

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 **90547 Stein**

Objekt I **Hauptstraße 3a, gemischt genutztes Grundstück, Größe 107 m²**
Bebauung **Wohnhaus mit Ladenlokal im Erdgeschoss**
Verkehrswert **150.000 €**

Objekt II **Hauptstraße 3, Untere Wassergasse 2, gemischt genutztes Grundstück, Größe 287 m²**
Bebauung **Wohnhaus mit Ladenlokal im Erdgeschoss**
Verkehrswert **210.000 €**

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag **14.01.2025**

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

Amtsgericht Fürth
 Geschäftszeichen 2 K 93/24



Von der Industrie- und
 Handelskammer Nürnberg
 öffentlich bestellter und
 vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten
 und unbebauten Grundstücken

Grundstücke

Makrolage

Die Stadt Stein liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Fürth, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 14.900 Einwohner.

Stein grenzt westlich an Nürnberg und wird von der Bundesstraße 14 „Nürnberg-Ansbach“ durchquert. Die Entfernung in das südwestlich gelegene Schwabach beträgt ca. 8 km und in das nordwestlich gelegene Fürth ca. 11 km.

Über Buslinien, welche tagsüber im 5 bzw. 10 Minutenrhythmus verkehren, ist die Stadt an den Großraum Nürnberg angebunden, zu allen Ortsteilen sind Linienbusverbindungen vorhanden.

Stein verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten, Kindergärten mit Hort, Grund- und Mittelschule, Gymnasium sowie eine Musikschule.

Die Stadt verfügt über diverse Kultur- und Freizeitangebote, wie z. B. das Erlebnisbad „Kristall Palm Beach“.



Mikrolage

Die Grundstücke liegen nahe dem nordöstlichen Ortseingang der Stadt Stein, unweit der Rednitz und dem Gewerbeareal „Faber Castell“.

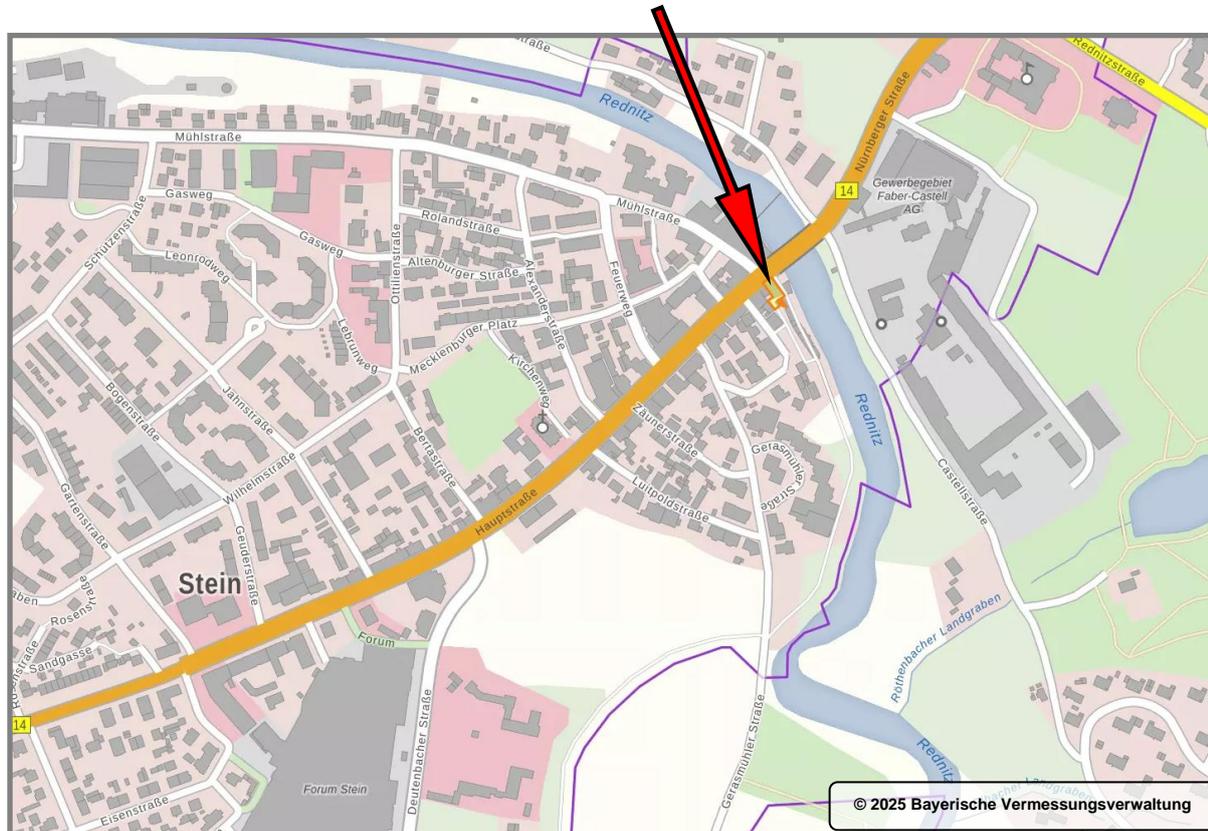
Die Grundstücke liegen an der Hauptstraße, einer stark befahrenen Durchgangsstraße (Bundesstraße 14), welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind in den südlichen Seitenstraßen in ausreichender Anzahl vorhanden, an der Hauptstraße nur in sehr geringer Anzahl.

