilit-Verglasung des Treppenhauses (Industrieverglasung) mit elektr. Außenrollos, Innenfensterbretter aus Naturstein, Außenfensterbretter aus Kunststein

Türen: Eingangstür als Leichtmetalltür mit Glaseinsatz (Stand 2002), Innentüren als Holzfurniertüren mit Holztürzargen und teilweise Glaseinsatz (Stand ´70), Stahltür oder einfache Holztüren im Kellergeschoss

Sanitär: Kellergeschoss – Waschaum mit Bodenabfluss, Anschluss Waschmaschine etc.
Erdgeschoss – Gäste-WC/Toilette (Stand ´80), Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Hänge-WC, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Fenster zur Straßenseite als Holzfenster mit Einfachverglasung und Außengitter

Obergeschoss – Bad/WC mit Liegewanne und Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt-/Warmwasser, Dusche mit Glastrennwand, Handtuchheizkörper, Wände deckenhoch gefliest, Deckenuntersichten mit Holzpaneelen verkleidet, Fenster zur Straßenseite

- Dachgeschoss – Kinderzimmer mit Handwaschbecken und Warmwasserzubereitung über Elektroboiler, WC/Toilette mit Dachflächenfenster zur Straßenseite, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken und Warmwasserzubereitung über Elektroboiler
- Innenwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich oder verschiedene Tapeten, Treppenhaus mit Holzpaneelen verkleidet, Deckenuntersichten Putz/Anstrich sowie überwiegend Holzverkleidungen oder Holzpaneelen in verschiedenen Ausführungen
- Elektro: Elektroinstallation entsprechend dem Baujahr, wenige Steckdosen, wahrscheinlich Dreh-/Kippsicherungen, FI-Schalter vorhanden
- Heizung: Ölzentralheizung (Kessel mit Warmwasserboiler Fab. Buderus Stand 1987; Brenner Fab. Buderus Stand 1987), kellergeschweißter Heizöltank aus Stahl Rauminhalt 3.300 Liter Baujahr 1967, Flächenheizkörper oder Rippenheizkörper mit Thermostatventilen (Stand ca. 1967), Handtuchheizkörper im Badezimmer OG (Stand ca. 1995)
- Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe mit Seitenstützwänden zur Westseite (Treppe und Wände mit Fliesenbelag, zusätzlich Stahlgittertür als Einbruchschutz), Eingangstreppe mit Überdachung, Balkon zur Westseite (Fliesenbelag, Geländer), Schleppgaube im Dachgeschoss zur Westseite, Terrasse mit Überdachung (Holzkonstruktion mit Wellkunststoffeindeckung) zur Westseite, samt zwei Sicht-Wänden aus Stahl mit Drahtglas als Windschutz
- Besondere Einrichtung
Zubehör: Einfacher Küchenblock mit Unter-/Oberschränken, Markise am Balkon

Weitere Details können dem Vollgutachten, den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage 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 wurde ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1968 und der vorgefundenen Ausführung angenommen (keine Außendämmung, Dachraum nicht gedämmt) – wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen E bis G.

Kfz.-Garage

An der südlichen Giebelseite des Reihenendhauses ist eine Kfz.-Garage angebaut. Die Garage ist zur Südseite an zwei weitere Kfz.-Garagen des Nachbargrundstücks angebaut (Reihengarage).

Die Garage wird über eine befestigte Vorfläche vom Narzissenweg (Ostseite) angefahren. Als Baujahr der Garage wird das Jahr 1968 angenommen. Die Garage wird über ein elektrisches Sektionaltor angefahren, zur Rückseite ist eine Stahleingangstür eingebaut.

