

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	91452 Wilhermsdorf, Ansbacher Straße 14
Bewertungsobjekt	2 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 60,50 m <sup>2</sup> , mit Dach-/Abstellraum im Spitzboden, je Nr. 9 des Aufteilungsplans; Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. STP 1
Anteil am Grundstück	136/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	14.08.2023
<b>Verkehrswert</b>	<b>125.000 €</b>

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

# Grundstück

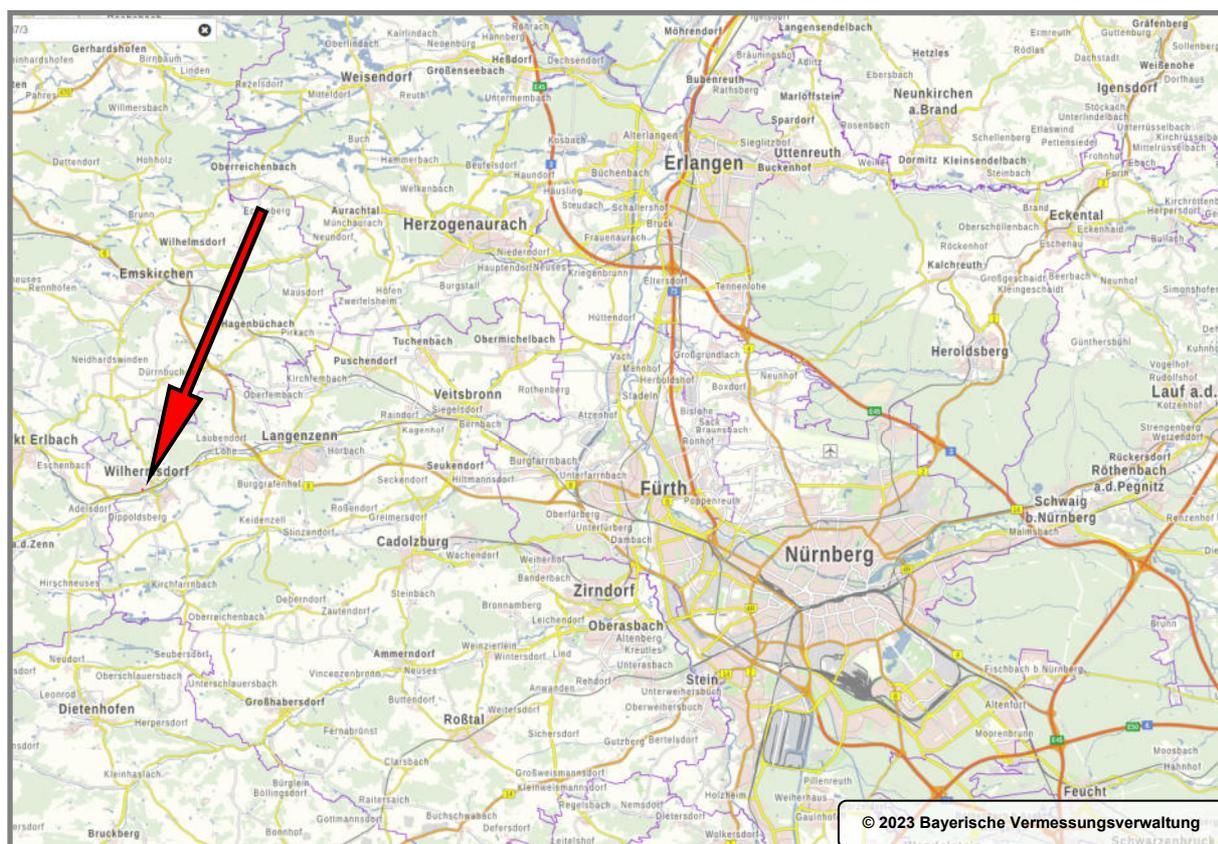
## Makrolage

Die mittelfränkische Marktgemeinde Wilhermsdorf liegt im Landkreis Fürth und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 5.500 Einwohner.

Die Gemeinde liegt ca. 20 km westlich von Fürth, und ca. 5 km südwestlich von Langenzenn. Über die bis Langenzenn vierspurige Bundesstraße 8 ist die Gemeinde gut an den Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen angebunden. Weiterhin kann Wilhermsdorf mit der Bahn, Station der Strecke Fürth – Markt Erlbach, im Stundentakt erreicht werden. Neben einer Postfiliale, sind auch drei Geldinstitute am Ort vorhanden.