Das Grundstück ist überwiegend eben und in etwa auf dem Höhengniveau der angrenzenden Hauptstraße, wobei das Areal nach Südosten, zum Fluss hin, abfällt. Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt dar, überwiegend als Wohnbebauung mit Läden bzw. Gaststätten in den Erdgeschossen, gegenüber auch mit Gewerbegebäuden.

Das Quartier ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Bushaltestelle Stein Kirche der Buslinien 63, 64, 154 und 713 ist ca. 200 m entfernt, der S-Bahnhaltepunkt Nürnberg Stein liegt ca. 1,5 km nördlich des Bewertungsgrundstücks. Die Haltestelle Röthenbach der U-Bahnlinie U2 ist ca. 1,4 km entfernt, die Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau/Röthenbach bei Schweinau ca. 2 km.



Beschreibung

Flurstück Nr. 51/1, Hauptstraße 3a

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **107 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront, Nordost-/Südwestrichtung, beträgt ca. 6,50 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 16,50 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Hauptstraße, über welche es auch erschlossen wird. Im Nordosten und Südwesten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, im Südosten an die Hoffläche des Flurstücks Nr. 51.

Auf dem Grundstück ist, in Grenzbebauung und angebaut an das Gebäude auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Laden im Erdgeschoss errichtet.

Im Südosten ist eine kleine Hoffläche, mit Zementplatten gepflastert, vorhanden, welche offen in die Hoffläche des Flurstücks Nr. 51 übergeht. Über eine Außentreppe kann das Kellergeschoss des Gebäudes begangen werden.

Flurstück Nr. 51, Hauptstraße 3

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **287 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront, Nordost-/Südwestrichtung, beträgt ca. 9,50 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 23 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Hauptstraße und mit seiner Nordostgrenze an die Untere Wassergasse, über welche es auch erschlossen wird. Im Südwesten grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstücke, im Südosten an einen Fußweg.

Auf dem Grundstück ist, in dreifacher Grenzbebauung und angebaut an das Gebäude auf dem südwestlichen Nachbargrundstück, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Laden im Erdgeschoss errichtet.

Die Hoffläche im Südosten ist mit Zementplatten gepflastert, mit einem Ablauf ausgeführt und nach Südosten mit einer Mauer, stark schadhaft, eingefriedet. In der Südostecke ist eine eingeschossige, gemauerte Remise und ein an das Wohnhaus angebauter Unterstand, jeweils mit Flach- bzw. Pultdach, Dachhaut in Welleternit, vorhanden, schadhaft und ohne Wertrelevanz.

