

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
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	92283 Lauterhofen, OT Trautmannshofen, Am Felsen 4
Art	Wohngrundstück, Größe 583 m ²
Bebauung	Ein-/Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 113 m ² (zzgl. Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 101 m ²); Doppelgarage
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	12.03.2024
Verkehrswert	375.000 €

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 Marktgemeinde Lauterhofen liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz, im Landkreis Neumarkt, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 3.750 Einwohner.

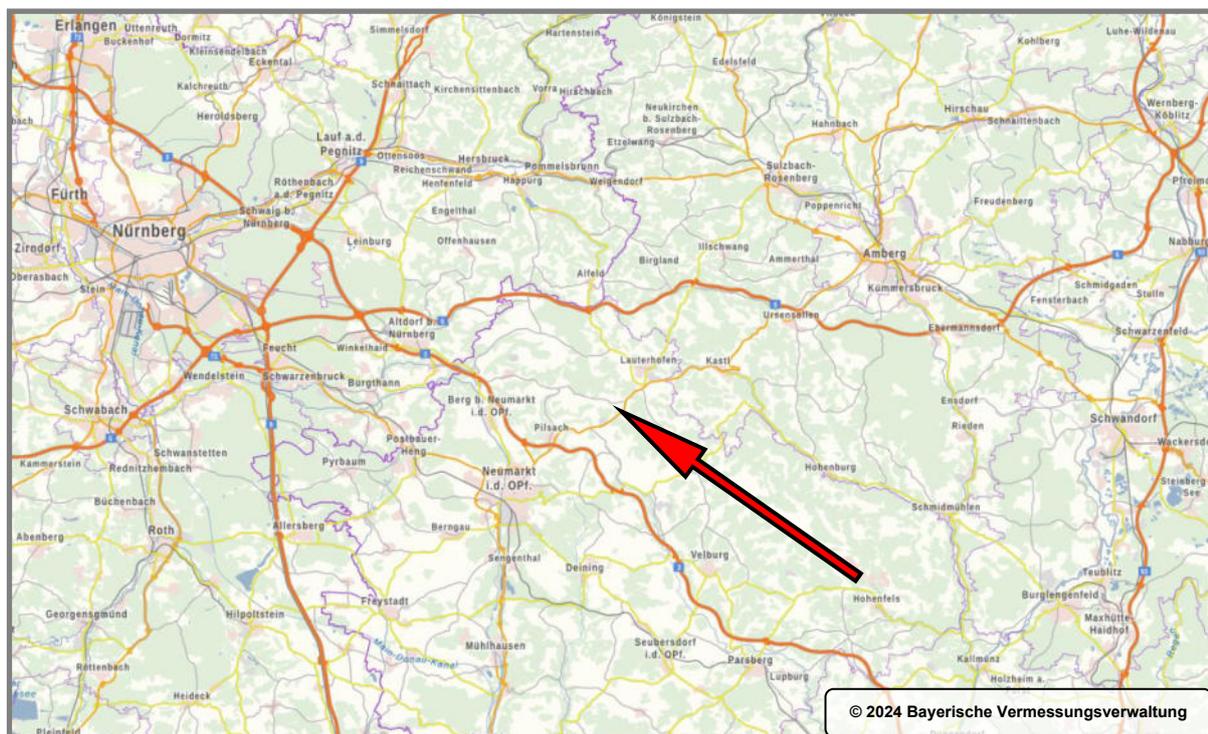
Die Entfernung nach Neumarkt beträgt ca. 18 km, nach Nürnberg ca. 44 km und nach Amberg ca. 22 km.

Die Gemeinde ist sowohl individualverkehrstechnisch über die Bundesstraße B299 und die Autobahnen A 3 (Nürnberg – Regensburg) und A 6 (Nürnberg – Amberg, Anschlussstelle Alfeld in ca. 8 km) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

Lauterhofen verfügt über Grund- und Mittelschule und Kindergärten. Gymnasium und Realschule sind in Neumarkt verfügbar.

Durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fachgeschäfte und Supermärkte sind Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, einen Zahnarzt und eine Apotheke sichergestellt. Vielfältige Freizeitaktivitäten, z.B. Wanderungen, zahlreiche Festveranstaltungen, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, ein Golfplatz und verschiedene Vereine stehen zur Auswahl.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Trautmannshofen, ca. 5,1 km südwestlich des Hauptorts (Rathaus), in einem Wohngebiet.