An der Rückseite/Gartenseite der Garage wurde ein kleiner Holzanbau (Holzkonstruktion mit Wellkunststoffüberdachung) angebaut, dieser wird als Abstellfläche für Gartengeräte und sonstige Gegenstände genutzt.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), Ringfundament/Frostriegel/Flächengründung, Satteldach (Holzkonstruktion) mit Welleterniteindeckung und wahrscheinlich verputzten Holzwohle-Leichtbauplatten (Heraklithplatten) als Untersicht

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Beton, Betonestrich

Fenster: nicht vorhanden

Türen: Sektionaltor elektrisch bedienbar (Stand um 2000), Stahltür/Seiteneingangstür

Innen-
wandb.: Wände Putz/Anstrich, Deckenuntersicht verkleidet Heraklithplatten verputzt, tlw. Decken-
untersicht mit Styroporplatten verkleidet

Elektro: Licht-/Stromanschluss vorhanden

Sonstiges:

Besondere
Bauteile: Holzanbau an der Rückseite

Zusammenstellung Wohnfläche/Nutzfläche

Die Grundrisse der ursprünglichen Baueingabeplanung aus dem Jahr 1966 enthalten eine Wohnflächenberechnung für Wohnräume im Erd- und Obergeschoss. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume im Keller- und Dachgeschoss mittels eines Lasermessgerätes vermessen. Die Räume im Erd- und Obergeschoss wurden stichprobenartig vermessen und die Ergebnisse verprobt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit der vorliegenden Wohnflächenberechnung festgestellt.

Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 47,5 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 54,2 m ² (incl. Terrasse z. 50%)
Wohnfläche Obergeschoss	ca. 49,2 m ² (incl. Balkon z. 50%)
<u>Wohnfläche Dachgeschoss</u>	<u>ca. 23,6 m²</u>
Wohnfläche gesamt ca.	ca. 127,0 m ²

Für die Wertermittlung wird eine Wohnfläche von rund 127 m² unterstellt. Die Raumhöhen betragen im Kellergeschoss ca. 2,1m, im Erd-/Ober-/Dachgeschoss betragen die Raumhöhen ca. 2,4-2,5m.

Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Straßenseite (Vorgarten) mit einem Holzfängerzaun auf Steinsockel eingefriedet. Im Eingangsbereich befinden sich zwei Waschbetonsäulen mit Briefkastenanlage und Klingel. Zur Rückseite/Gartenseite ist das Grundstück (soweit einsehbar) mit einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen eingefriedet. Im westlichen Grundstücksbereich wird das Grundstück als Garten mit einer Rasenfläche samt Sträuchern und Büschen genutzt.

An der nordwestlichen Grundstücksecke ist ein einfacher Holzpavillon mit Bodenbefestigung aufgestellt. An der südwestlichen Grundstücksecke ist ein einfacher Gartenschuppen aus Blech aufgestellt.

Der Zugang zum Wohnhaus und Gartenwege sind mit Waschbetonplatten befestigt. Die Vorfläche/Zufahrt zur Garage ist mit Betonsteinen befestigt.

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellung der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als vernachlässigt bis gerade noch durchschnittlich eingestuft werden. Am Gebäude wurden in den letzten Jahren keine, beziehungsweise nur noch die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, so dass eine unterlassene Instandhaltung und einige Baumängel/Bauschäden erkennbar sind.

Der bauliche Zustand der Kfz.-Garage kann als noch durchschnittlich eingestuft werden.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als vernachlässigt bezeichnet werden. Der Holzpavillon wie auch der Blechschuppen sind völlig zugewachsen, der Holzfängerzaun ist verwittert. Insgesamt machen die Außenanlagen einen ungepflegten Eindruck.

Weitere Details und Beschreibungen können dem Vollgutachten entnommen werden.

Nutzung

Nach Angabe wird das Wohnhaus Narzissenweg 9 in Oberasbach seit 01.03.2024 nicht mehr bewohnt. Das Wohnhaus und die Garage sind jedoch mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen voll belegt.