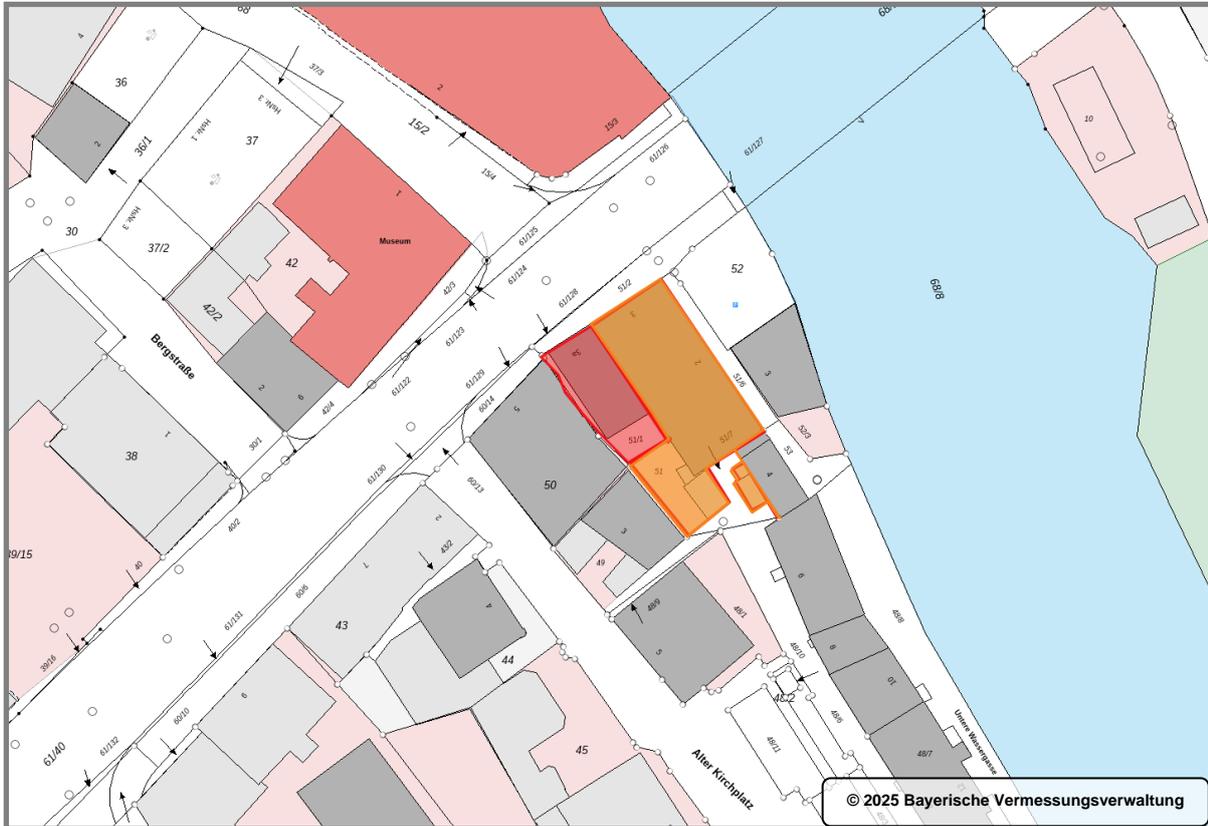
Beurteilung:

Die Grundstücke liegen in der Stadt Stein, nahe der Grenze zu Nürnberg.

Sie liegen unmittelbar an der Hauptstraße, welche sich als stark befahrene Bundesstraße darstellt, unweit der Rednitz und dem Gewerbeareal Faber-Castell.

Beide Grundstücke sind weit überwiegend bebaut, im Südosten ist eine kleine, aneinandergrenzende Hoffläche vorhanden, welche sich in einem hochgradig instandsetzungsbedürftigen Zustand (Pflaster, Abwasserkanal, Mauern, Kelleraußentreppe etc. sind stark schadhaft) darstellt.

Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach einzustufen, die Geschäftslage mit überwiegend mittel.



Gebäude

Hauptstraße 3

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, in der Bauregistratur der Stadt Stein liegen keine ursprünglichen Baupläne vor. Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude weit über 100 Jahre alt ist und in der Vergangenheit mehrfach umgebaut wurde. Es ist nicht unterkellert und stellt sich mit Erd-, Ober und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite, von der Unteren Wassergasse aus, über vier Granitstufen und ein Podest über eine in das Gebäude zurückversetzte Haustür in Holz mit Drahtglaseinlage, älteren Datums, begangen. Ein ehemals an der nördlichen Giebelseite befindlicher Hauseingang, unmittelbar zum Bürgersteig der Hauptstraße, wurde verschlossen. Im Bereich vor der Haustür sind wandseitig drei Briefkästen auf Putz und ein Klingelbrett ohne Wechselsprechfunktion, älteren Datums und schadhaft, montiert.