Wilhermsdorf verfügt über eine Grund- und Mittelschule, Kindergarten, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs und Lebensmittelmärkte. Des Weiteren sind hier Allgemein- und Zahnärzte sowie eine Tierarztpraxis ansässig.

Zur Freizeitgestaltung steht, neben einer Vielzahl von Vereinen, ein Hallenfreibad zur Verfügung.



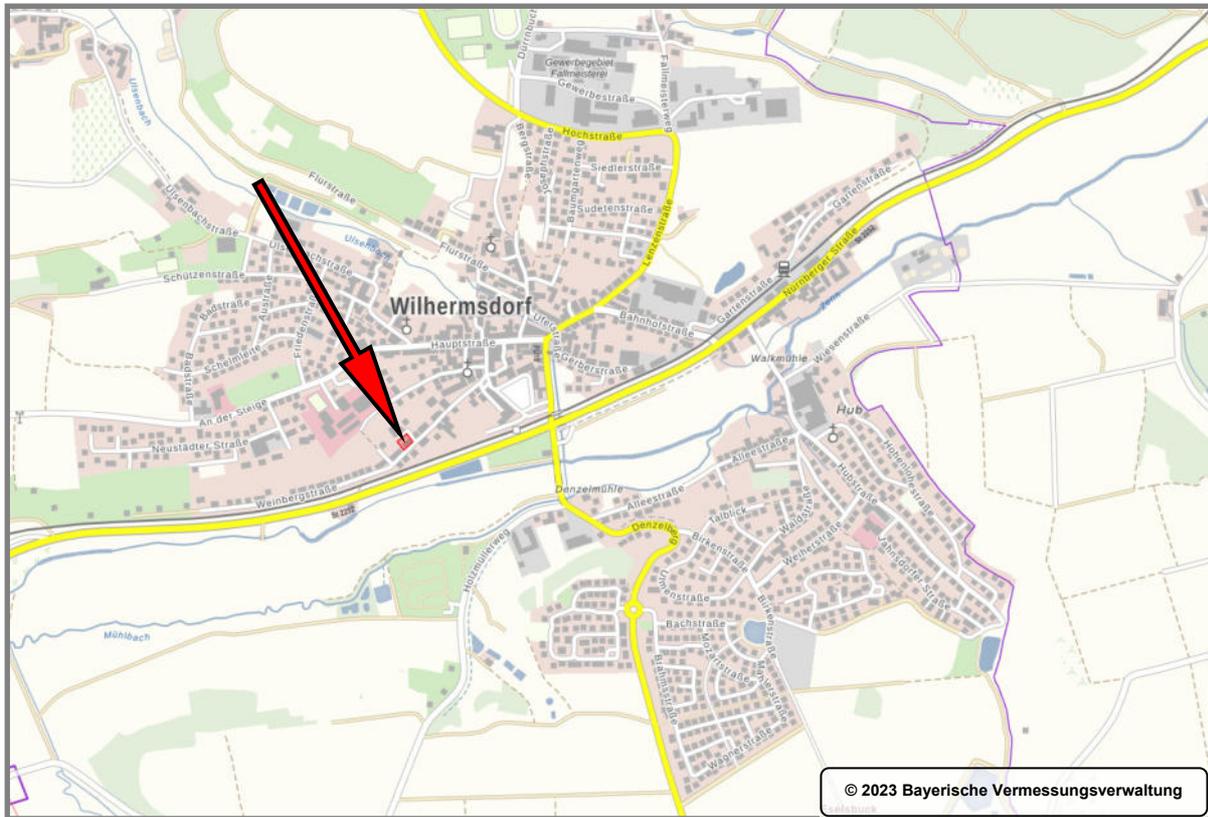
## Mikrolage

Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand der Innenstadt, ca. 350 m südwestlich des Rathauses.

Das Grundstück liegt an der Ansbacher Straße, einer mäßig befahrenen Ortsstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nicht in ausreichender Anzahl.

Das Areal ist hanglagig und steigt von der Straße aus nach Nordwesten hin an.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar.



### Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flurstück Nr. 237/3** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **780 m<sup>2</sup>**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks bzw. Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 26 m.

### Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Ansbacher Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südwestseite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück, im Nordosten und Nordwesten an eine Zufahrt zu bebauten Nachbargrundstücken.

