

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92318 Neumarkt i.d.OPf., Ackerstraße 9
Objektart	Wohngrundstück, Größe 478 m <sup>2</sup>
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 146 m <sup>2</sup> ; Doppelgarage mit Geräteraum; Nebengebäude
<b>Verkehrswert</b>	<b>350.000 €</b>

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.02.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	3 K 85/24
Gutachten vom	17.04.2025

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

### SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19  
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de  
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

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



## Grundstück

### Makrolage

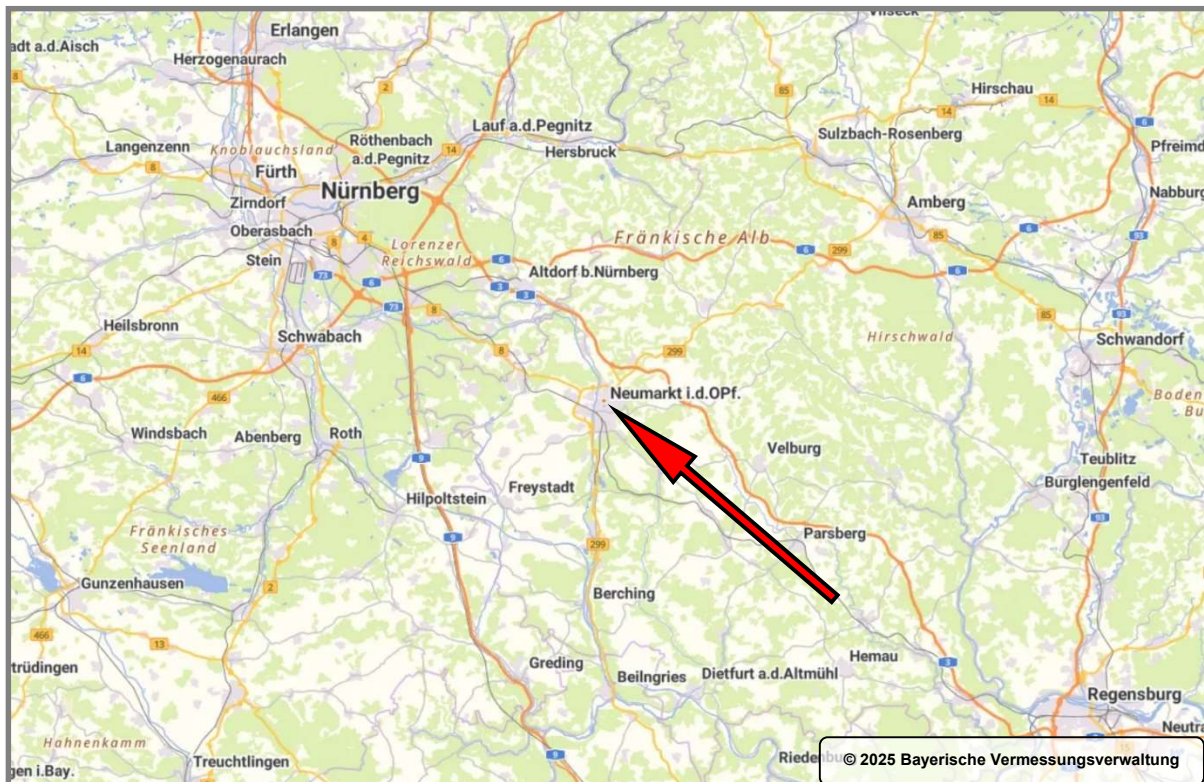
Die Stadt Neumarkt liegt ca. 40 km südöstlich von Nürnberg und ca. 70 km nordwestlich von Regensburg. Die große Kreisstadt ist wirtschaftliches Zentrum der nördlichen Oberpfalz und hat derzeit ca. 41.000 Einwohner.