Im Hausflur ist der Fußboden mit PVC belegt. Wände und Decke sind uneben und schadhaft. Ein zentrales Treppenhaus ist nicht vorhanden, die oberen Geschosse werden über mehrere Treppenläufe in Holz, älteren Datums und schadhaft, begangen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, stark schadhaft. Die Außenfensterbänke sind in Stahlblech ausgeführt, stark schadhaft.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung – soweit erkennbar – in Formziegeln. Zur Unteren Wassergasse hin sind zwei Schleppegauben vorhanden, eine weitere zum Hof hin. Über Dach sind gemauerte Kaminköpfe und eine Sattelitenschüssel erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt, stark schadhaft.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken über dem Erd- und dem Obergeschoss.

Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss Mitte

Bei der Wohnung handelt es sich um Räume im Erdgeschoss, rechts vom Hauseingang. Die Mieter waren nicht anwesend, so dass eine Begehung nicht möglich war und weder die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss und Obergeschoss Süd

Die Wohnung liegt im Südteil des Gebäudes und besteht aus Flur, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Speis im Obergeschoss sowie zwei Räumen im Erdgeschoss, welche durch eine Raumspartreppe miteinander verbunden sind. Die Türen sind überwiegend jüngeren Datums und wurden ca. im Jahre 2010 von den Mietern eingebaut.

Der Zugang erfolgt im Obergeschoss über eine einfache Zimmertür. Der Fußboden im Flur ist schadhaft, hier ist ein einfach verglastes, schadhaftes Holzfenster zum Hof vorhanden.

Im Bad/WC, welches ca. im Jahre 2010 von den Mietern modernisiert wurde, ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzfenster zum Hof. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler oberhalb der Waschmaschine. An Sanitärgegenständen sind ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und eine Einbaubadewanne vorhanden. Hier befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.

Im Schlafzimmer ist der Fußboden mit PVC belegt, der Holzboden darunter ist schadhaft. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglasfenster nach Süden.

Im Kinderzimmer ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Holzfenster zur Unteren Wassergasse, älteren Datums.

Das Wohnzimmer wird über eine Tür, Durchgangshöhe < 1,80 m, begangen, wahrscheinlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Der Fußboden ist mit PVC belegt. Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei zweiflügelige Holzverbundglasfenster zur Unteren Wassergasse. Hier ist ein Ofen für Holz und Kohle, älteren Datums, vorhanden, über welchen die gesamte Wohnung beheizt wird.

In der Küche ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert bzw. verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster nach Süden. Über eine niedrige Tür wird eine innenliegende Speis begangen.

Über eine Raumpartreppe nach unten wird ein Raum im Erdgeschoss begangen. Der Fußboden ist mit PVC belegt. Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Kunststoffisoliertglasfenster zur Unteren Wassergasse. Hier befindet sich ein Schwedenofen.

In einem weiteren Raum ist Fußboden mit Steinzeug belegt. Wände und Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisoliertglasfenster nach Süden, von außen vergittert.

Wohnung Nr. 4, Obergeschoss Nord

Die Wohnung liegt im Nordteil des Gebäudes, im Obergeschoss.

Die Mieter waren nicht anwesend, so dass eine Begehung nicht möglich war und weder die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Wohnung Nr. 5, Dachgeschoss Nord

Die Wohnung liegt im Nordteil des Gebäudes, im Dachgeschoss, und besteht aus Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie separat einem Duschbad/WC, einem Hobby- und einem Abstellraum.

Im Wohnzimmer ist der Fußboden mit PVC belegt. Wände und Schräge sind tapeziert. Die Decke ist mit Paneelen verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Kunststoffisoliertglasfenster in der Dachgaube zur Unteren Wassergasse. Hier befindet sich ein Gaseinzelofen, über welchen die gesamte Wohnung beheizt wird.

In der Küche ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Kunststoffisoliertglasdachflächenfenster.