Sachverständiger

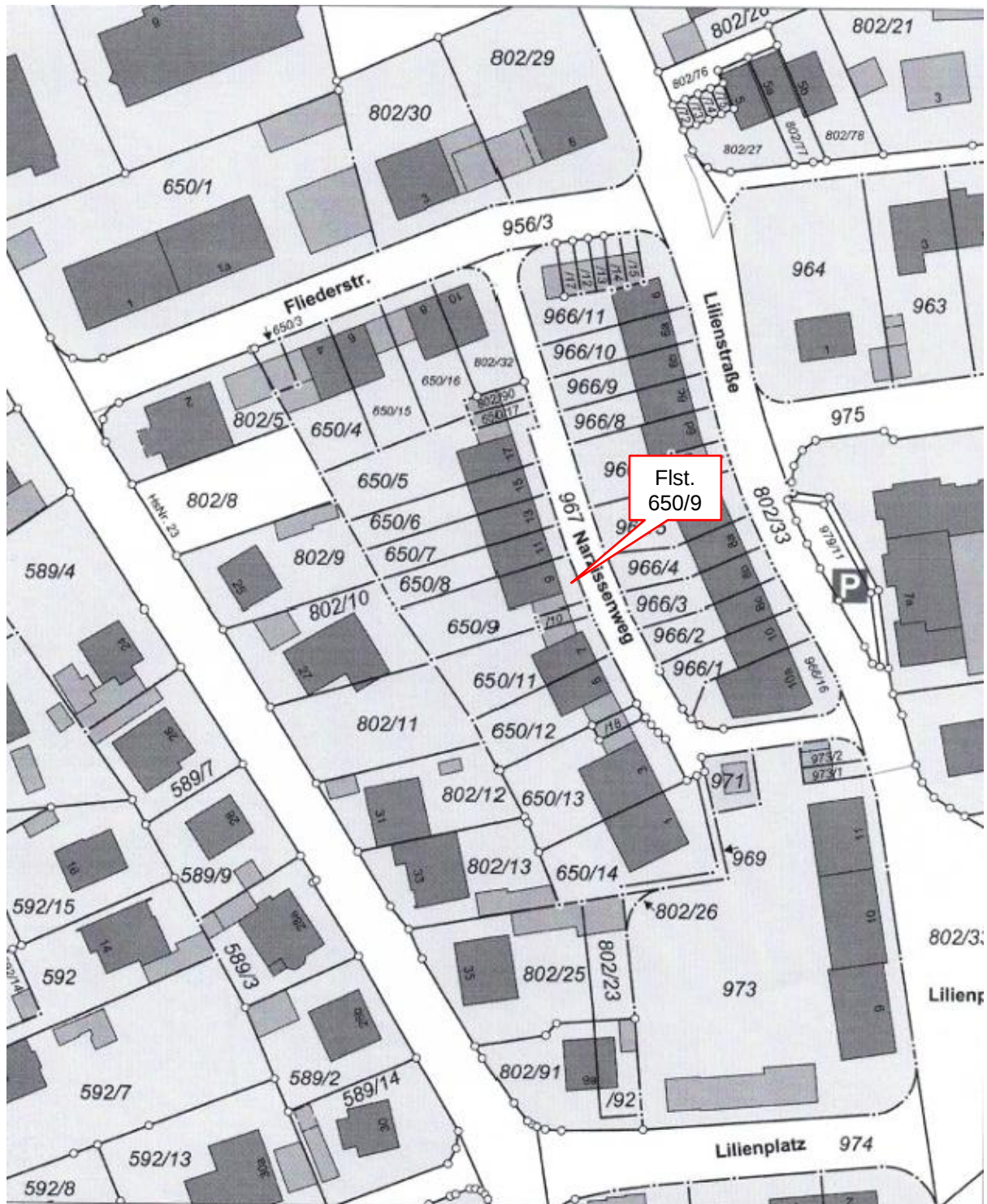
Thomas Matuschowitz MRICS

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)