Das Grundstück ist hanglagig und steigt von der Straße aus nach Nordwesten hin stark an (Höhendifferenz von der Südost- zur Nordwestgrenze ca. 10 m).

Auf dem Grundstück ist nahe der Südostgrenze ein freistehendes Mehrfamilienhaus errichtet, aufgrund der Hanglage des Grundstücks steht das Kellergeschoss des Gebäudes nach Südosten hin frei.

Der schmale Streifen zwischen Wohnhaus und Bürgersteig ist mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Zwischen dem Wohnhaus und der Nordostgrenze ist eine Zufahrt, mit Waschbetonplatten belegt, zu einem in den Hang gebauten Fahrradschuppen vorhanden. Im Schuppen ist der Fußboden ebenfalls mit Waschbetonplatten belegt.

Zwischen dem Wohnhaus und der Südwestgrenze sind Kfz-Stellplätze und ein Mülltonnenabstellplatz vorhanden, mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Von hier aus kann über eine Außentreppe, Stufen in Waschbeton, ein mit Waschbetonplatten belegter Weg an der Nordwestseite des Gebäudes zum Hauseingang begangen werden.

Der Weg ist zum nachfolgenden Hang mit einer Mauer abgebösch. Hinter der Mauer ist eine Hecke vorhanden. Der Hang kann vom Weg aus über Waschbetonstufen begangen werden und ist bis zur Nordwestgrenze als Rasen- bzw. Wiesenfläche sowie einem Wäschetrocknenplatz ausgeführt, an der Grenze ist eine weitere Hecke vorhanden.

An der Nordwestseite des Wohnhauses und auf dem Fahrradschuppen ist ein kleiner Freisitz vorhanden.

Das Grundstück wurde am 25.07.1997 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an zehn Wohnungen (1 bis 8 jeweils mit Kellerraum, 9 und 10 mit Spitzböden) begründet. Sondernutzungsrechte an sechs oberirdischen Pkw-Stellplätzen wurden aufschiebend bedingt vereinbart.



## Gebäude

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1929 errichtet und stellt sich mit teilweise freistehendem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befinden sich im Kellergeschoss zwei, im Erd- und im Obergeschoss jeweils drei und im Dachgeschoss zwei Wohnungen, gesamt somit zehn Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Nordwestseite über eine Haustür, Holz mit Isolierglaseinlagen im oberen Bereich, begangen. Linksseitig ist in der Laibung eine Klingel-/Wechselsprechanlage, Fabrikat Siedle, mit zehn Klingeltasten eingebaut.

Am nachfolgenden Treppenpodest zwischen Keller- und Erdgeschoss ist der Fußboden mit Juramarmor belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen. Wandseitig sind auf Putz die Briefkästen montiert, unter Putz zwei Zählerkästen mit Stromzählern für die Wohnungen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Treppenlauf vom Keller- bis zum Erdgeschoss ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Juramarmor belegt, Geländer in Holz. Der Treppenlauf vom Erd- bis zum Dachgeschoss ist mit Wand- und Lichtwange, Tritt- und Setzstufen sowie Geländer in Holz ausgeführt, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster, Herstellungsdatum laut Stempel 12.09.1994.

Im Kellergeschoss sind die Fußböden teilweise mit Steinzeug belegt, teilweise in Betonestrich ohne Belag ausgeführt. Wände und Decken sind verputzt und gestrichen.

Über eine Stufe nach unten und eine nachfolgende Stahltür wird der Heizungsraum begangen. Hier ist eine Zentralheizung, Fabrikat DeDietrich, mit einem Ölbrenner, Fabrikat Weishaupt, und drei separaten Brauchwasserspeichern vorhanden. Weiterhin befinden sich hier die Wasseruhr und die Wasserverteilung.

Über eine Stahltür wird der Kellerbereich mit Kellerabteilen für die Wohnungen begangen, welche über eher provisorisch eingebaute Holztüren begangen werden.

Über eine Stahlklappe wird der Öllageraum erschlossen. Hier befindet sich ein kellergeschweißter Heizöltank, Fassungsvermögen ca. 9.700 Liter, Baujahr 1995.

Am Treppenpodest Dachgeschoss ist der Fußboden mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
<b>Dach:</b>	Krüppelwalmdach, Eindeckung in Betondachsteinen, eine große Schleppegaupe und zwei kleine Satteldachgauben nach Südosten, vier kleine Satteldachgauben nach Nordwesten. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecke über dem KG, ansonsten wahrscheinlich Holzbalkendecken.