Im Schlafzimmer ist der Fußboden mit PVC belegt. Drepel, Wände, Schräge und Decke sind verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster nach Norden.

Das Duschbad/WC wird vom Treppenhausflur aus über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind mit Raufaserfarbe gestrichen, teilweise gefliest. Die Decke ist verputzt und gestrichen. An Sanitärgegenständen sind eine Dusche mit Abtrennung, ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten und ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie vorhanden. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler. Der Raum ist innenliegend, Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht.

Nach Norden ist ein Hobbyraum und ein kleiner Abstellraum in einfacher Ausführung vorhanden, welche – ebenso wie das Duschbad – vom Mieter selbst ein- bzw. ausgebaut wurden.

Wohnung Nr. 6, Dachgeschoss Süd

Die Wohnung liegt im Südteil des Gebäudes, im Dachgeschoss, und besteht aus Flur, Abstellraum, zwei Kinderzimmern, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad/WC. Die Zimmertüren haben überwiegend eine Durchgangshöhe von < 1,80 m.

Im Flur ist der Fußboden mit Laminat belegt. Wände und Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Im Abstellraum ist der Fußboden mit Textil belegt.

Im Kinderzimmer nach Osten ist der Fußboden mit Laminat belegt. Wände und Decke sind tapeziert. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzverbundglasfenster, älteren Datums. Die Beheizung erfolgt über einen Holz- oder Kohleofen, älteren Datums.

Im Wohnzimmer ist der Fußboden mit Laminat belegt. Die Wände sind tapeziert. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Holzverbundglasfenster, älteren Datums. Die Beheizung erfolgt über einen Gaseinzelofen, älteren Datums.

In der Küche ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Wände sind teilweise mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, im Bereich der Küchenmöbel ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Holzverbundglasfenster nach Süden, älteren Datums. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Im Kinderzimmer nach Westen ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Wände sind tapeziert, teilweise mit Holz verkleidet. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster zum Hof. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Im Schlafzimmer ist der Fußboden mit Laminat belegt. Die Wände sind teilweise mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, teilweise verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Im Bad/WC ist der Fußboden mit Steinzeug belegt, schadhaft. Die Wände sind mit Steinzeug belegt, teilweise schadhaft. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzverbundglasfenster nach Westen, älteren Datums. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. An Sanitärgegenständen sind eine Einbaubadewanne, älteren Datums, ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten und ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie vorhanden. Hier befindet sich ein Waschmaschinenanschluss. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrowarmwasserspeicher oberhalb der Badewanne.

Spitzboden

Wird vom Dachgeschoss aus über eine steile Stiege mit nachfolgender Holztür, älteren Datums, begangen und stellt sich als ein großer Bereich dar. Der Fußboden ist mit Linoleum auf Holdielen belegt. Das Dach ist als Pfettendach ausgeführt. Aufbau: Sparren, Dachlatten, Formziegel.

Hauptstraße 3a

Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Gebäude ca. im Jahre 1965 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet und stellt sich mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar. Eine Teilunterkellerung ist vorhanden. Der Baukörper ist im Osten an das Gebäude Hauptstraße 3 angebaut.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite, unmittelbar vom Bürgersteig der Hauptstraße aus über einen Außenflur, über ein Rollgitter in Metall zum Bürgersteig hin verschließbar, begangen.

Von hier aus kann nach links über eine Tür das Ladenlokal (Friseursalon) und stirnseitig über eine Tür die Treppe zur Wohnung im Ober- und Dachgeschoss begangen werden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verklindert im Erdgeschoss, verputzt und gestrichen im Obergeschoss, schadhaft. Am Obergeschoss ist nach Süden ein Balkon angebaut.

Dach: Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung – soweit erkennbar – in Biberschwanzziegeln. In den Dachflächen ist je eine Schleppgaube nach Norden und nach Süden eingebaut. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt, schadhaft.

Geschossdecken: Massivdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss.

Teilunterkellerung

Wird vom Hof aus über die Kelleraußentreppe und eine nachfolgende Holztür begangen und stellt sich als einfacher Keller- und Heizöllagererraum dar. Der Fußboden ist in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist als Betonschalendecke, gestrichen, ausgeführt. Hier befinden sich zwei Metallheizöltanks mit einem Fassungsvermögen von geschätzt jeweils ca. 1.000 Liter, gesamt somit ca. 2.000 Liter.