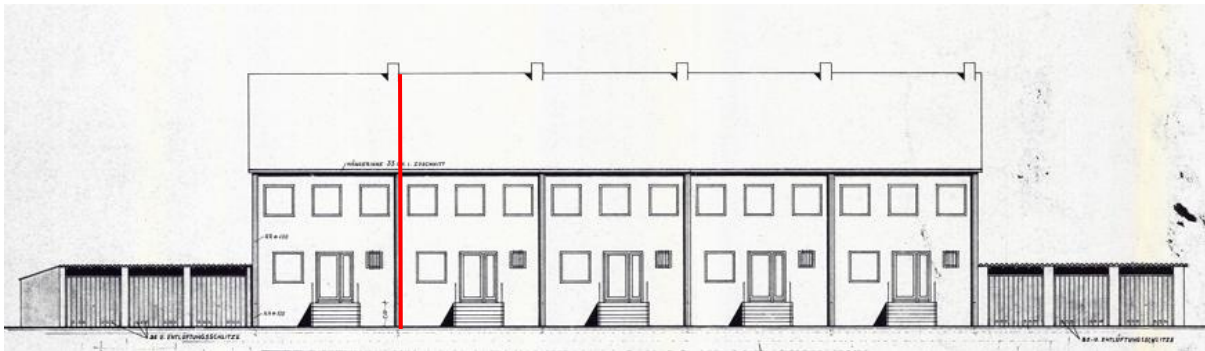
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Lageplan/Katasterwerk

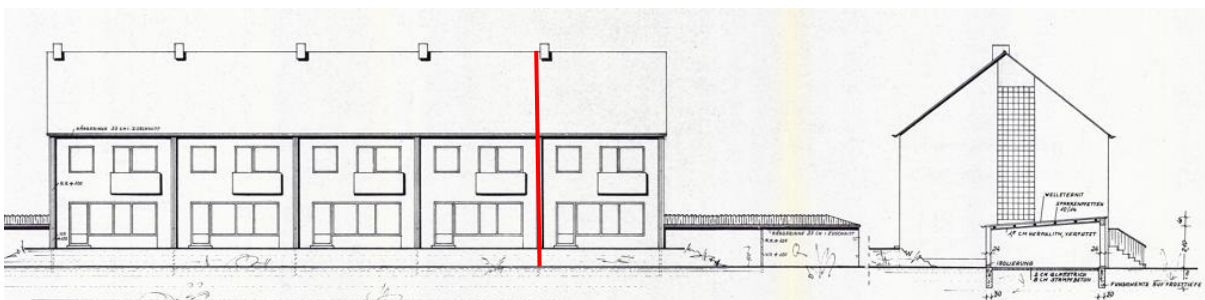


Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Oberasbach, Flurstück 650/9 - Plan ohne Maßstab

Ansichten/Schnitt (Hs.-Nr. 9)

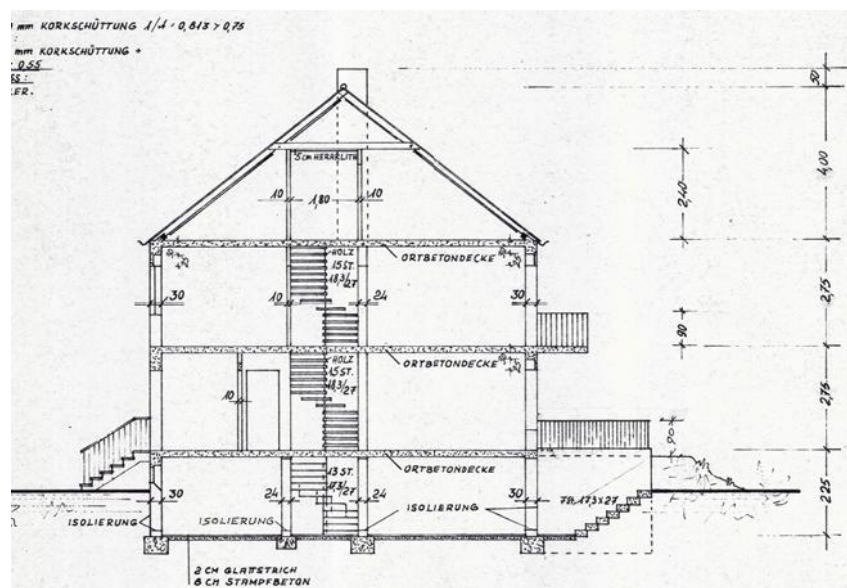


Ansicht von Ost / Straßenseite; Hausnummer 9



Ansicht von West/Rückseite/Gartenseite;