### **Beurteilung:**

**Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wurde aus dem Energieausweis entnommen. Weitere Informationen liegen nicht vor, eine Bauakte ist im Bauamt der Marktgemeinde Wilhermsdorf nicht vorhanden.**

**Das Gemeinschaftseigentum dürfte ca. in den 1990er Jahren einer überwiegend einfachen Renovierung/Modernisierung unterzogen worden sein, teilweise stellt es sich im Status seiner Gesteinszeit dar.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

## Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss rechts (von der Straße aus gesehen)

### Das Wohnungseigentum konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Wohnung mit Diele, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer dar und wird vom Treppenpodest aus über eine Wohnungstür, Holz, weiß beschichtet, begangen.

Im darüberliegenden Spitzboden, welcher laut Plan von der Wohnung aus über eine Wendeltreppe begehbar ist, befindet sich laut Plan ein Dach-/Abstellraum. Ein Kellerabteil ist der Wohnung nicht zugeordnet.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen beträgt die Wohnfläche ca. 60,50 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche im Spitzboden ca. 28 m<sup>2</sup>.

#### **Beurteilung:**

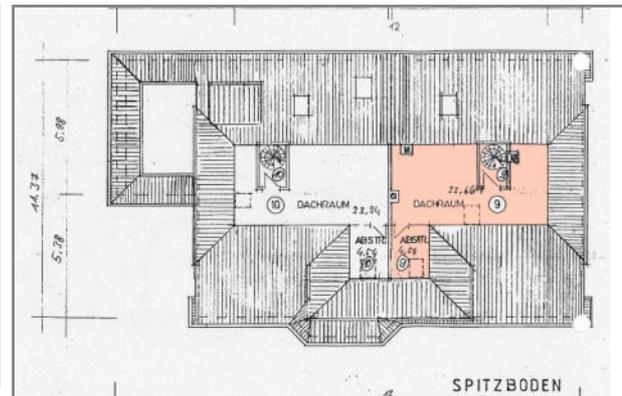
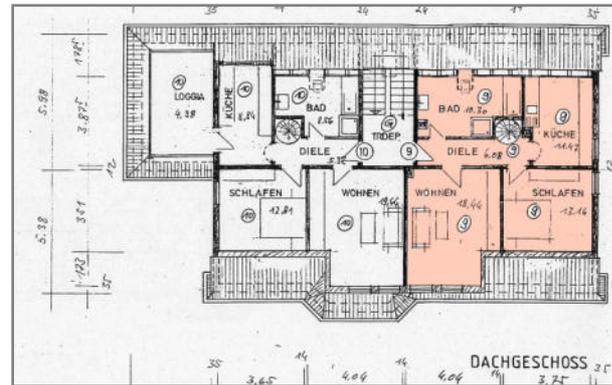
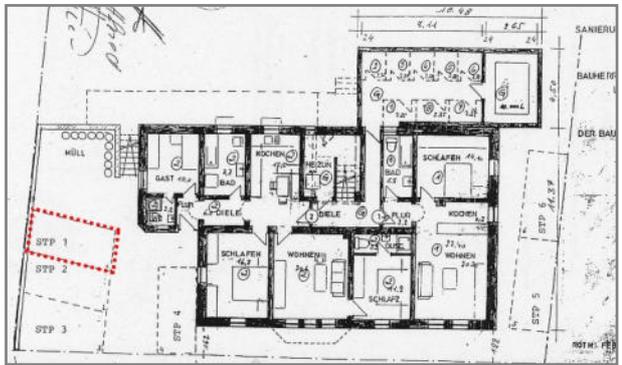
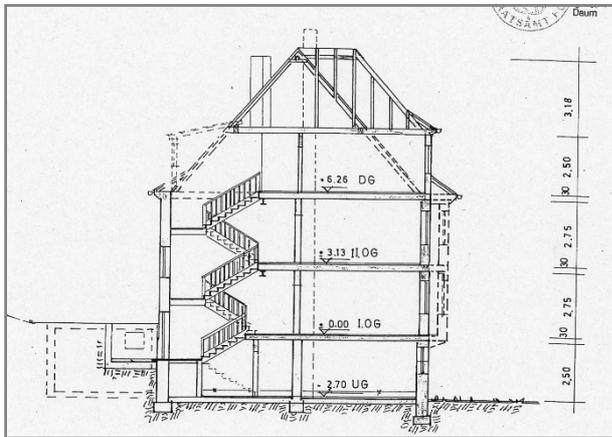
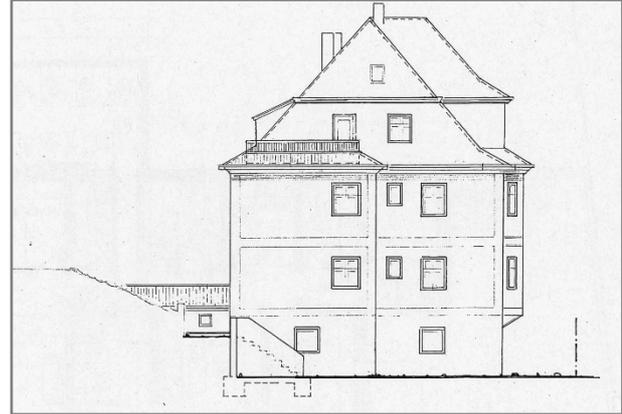
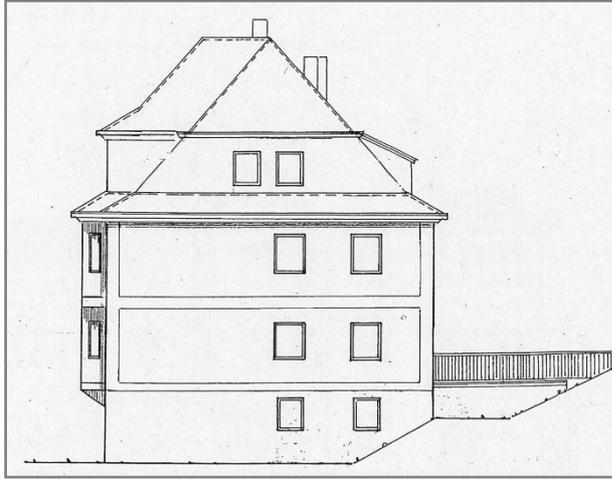
**Die Wohnung liegt im Dachgeschoss, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Sie verfügt über einen Spitzboden mit Dach-/Abstellraum, welcher direkt von der Wohnung aus begehbar ist. Ein Balkon ist nicht vorhanden, ein Kellerabteil ist nicht zugeordnet.**