Ladenlokal, Erdgeschoss

Wird vom Außenflur aus über eine Haustür, Kunststoff mit Isolierverglasung, jüngeren Datums, begangen und stellt sich als Ladeneinheit – aktuelle Nutzung als Friseursalon, ein großer Raum mit ca. sechs Schneideplätzen sowie zwei kleinen WC-Räumen – dar. Über eine Holztür, älteren Datums, kann der Hof begangen werden.

Der Fußboden ist mit PVC belegt, älteren Datums und schadhaft. Wände und Decke sind verputzt bzw. verkleidet und gestrichen. Die Belichtung erfolgt über ein Schaufenster zur Hauptstraße, Metallrahmen, einfach verglast, älteren Datums. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper.

Die WCs werden über je eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Hier befindet sich ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten bzw. Druckspülung und je ein Waschbecken, das eine mit Einhebelmischbatterie das andere mit Kaltwasser.

Über einen breiten, offenen Wanddurchbruch wird das Erdgeschoss des Altbaus Hauptstraße 3 über zwei Stufen nach unten begangen.

Der Bereich wird als Wartebereich genutzt. Hier ist der Fußboden ebenfalls mit PVC belegt, älteren Datums und schadhaft. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung erfolgt über zwei Schaufenster zur Hauptstraße, Holzrahmen, einfach verglast, älteren Datums. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper.

Der Raum an der Nordostecke, Ausstattung wie vor, wird als Kosmetik- bzw. Fußpflegestudio genutzt, ein weiterer Raum, zur Wassergasse hin, als Teeküche und Waschmaschinenraum. Ein vom Wartebereich abgetrennter Bereich wird als Lager- und Heizungsraum genutzt. Hier befindet sich eine Gaszentralheizung mit einem separaten Brauchwasserspeicher, Fabrikat Vaillant, älteren Datums, welche nur für der Beheizung und Warmwasserbereitung der Ladeneinheit 1 dient.

Wohnung Nr. 1, Ober- und Dachgeschoss

Wird vom Außenflur aus über eine Haustür, Kunststoff mit Isolierverglasung, jüngeren Datums, und eine nachfolgende Massivtreppe, mit Kunststein belegt, begangen und stellt sich als Wohnung im Ober- und im Dachgeschoss dar.

Das Obergeschoss besteht aus Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, WC und Balkon.

Die Zimmertüren stellen sich in Holz, Zargen in Metall, lackiert, Blätter in Holz, Makoré furniert, dar und sind teilweise mit Lichtausschnitten ausgeführt.

Die Fußböden sind im Flur und dem Balkon mit Kunststein belegt, in der Küche und den Zimmern mit Laminat, im Bad und WC mit Steinzeug.

Die Wände sind überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in Bad und WC auf ca. 1,40 m Höhe mit Steinzeug belegt.

Die Decken sind teilweise tapeziert, teilweise mit Styropor beklebt.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisolierglasfenster bzw. über eine Kunststoffisolierglasbalkontür in der Küche.

Die Beheizung erfolgt über einen Ölofen im Wohnzimmer, verkleidet in der Art eines Kaminofens und mit Luftschächten zum Schlafzimmer, Bad und WC ausgeführt, älteren Datums und schadhaft.

An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und eine Einbaubadewanne vorhanden, im WC ein Stand-WC mit Druckspülung, umfänglich renovierungsbedürftig. Im WC ist wandseitig ein Warmwasserboiler vorhanden, Fabrikat Stiebel-Eltron.

Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Kunststeinplatten, älteren Datums, belegt. Das Geländer ist in Metall mit Wellkunststoffverkleidung ausgeführt.

Vom Flur im Obergeschoss wird offen über eine Treppe, Wand- und Lichtwange, Tritt- und Setzstufen sowie Geländer in Holz, das Dachgeschoss begangen.

Das Dachgeschoss besteht aus Flur, zwei Zimmern und einer Kammer.

Die Zimmertüren stellen sich analog denen des Obergeschosses dar. Die Fußböden sind mit Laminat belegt.