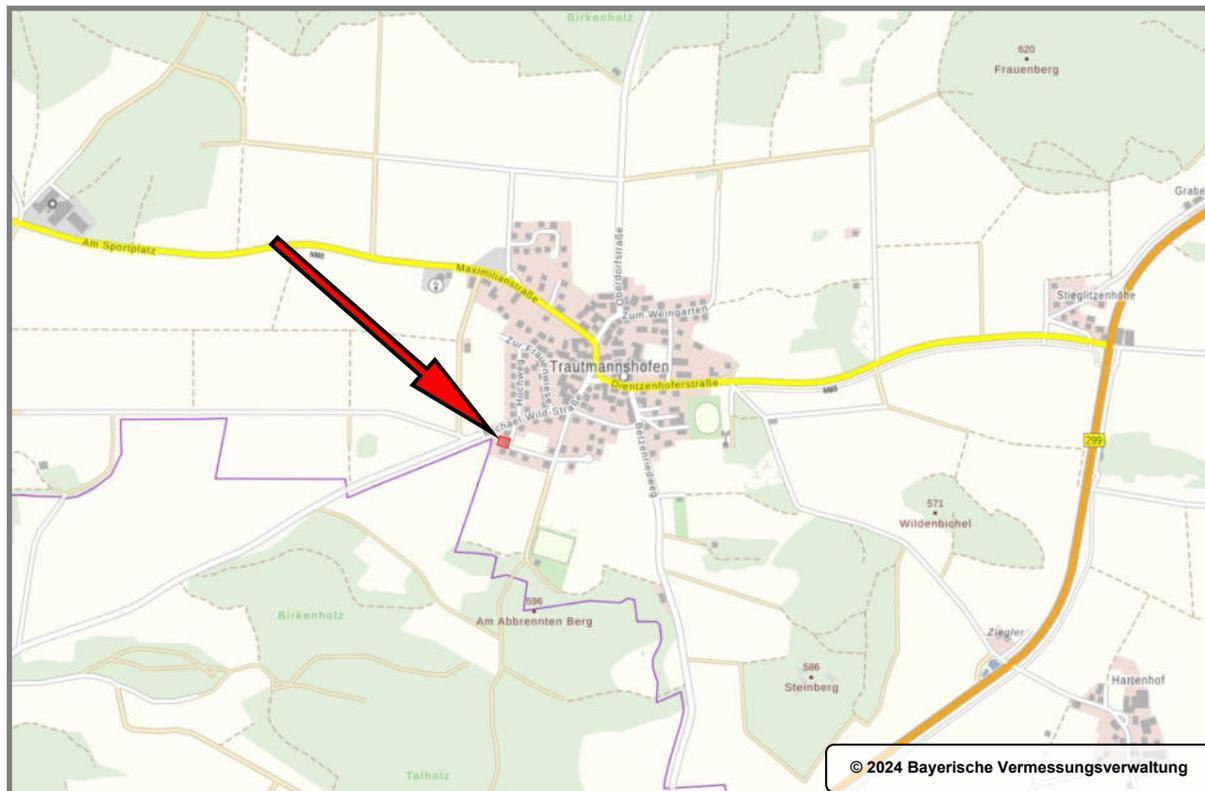
Das Grundstück liegt an der Straße am Felsen, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich leicht hanglagig und fällt von Osten nach Westen hin ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der Autobahn A 3 sowie zur Autobahnanschlussstelle Alfeld der Autobahn A 6 beträgt jeweils ca. 10 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 523 und 586 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Trautmannshofen Seeplatz“ ist ca. 300 m nordöstlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 353/4**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **583 m²**. Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße am Felsen (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 23 m, die Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 25,5 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Straße Am Felsen, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nord- und seiner Südseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Westseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück, Streuobstwiese.

Das Grundstück stellt sich hanglagig dar und fällt von Osten nach Westen hin ab. Der Höhenunterschied zwischen der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 2 m.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus und, in nördlicher Grenzbebauung und nördlich angebaut an das Wohnhaus, eine Doppelgarage errichtet.