**Ein offener Kfz-Stellplatz, Nr. STP 1, ist zugeordnet.**

**Wie bereits erläutert, konnte die Wohnung nicht begangen werden. Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang und in welcher Qualität die Wohnung tatsächlich ausgebaut ist, ebenso ist der Zustand nicht bekannt.**

**Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen äußeren Eindrucks, wird von einer Wohnung mit einem überwiegend einfachen Wohnwert ausgegangen.**

Wohnflächenberechnung nach WoFIV	
<b>Wohnung Nr. 9</b>	
<b>Raum</b>	<b>Fläche</b>
Diele	= 6,08 m <sup>2</sup>
Bad/WC	= 10,30 m <sup>2</sup>
Küche	= 11,47 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	= 19,44 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	= 13,16 m <sup>2</sup>
	60,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 9 gerundet</b>	<b>60,50 m<sup>2</sup></b>





**Blick über die Ansbacher Straße nach Nordosten auf das Bewertungsobjekt**



**Blick über die Ansbacher Straße nach Westen auf das Bewertungsobjekt**



**Blick nach Nordwesten auf den Bereich zwischen Wohnhaus und Südwestgrenze mit den Kfz-Stellplätzen STP 1 - 4**



**Blick nach Nordwesten auf die Zufahrt zwischen Wohnhaus und Nordostgrenze zum Fahrradschuppen**



**Weg entlang der Nordwestseite des Wohnhauses zum Hauseingang,  
links die Stützmauer mit Hecke zum nordwestlichen Grundstücksbereich**



**Nordwestlicher Grundstücksbereich**



**Blick vom nordwestlichen Grundstücksbereich  
aus nach Südosten auf das Wohnhaus**



**Ansbacher Straße 14, Hauseingang  
an der Nordwestseite des Gebäudes**



**Kellergeschoss,  
Heizungsraum mit Ölzentralheizung und Brauchwasserspeichern**



**Kellergeschoss,  
Kellerbereich mit Abteilen für die Wohnungen Nr. 1 bis 8**



**Treppenhaus, Holzterapie zum Ober- und Dachgeschoss**



**Dachgeschoss, Blick vom Treppenpodest  
aus auf die Tür zur Wohnung Nr. 9**