Wände, Schrägen und Decken sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise mit Styropor beklebt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster. Die Zimmer werden vom Ölofen im Obergeschoss, über Schächte und Luftauslässe, beheizt. In der Kammer ist ein Waschbecken, nur Kaltwasser, vorhanden.

Beurteilung:

Das Gebäude Hauptstraße 3 ist weit über 100 Jahre alt und wurde in der Vergangenheit mehrfach umgebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich im Norden ein Teil der als Friseursalon genutzten Ladeneinheit, mittig eine kleine Wohnung (lt. Plan zwei Zimmer), welche jedoch nicht begangen werden konnte. Im Obergeschoss Süd befindet sich eine Wohnung, welcher zwei Räume im Erdgeschoss Süd zugeordnet sind, im Obergeschoss Nord eine Wohnung, welche jedoch nicht begangen werden konnte. Im Dachgeschoss befindet sich je eine Wohnung im Norden und im Süden.

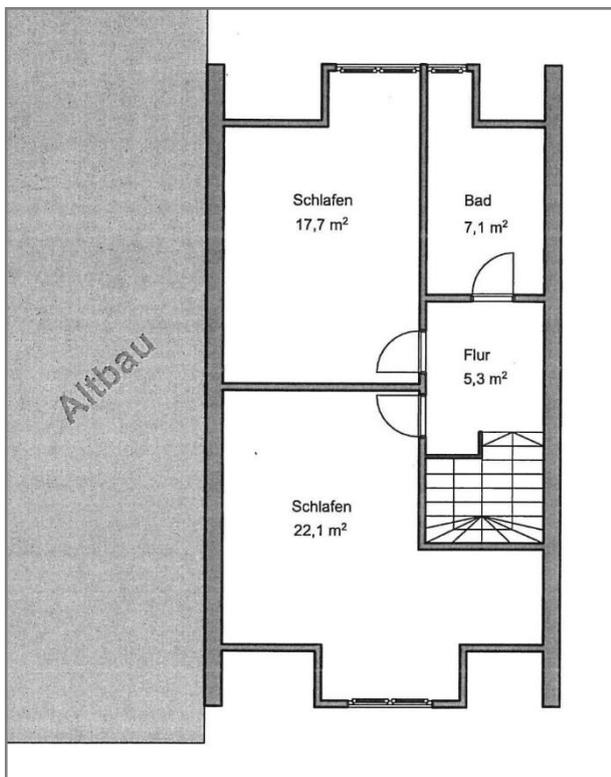
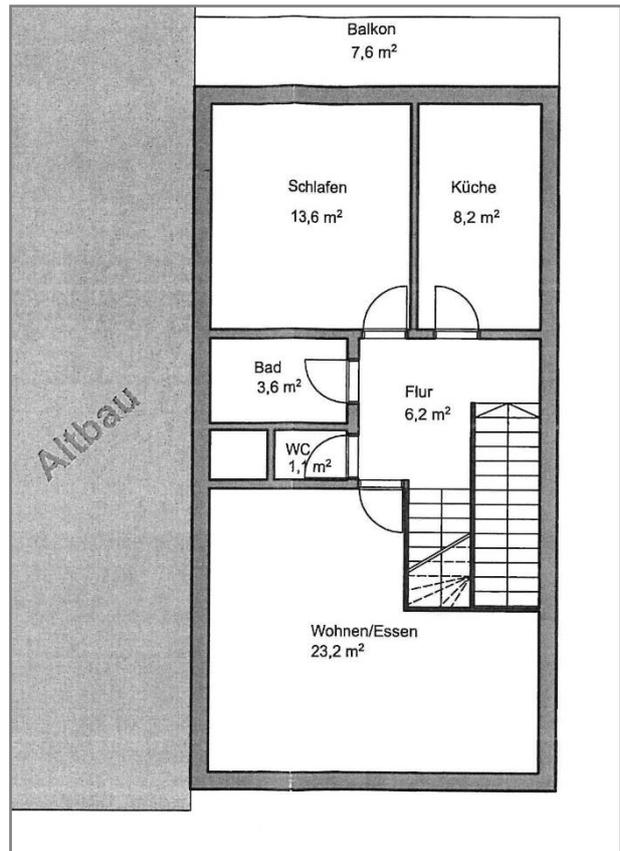
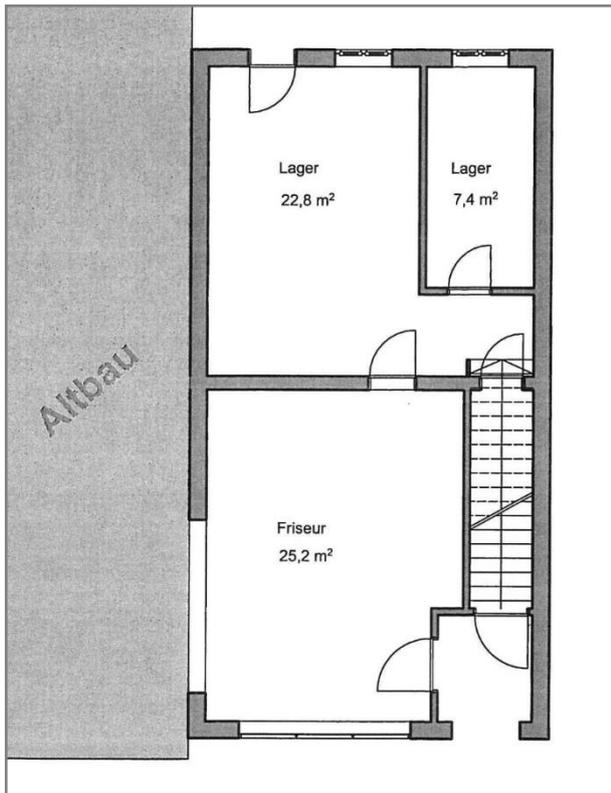
Das Gebäude stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar. Die Ausstattung der Wohnungen ist einfach, die Beheizung erfolgt über einzelne Öfen für Festbrennstoffe bzw. Gas. Der Wohnwert der Wohnungen ist mit einfach einzustufen. Nahezu sämtliche Gewerke sind schadhaft.