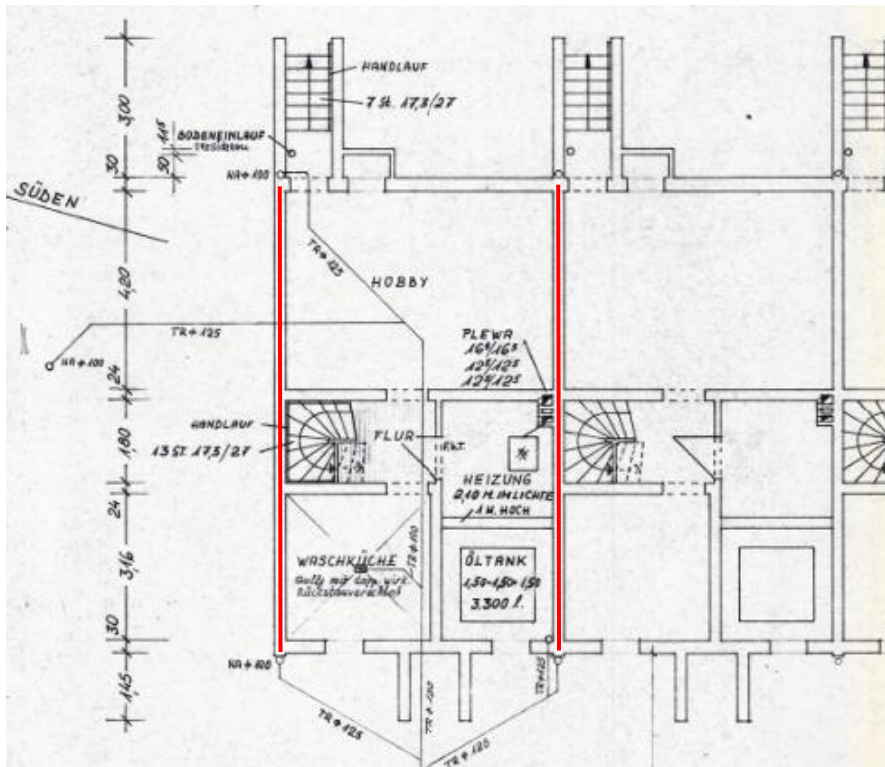
Ansicht von Ost/Giebelseite



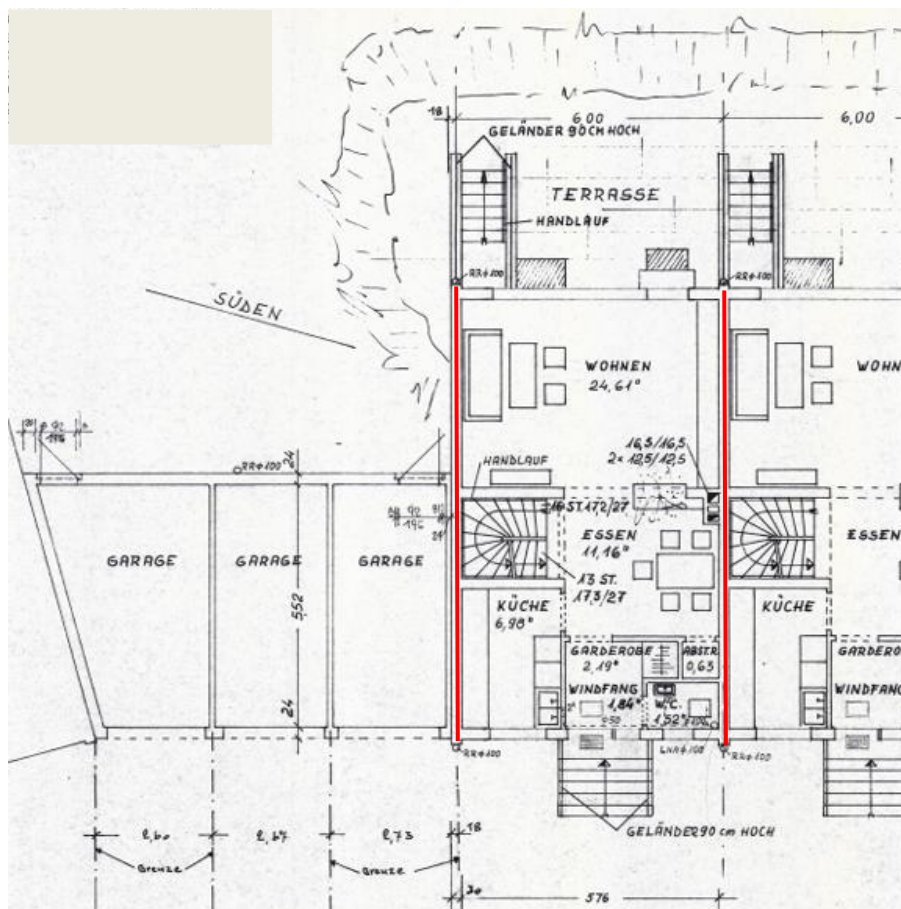
Schnitt durch das Reihenendhaus; Hausnummer 9