Die Einfriedung erfolgt nach Osten über einen Weidenzaun und eine Hecke auf einem Natursteinsockel, nach Süden über eine Hecke, nach Westen über einen Metalldoppelstabmattenzaun und eine Hecke sowie nach Norden über einen Holzrangerzaun, schadhaft, einen Metalldoppelstabmattenzaun und über Gebäude in Grenzbebauung.

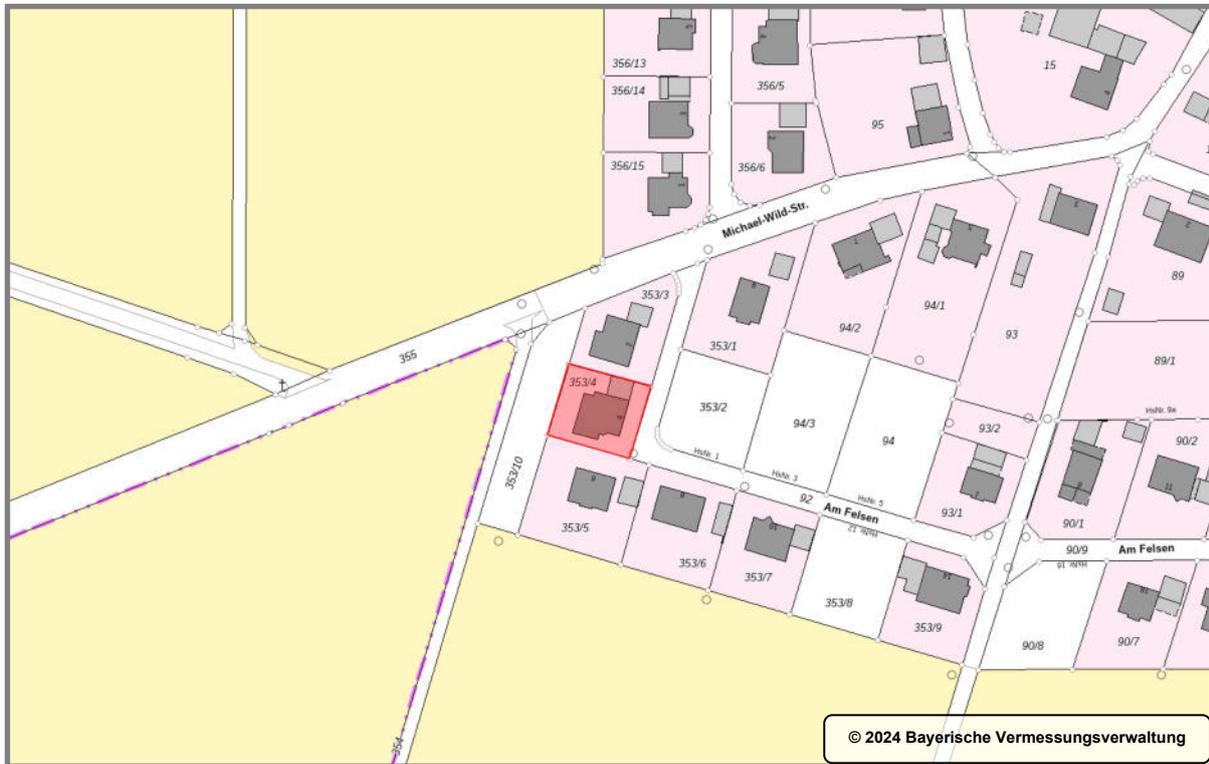
Das Grundstück wird an seiner Nordostseite, von der Straße Am Felsen aus, offen befahren. Die Zufahrt ist mit Zementsteinen gepflastert.

Der Vorgarten im südöstlichen Grundstücksbereich wird von der Zufahrt aus über eine Metallgartentür begangen und ist mit Zementsteinen gepflastert.

Über eine weitere Metallgartentür wird der westliche und südwestliche Grundstücksbereich begangen, welcher überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt ist. Hier ist am Wohnhaus ein Fußweg, mit Zementplatten belegt, sowie eine Treppe nach unten, teilweise mit Natursteinpflaster belegt, vorhanden.