Von der Autobahnanschlussstelle „Neumarkt“ an der BAB 3 (Regensburg-Nürnberg) sind es ca. 5 km bis zum Stadtzentrum. Die Autobahnanschlussstelle „Hilpoltstein“ an der BAB 9 (Nürnberg-München) ist ca. 20 km entfernt. Die Bundesstraßen B 8 (Nürnberg-Regensburg) und B 299 (Amberg-Beilngries) kreuzen sich im Bereich von Neumarkt. Weiterhin verfügt die Stadt über einen eigenen Bahnanschluss der Linie Frankfurt-Nürnberg-Regensburg. Es besteht eine S-Bahn Verbindung nach Nürnberg (S 3), Fahrzeit bis zum Nürnberger Hauptbahnhof ca. 32 Minuten

Eine Stadtbuslinie verbindet alle Ortsteile, auch zu umliegenden Gemeinden sind Busverbindungen vorhanden.

Neumarkt verfügt als Kreisstadt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten sowie ein Kreiskrankenhaus.

Die Stadt hat diverse kulturelle Einrichtungen und verfügt über folgende Schulbereiche: Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien und Fachoberschule/Berufsoberschule.



### Mikrolage

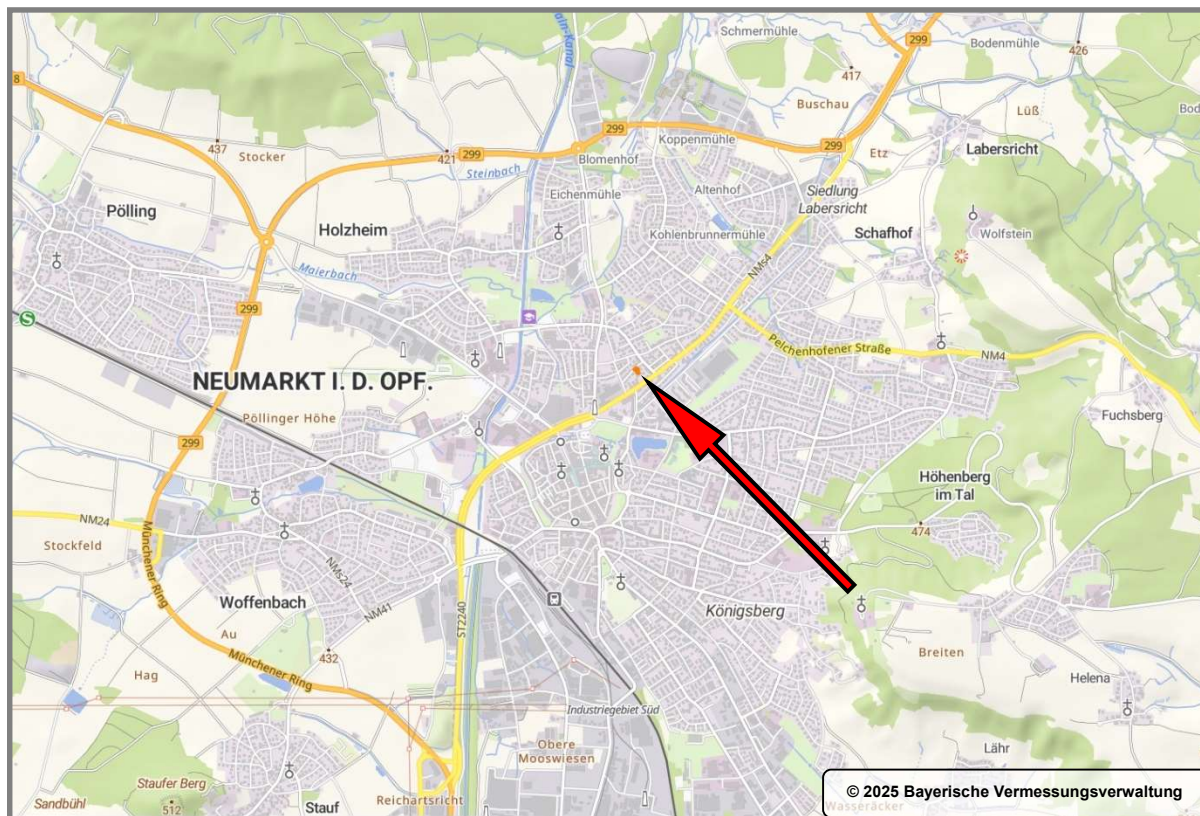
Das Grundstück liegt im Hauptort der Stadt Neumarkt i.d.OPf., ca. 900 m nordöstlich der Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Ackerstraße, einer schmalen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar. Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück ist die Gewerbehalle eines Baustoffhandelsunternehmens errichtet.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der BAB 3 beträgt ca. 4,3 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahn „Nürnberg – Neumarkt (OPf)“ sowie der Regionalbahn „Nürnberg – Neumarkt (Oberpfalz) – Parsberg“ erreicht werden. Der Bahnhof Neumarkt ist ca. 1,8 km südwestlich des Bewertungsgrundstücks positioniert, die Bushaltestelle „Neumarkt Kornstraße“ der Buslinie 563 liegt ca. 130 m nördlich.



### Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1136/14**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **478 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Ackerstraße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 20 m, die maximale Grundstückstiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 33,5 m.

## **Beschreibung**

### **Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!**

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Ackerstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und jeweils in nordöstlicher Grenzbebauung eine Doppelgarage mit Geräteraum, ein Unterstand und ein Nebengebäude errichtet.

Das Grundstück wird an seiner westlichen Grundstücksecke, von der Ackerstraße aus, über eine Metallgartentür zwischen zwei Waschbetonsockeln begangen. Im rechtsseitigen Sockel ist eine Klingel-/Briefkastenanlage eingebaut. Der nachfolgende Weg zum Hauseingang des Wohnhauses, welcher an dessen südlicher Gebäudeseite positioniert ist, ist mit Zementplatten belegt.

Das Grundstück wird an seiner nördlichen Grundstücksecke, von der Ackerstraße aus, offen befahren. Die nachfolgende Zufahrt zur Doppelgarage ist mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Die Einfriedung erfolgt nach Nordwesten hin über einen Metallzaun auf einem Waschbetonsockel. Nach Südwesten ist das Grundstück mit einem Metaldoppelstabzaun eingefriedet. Nach Nordosten erfolgt die Einfriedung überwiegend über Gebäude in Grenzbebauung, teilweise über einen Metaldoppelstabmattenzaun.

Der nordwestliche Grundstücksbereich stellt sich als schmaler Vorgarten dar und ist mit Busch- und Pflanzwerk begrünt.