Pläne ohne Maßstab

Grundrisse KG/EG/OG/DG

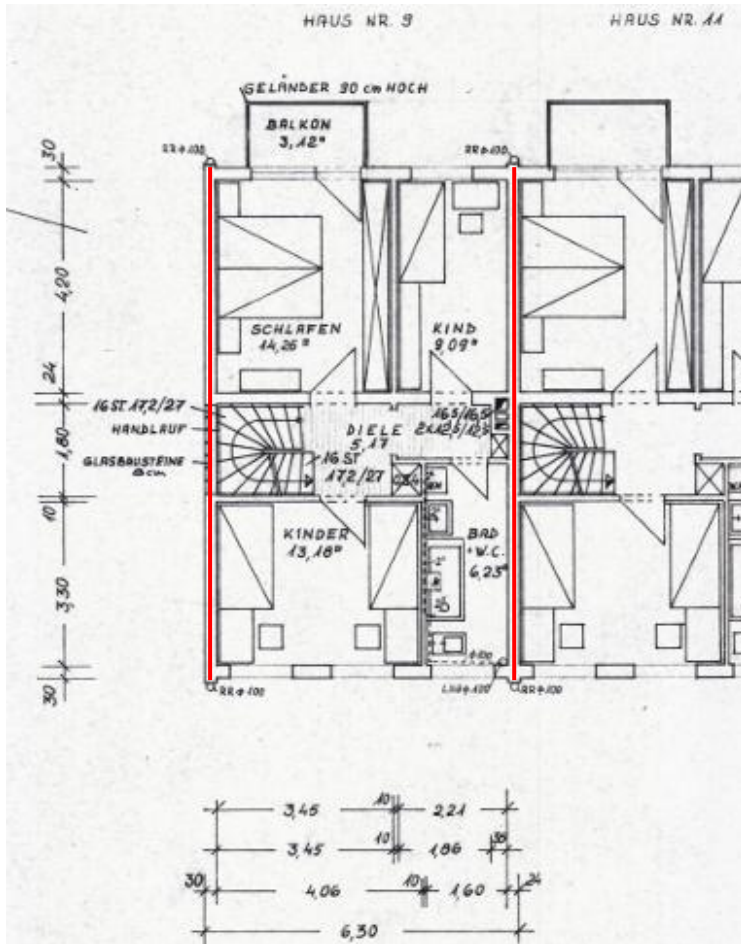


Grundriss Kellergeschoss Hausnummer 9

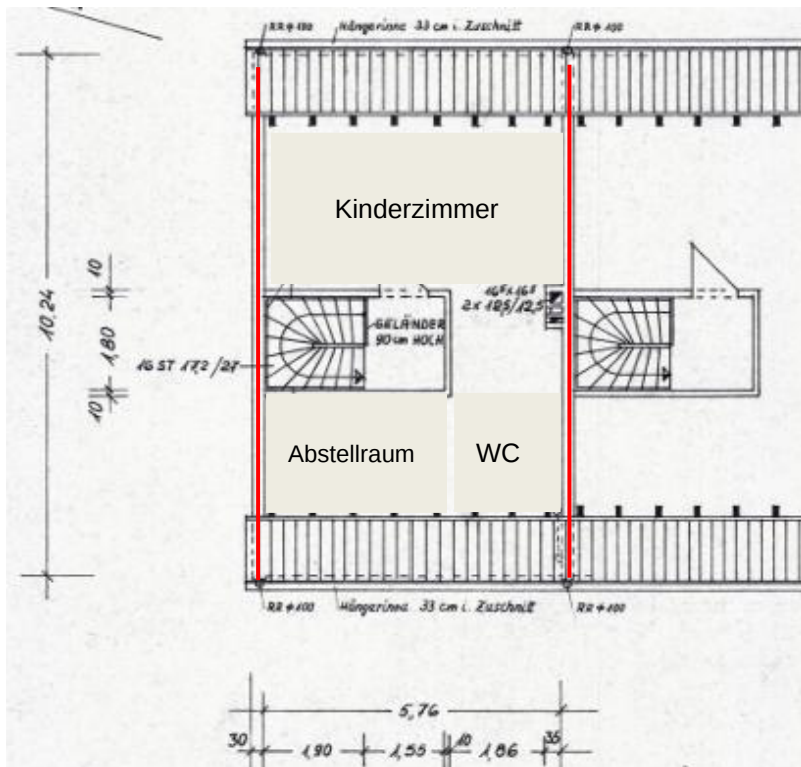


Grundriss Erdgeschoss

Pläne ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss ausgebaut

Pläne ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1	 A photograph of a two-story row house with a yellow facade and a blue garage door. A silver car is parked in front of the garage. A red vertical line is drawn on the image to indicate the boundary between the house and the adjacent property.
Reihenendhaus mit Garage; Ansicht von Südost Narzissenweg 9 in 90522 Oberasbach/OT Unterasbach	
Bild 2	 A photograph of the same row house from a different angle, showing the front entrance and a dark car parked in front.
Reihenendhaus mit Garage; Ansicht von Nordost/Frontansicht	
Bild 3	 A close-up photograph of the entrance steps and the front garden area of the row house.
Zugang zum Wohnhaus/Vorgarten und Zugangstreppe an der Ostseite	
Bild 4	 A photograph of the row house from the rear, showing a balcony and a small terrace area.
Reihenendhaus mit Garage und Terrasse, Ansicht von West/Rückansicht	

Bild 5	
Westseitige Terrasse mit Kelleraußentreppe, Zugangstreppe Terrasse	
Bild 6	
Kelleraußentreppe, Zugang zum Kellergeschoss	
Bild 7	
Holzanbau an der Rückseite der Kfz.-Garage, Gartenzugang Kfz.-Garage	
Bild 8	
Obergeschoss; westseitiger Balkon zur Gartenseite	

Bild 9			
Überdachung erdgeschossige Terrasse, westseitiger Garten			
Bild 10			
Westseitiger Garten; Ansicht von Ost			
Bild 11			
Holzpavillon an der nordwestlichen Grundstücksecke			
Bild 12			
Gartenschuppen aus Stahlblech an der südwestlichen Grundstücksecke			