An der Südwestseite des Wohnhauses ist oberhalb des Kellergeschosses eine Terrasse angelegt, welche nach Westen hin mit Holzwänden eingehaust ist. Der Fußboden ist als Betonplatte ausgeführt, weist Risse auf und ist stark schadhaft. Ein ehemals hierauf vorhandener Steinzeugbelag wurde in der Vergangenheit entfernt. Eine Absturzsicherung zum südlich gelegenen Hang ist nicht vorhanden. Unterhalb des eingehausten Terrassenbereichs befindet sich – auf der Höhe des Kellergeschosses – eine weitere Terrasse, mit Steinzeug belegt, schadhaft.

Der nordwestliche Grundstücksbereich ist teilweise mit Zementsteinen belegt, teilweise unbefestigt ausgeführt und wird als Kfz-Stellplatz genutzt. Von hier aus kann über eine unbefestigte Zufahrt das westliche Nachbargrundstück begangen bzw. befahren werden.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Trautmannshofen der Marktgemeinde Lauterhofen, am Südwestrand eines Wohngebiets.

Die Freiflächen stellen sich in einem überwiegend pflegebedürftigen, teilweise in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand dar.

Der südliche Grundstücksbereich ist aufgrund der hier vorhandenen Treppe nur eingeschränkt nutzbar.

Infrastruktur und Wohnlage sind mit überwiegend einfach einzustufen.

Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1995 als Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Nach Westen ist vom Keller- bis zum Dachgeschoss ein Zwerchhaus vorhanden.

Aufgrund der Hanglage steht das Kellergeschoss nach Westen hin frei.

Das Gebäude wird an seiner östlichen Traufseite über zwei Stufen nach oben, in Naturstein ausgeführt, ein Podest, Betonplatte ohne Belag, und ein nachfolgendes Eingangselement, linksseitig Festelement mit Isolierverglasung, rechtsseitig Haustür in Holz mit Isolierglaseinlage, begangen. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut. Der Hauseingang wird durch die darüberliegende Dachtraufe vollständig überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppe stellt sich als Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, Geländer provisorisch in Holz ausgeführt, dar. Im Treppenhaus sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Schrägen und die Decke des Treppenhauskopfes sind mit Klicklaminat o.ä. verkleidet.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise, Kellerwände gemäß Baubeschreibung in Schwerbetonsteinen, sonstige Außenwände in Leichtbetonsteinen ausgeführt.

Fassade: Vermutlich ohne Wärmedämmung ausgeführt, überwiegend verputzt und gestrichen, im Sockelbereich und teilweise nach Süden, Westen und Osten mit Steinzeug belegt, nach Süden teilweise schadhafte.

An der südlichen Giebelseite ist auf Höhe des Dachgeschosses eine Satellitenschüssel montiert.

Dach: Satteldach, Hauptfirstrichtung Nord/Süd, Dacheindeckung in Betondachsteinen. In der östlichen Dachfläche ist eine Satteldachgaube eingebaut, seitlich und nach vorne mit Kupfer eingelech. Das Fenster in der Satteldachgaube ist von außen stark abgewittert. Über Dach befindet sich ein Kaminkopf, seitlich mit Kupfer eingelech. Die Dachrinnen und Fallrohre sind teilweise in Kupfer, teilweise in Kunststoff ausgeführt.