Das Gebäude Hauptstraße 3a wurde ca. im Jahre 1965 an das Gebäude Hauptstraße 3 angebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladeneinheit, welche offen in den Altbau Hauptstraße 3 übergeht. Im Ober- und im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung. Die Ausstattung ist größtenteils einfach, das Gebäude stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Wesentliche Renovierungen-/Modernisierungen wurden nicht durchgeführt, ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden. Der Wohnwert der Wohnung ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Der energetische Zustand des Gebäudes Hauptstraße 3a ist unterdurchschnittlich, der des Gebäudes Hauptstraße 3 stark unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist bei beiden Gebäuden nicht gegeben.

Vermietbare Nutzfläche	
Ladenlokal, Erdgeschoss Hs. Nr. 3a u. 3	109,00 m²
Wohnfläche	
Wohnung Nr. 1, Ober- und Dachgeschoss Hs. Nr. 3a	109,00 m ²
Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss Mitte Hs. Nr. 3	21,00 m ²
Wohnung Nr. 3, Erd- und Obergeschoss Süd Hs. Nr. 3	78,00 m ²
Wohnung Nr. 4, Obergeschoss Nord Hs. Nr. 3	79,00 m ²
Wohnung Nr. 5, Dachgeschoss Nord Hs. Nr. 3	42,00 m ²
Wohnung Nr. 6, Dachgeschoss Süd Hs. Nr. 3	91,00 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	420,00 m²



Hauptstraße 3a



Blick über die Hauptstraße nach Süden auf die Bewertungsobjekte



Blick vom Bürgersteig der Hauptstraße aus nach Südwesten, im Vordergrund das Gebäude Hauptstraße 3, dahinter das angebaute Gebäude Hauptstraße 3a



Blick über die Untere Wassergasse nach Nordwesten zur Hauptstraße, links das Gebäude Hauptstraße 3/Untere Wassergasse 2 mit Hauseingang



Blick von der Oberen Wassergasse aus nach Nordwesten auf die Südgrenze des Grundstücks Hauptstraße 3/Untere Wassergasse 3



Blick nach Südosten auf die Hoffläche der beiden Bewertungsgrundstücke, links der an das Wohnhaus angebaute Unterstand, dahinter die Remise



Blick vom Hof aus nach Norden auf die beiden Wohnhäuser