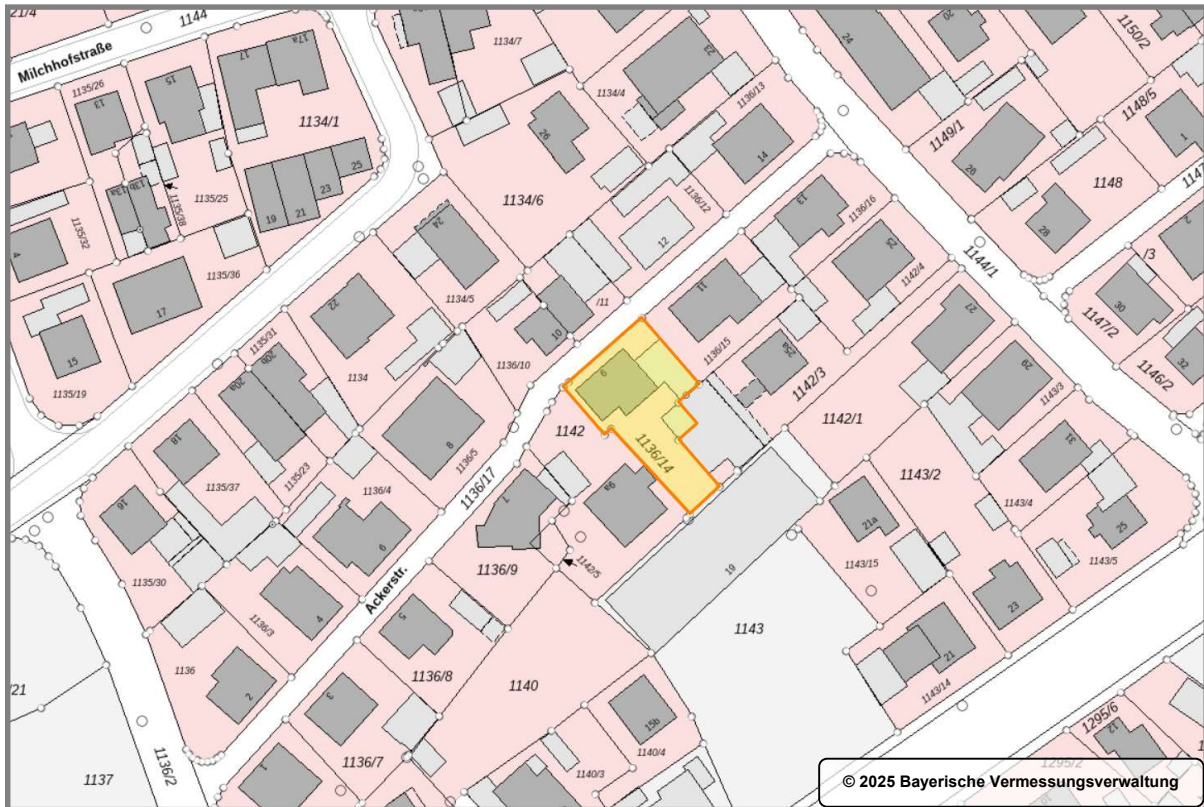
Der südliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten dar, ist überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. Südlich der Doppelgarage mit Geräteraum befindet sich ein Unterstand, welcher sich augenscheinlich als Holzkonstruktion mit Flachdach darstellt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze ist ein weiterer, einfacher Unterstand mit Flachdach, Dachhaut vermutlich in Welleternit o.ä. ausgeführt, vorhanden.

### **Beurteilung:**

***Das Grundstück liegt in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., in einem Wohngebiet nordöstlich der Innenstadt.***

***Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen. Durch das südöstlich angrenzende Gewerbegrundstück können Lärmimmissionen gegeben sein.***

***Die Außenanlagen stellen sich in einem pflegebedürftigen Gesamtzustand dar.***



## Gebäude

*Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.*

**Die Gebäude konnten nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!**

### Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte ca. vor dem Jahre 1945 als Siedlungshaus errichtet worden sein. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde es ca. im Jahre 1971 umgebaut und erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über zwei Stufen nach oben und eine nachfolgende Haustür in Holz mit Isolierglaseinlage begangen. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingel montiert.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der Nordwestecke ist im Bereich des Hausübergabepunkts des Kabelanschlusses die Wärmedämmung ausgespart, unfachmännisch ausgeführt. Die südwestliche Fassade ist stark verwittert.
<b>Dach:</b>	Satteldach mit Versatz, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
<b>Fenster:</b>	Augenscheinlich überwiegend KunststoffisolierglASFenster, mit Dreischeibenverglasung und Kunststoffaußenrollos, gemäß Stempel in einem der Fenster ca. im Jahre 2011 erneuert.
<b>Geschossdecken:</b>	Vermutlich Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

EG: Treppenhausflur, Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zwischenflur, Kinderzimmer, Bad, Küche und Terrasse.

DG: Treppenpodest mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Balkon.

### **Doppelgarage mit Geräteraum**

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1979 in Massivbauweise nordöstlich an das Wohnhaus angebaut und stellt sich mit Keller- und Erdgeschoss, Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, dar.

Die Garage wird an ihrer Nordwestseite aus über zwei zweiflügelige Garagentore in Holz, älteren Datums und bereits verzogen, befahren. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Nordwestseite des Gebäudes sind Farb- und Putzabplatzungen erkennbar.