Geschossdecken: Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur, Bad/WC (lt. Plan Waschen), Heizungsraum, Öltankraum, drei Kellerräumen und Küche (lt. Plan WIFG.) dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Der Keller 5 wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2010 nach Westen erweitert.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,16 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Überwiegend mit Steinzeug belegt, im Bad/WC mit einem zusätzlichen Bodenablauf ausgeführt.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt, teilweise schadhaft. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesen-spiegel vorhanden.
- Decken:** Am Treppenpodest, im Flur, im Keller 3 und im Keller 4 mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC verputzt und gestrichen, im Heizungsraum in Beton, gestrichen, ausgeführt, im Keller 5 mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, in der Küche mit Holzpaneelen verkleidet.
- Türen:** Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, furniert/foliert; Türblatt fehlt teilweise; Zarge in Metall, Blatt in Holz, zum Öltankraum; Stahltür zum Kellergeschoss der Doppelgarage und zum Heizungsraum; offener Durchgang zur Küche.
- Fenster:** Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, jüngeren Datums, teilweise mit Kunststoffaußenrollos, Kunststoffisoliertglasterrassentür im Keller 5, Holzisoliertglaskellerfenster im Lichtschacht im Bad/WC, einfach verglastes Kellerfenster, Metallrahmen, Mäusegitter, im Heizungsraum.
- Heizungsanlage:** Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ vitola-biferral mit Ölgebläsebrenner, Baujahr 1995, liegender Brauchwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, Typ horicell, im Heizungsraum. Im Öltankraum sind vier Kunststoffheizöltanks vorhanden, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, Fassungsvermögen vermutlich ca. 6.000 Liter.
- Beheizung:** Flachheizkörper im Flur, im Keller 3 und Keller 4; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC; im Übrigen ohne Beheizung.
- Sanitäreinrichtungen:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Einbaubadewanne im Bad/WC. Hier ist eine Unterschrankapplikation ohne montiertes Waschbecken vorhanden. Im Heizungsraum ist wandseitig ein Arbeitswaschbecken montiert.
- Sonstiges:** Im Flur befinden sich wandseitig der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage sowie ein Zähler-/Sicherungskasten mit Kippsicherungen, FI-Schalter und einem Stromzähler. Die Stromleitungen sind teilweise unfachmännisch lose verlegt.
- Im Bad/WC ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.
- Im Heizungsraum befindet sich der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Wasserfilter und Verteilung.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Keller 5 ist ein Schwedenofen vorhanden, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Das Bad/WC sowie die Räume Keller 3, Keller 4, Keller 5 und Küche stellen sich wohnlich ausgebaut dar. Hier sind teilweise im Außenwandbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen sowie teilweise Ausblühungen und Schimmelpilzbildung erkennbar.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Treppenhausflur (lt. Plan WIFG.) und WC sowie einer Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad/WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und Gästezimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im WC, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung**Fußböden:**

Im Treppenhausflur, im WC, in der Diele, im Abstellraum, im Bad/WC und in der Küche mit Steinzeug, im Wohn-/Esszimmer mit Laminat, im Schlafzimmer und im Gästezimmer mit Vinyl belegt. Die Laminat- und Vinylböden wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2014 neu eingebaut.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC und im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken:

Im Treppenhausflur verputzt und gestrichen; im WC, im Bad/WC, im Wohn-/Esszimmer und in der Küche mit Holzpaneelen verkleidet, im Bad/WC zusätzlich mit Einbaustrahlern ausgeführt; in der Diele mit Klicklaminat o.ä. verkleidet; im Abstellraum in Beton, gestrichen, ausgeführt; im Schlafzimmer und im Gästezimmer mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Türen:

Zargen und Blätter in Holz, furniert/foliert; Wohnungstür mit Lichtausschnitt.

Fenster:

Überwiegend Holzisoliertglasfenster und -terrassentüren, überwiegend mit Kunststoffaußenrollos, teilweise schadhafte; Kunststoffisoliertglasfenster im Schlafzimmer und im Gästezimmer, jüngeren Datums.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC; in der Küche ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände:

Kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Raum WC, überbreites Waschbecken mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschränkapplikation, überbreite und bodengleiche Dusche mit Abmauerung, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.

Sonstiges:

Das Bad/WC wurde laut Auskunft ca. in den Jahren 2014 bis 2017 renoviert. Wandseitig ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Im Wohn-/Esszimmer befindet sich ein Kachelofen, aus der Gesteinszeit des Gebäudes.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Im Abstellraum ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenhausflur aus offen über die Treppe und eine nachfolgende Stahltür begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachraum dar.

Die Raumaufteilung weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Das in den Plänen am Treppenpodest dargestellte WC ist tatsächlich nicht vorhanden. Der Bereich stellt sich als Abstellraum dar, wird über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und ist zu Lasten des Treppenpodests größer ausgeführt.

Die Raumhöhe, gemessen vom Fußboden bis zu den Kehlbalken, beträgt ca. 2,59 m.

Die Fußböden sind in Beton, ohne Belag, ausgeführt. Die Wände stellen sich in Mauerwerk, unverputzt bzw. unverkleidet, dar. Die Schrägen und die Decken sind ohne Verkleidung, mit einer Dampfsperffolie und einer Zwischensparrendämmung ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Laut Auskunft stellte sich das Dach in der Vergangenheit an mehreren Stellen undicht dar und musste ausgebessert werden.