### **Nebengebäude**

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1963 als Einzelgarage in Massivbauweise, angebaut an das Gebäude auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück, errichtet. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich als eingeschossiges Nebengebäude mit Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, dar und wird über eine zweiflügelige Holztür begangen.

Das Gebäude bildet mit dem südöstlich angebauten Nachbargebäude augenscheinlich eine bauliche Einheit. Ob eine interne Verbindung zwischen dem Nebengebäude und dem südöstlich angebauten Nachbargebäude besteht, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

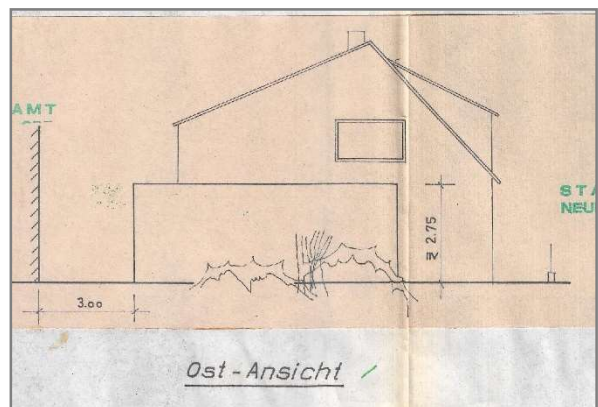
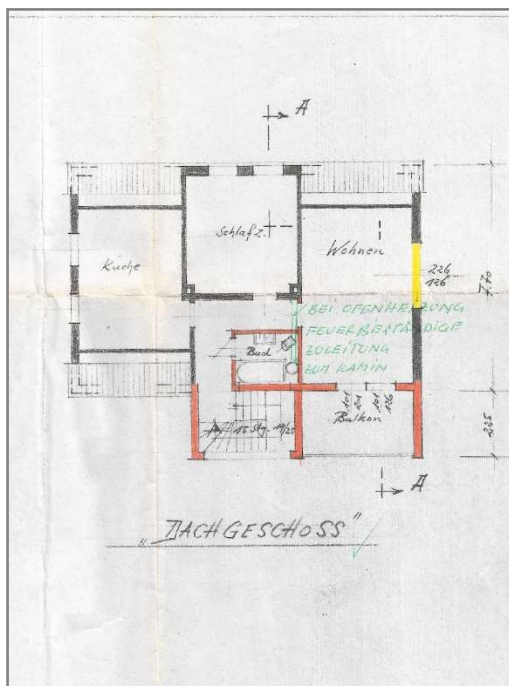
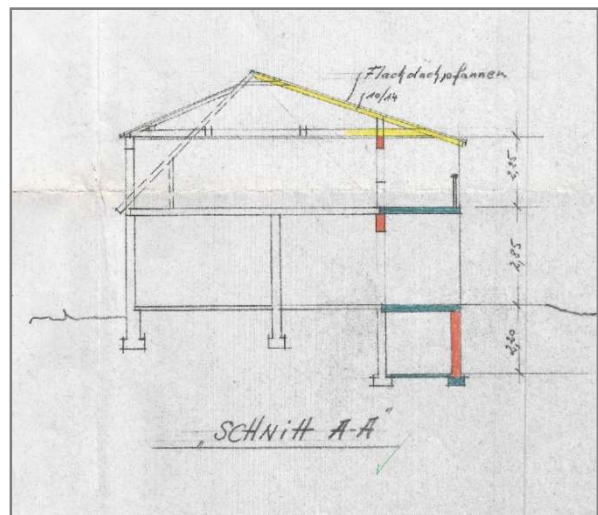
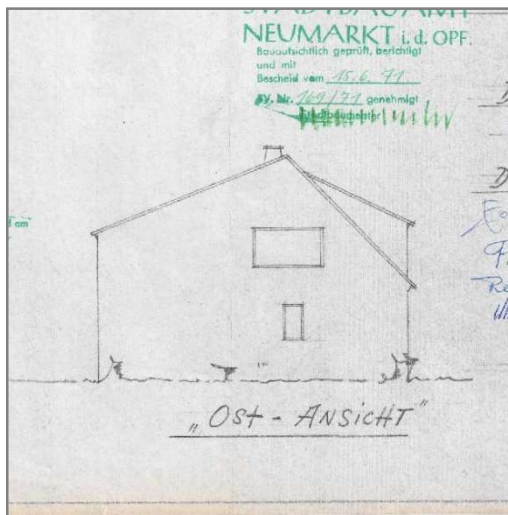
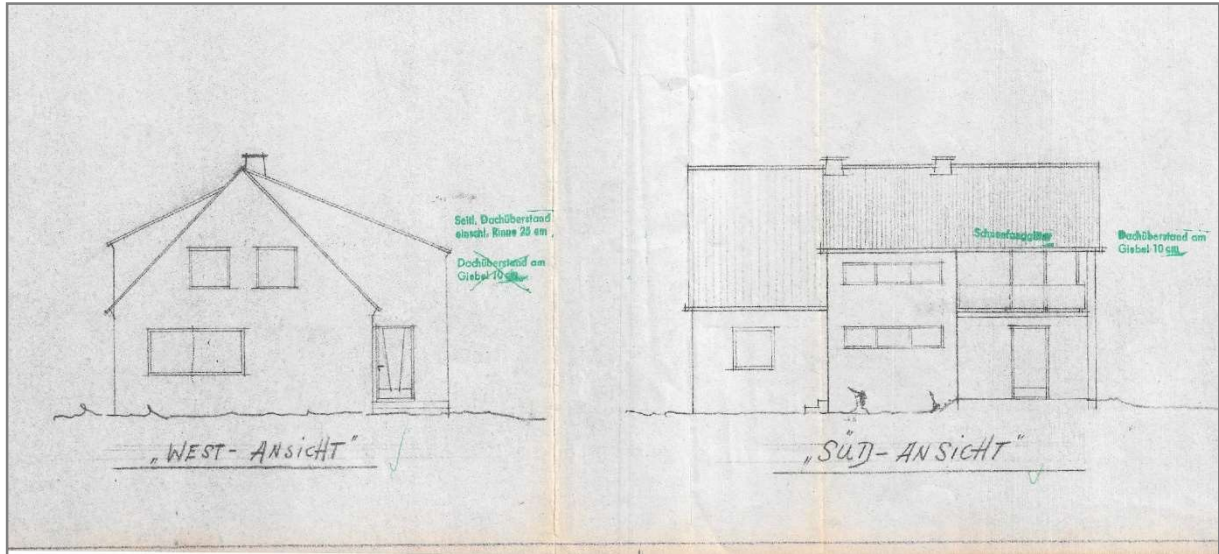
### **Beurteilung:**

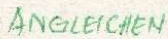
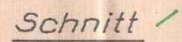
***Das Wohnhaus wurde vermutlich ca. vor dem Jahre 1945 errichtet und ca. im Jahre 1971 umgebaut. In der Vergangenheit wurden augenscheinlich teilweise Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt (Fenster erneuert, Fassaden gedämmt), ansonsten stellt sich das Gebäude augenscheinlich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. des Umbaus dar. Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit durchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist augenscheinlich nicht gegeben.***

***Ca. im Jahre 1963 wurde das Nebengebäude (ursprünglich als Einzelgarage) errichtet, ca. im Jahre 1979 wurde das Wohnhaus um eine Doppelgarage mit Geräteraum ergänzt. Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt sind. Anhand des äußeren Anscheins ist jedoch davon auszugehen, dass ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den baulichen Anlagen besteht.***

### **Flächenangaben**

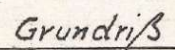
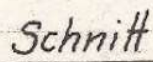
<b>Wohnflächenberechnung</b>	
Erdgeschoss	80,28 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	65,65 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	145,93 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>146,00 m<sup>2</sup></b>





Nord-Ansicht

West-Ansicht



5