Von dem im Plan mit „Studio“ bezeichneten Raum wird über eine Holzisolierglasbalkontür ein Balkon an der südlichen Giebelseite des Gebäudes begangen, welcher sich als Betonplatte darstellt. Der Fußboden ist mit Zementplatten belegt. Die Brüstung ist in Holz ausgeführt. Der Balkon wird durch den darüberliegenden Ortgang überdeckt.

Spitzboden

Wird vom Dachgeschoss aus provisorisch über eine Holzleiter erreicht.

Der Fußboden ist teilweise mit OSB-Platten belegt, teilweise ohne Belag ausgeführt. Die Dachschrägen stellen sich unverkleidet dar, Dachaufbau: Sparren, Verbretterung, Dachlatten, Betondachsteine. Der Spitzboden ist ohne Wärmedämmung ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster und ein Holzisolierglasfenster an den Giebelseiten.

Mittig im Raum verläuft der Kaminzug. Die Einblechung um den Kaminzug war laut Auskunft in der Vergangenheit undicht, so dass hier Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar sind

Doppelgarage

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1995 nördlich an das Wohnhaus angebaut und stellt sich mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen, dar.

Die Dachfläche war laut Auskunft in der Vergangenheit an mehreren Stellen schadhaft und musste ausgebessert werden.

Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen, nach Osten auf Höhe des Erdgeschosses sowie nach Westen auf Höhe des Kellergeschosses mit Steinzeug belegt.

Die Dachrinnen und Fahlrohre sind in Kupfer ausgeführt.

Das Kellergeschoss wird vom Wohnhaus aus über eine Stahltür sowie vom westlichen Grundstücksbereich aus über eine Kellertür begangen und stellt sich mit zwei Kellerräumen dar. Die Raumhöhe, gemessen im Keller 2, beträgt ca. 1,91 m. In den Kellerräumen ist der Fußboden in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Im unteren Außenwandbereich sind Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Keller 2 über ein Kunststoffisoliertglasfenster in Holzoptik. Im Deckenbereich des Keller 1 ist eine Werkstattgrube vorhanden.

Das Erdgeschoss wird von der Zufahrt im Osten aus über breites Sektionaltor mit elektrischem Antrieb befahren und vom Wohnhaus aus über eine Stahltür sowie zwei Stufen nach unten begangen. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,46 m. Der Fußboden ist in Zementestrich, schadhaft, ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglasfenster. Die Werkstattgrube oberhalb des Keller 1 ist von oben mit Holzdielen belegt.

Das Dachgeschoss wird vom Wohnhaus aus über eine Stahltür und zwei Stufen nach unten begangen und stellt sich mit einem wohnlich ausgebauten Dachraum dar. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,62 m. Der Fußboden ist mit Laminat belegt, laut Auskunft ca. im Jahre 2014 eingebaut. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Schrägen sind in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Decke ist mit Klicklaminat o.ä. belegt und mit Einbaustrahlern ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollo an der Giebelseite und ein Holzisoliertglasdachflächenfenster, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise schadhaft. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1995 als Einfamilienhaus errichtet und stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Bis auf den teilweisen Austausch von Fenstern, der Erneuerung des Bad/WCs im Erdgeschoss und die teilweise Erneuerung von Fußboden- und Deckenbelägen, welche teilweise unfachmännisch ausgeführt sind, wurden keine größeren Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt.

Im Kellergeschoss befinden sich wohnlich ausgebaute Räume, im Dachgeschoss ist eine Ausbaureserve zu einem Zweifamilienhaus vorhanden.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Doppelgarage stellt sich im Status ihrer Gestehungszeit dar und ist mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss ausgeführt.

Das Dachgeschoss der Doppelgarage ist – abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen – wohnlich ausgebaut, jedoch gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.

Der Pflegezustand der baulichen Anlagen ist insgesamt unterdurchschnittlich, ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Wohnfläche	
Wohnfläche Erdgeschoss	112,92 m ²
Wohnfläche gesamt	112,92 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	113,00 m²

Die Fläche der wohnlich ausgebauten Räume im Kellergeschoss (Bad/WC, Keller 3, Keller 4, Keller 5, Küche) beträgt, gemäß den vorliegenden Planunterlagen und unter Ergänzung fehlender Werte, ca. 80 m² (inkl. 3 % Putzabzug). Die mögliche Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. 101 m² (inkl. 3 % Putzabzug).

