

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	90537 Feucht
Objekt I Bebauung	Saturnweg 19, Wohngrundstück, Größe 137 m ² Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), Wohnfläche ca. 132 m ²
Objekt II	Nähe Marsweg, PKW-Stellplatz, Größe 12 m ²
Objekt III	Nähe Saturnweg, PKW-Stellplatz, Größe 12 m ²
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	15.08.2023
Verkehrswerte	siehe Verkehrswertgutachten

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

Grundstück

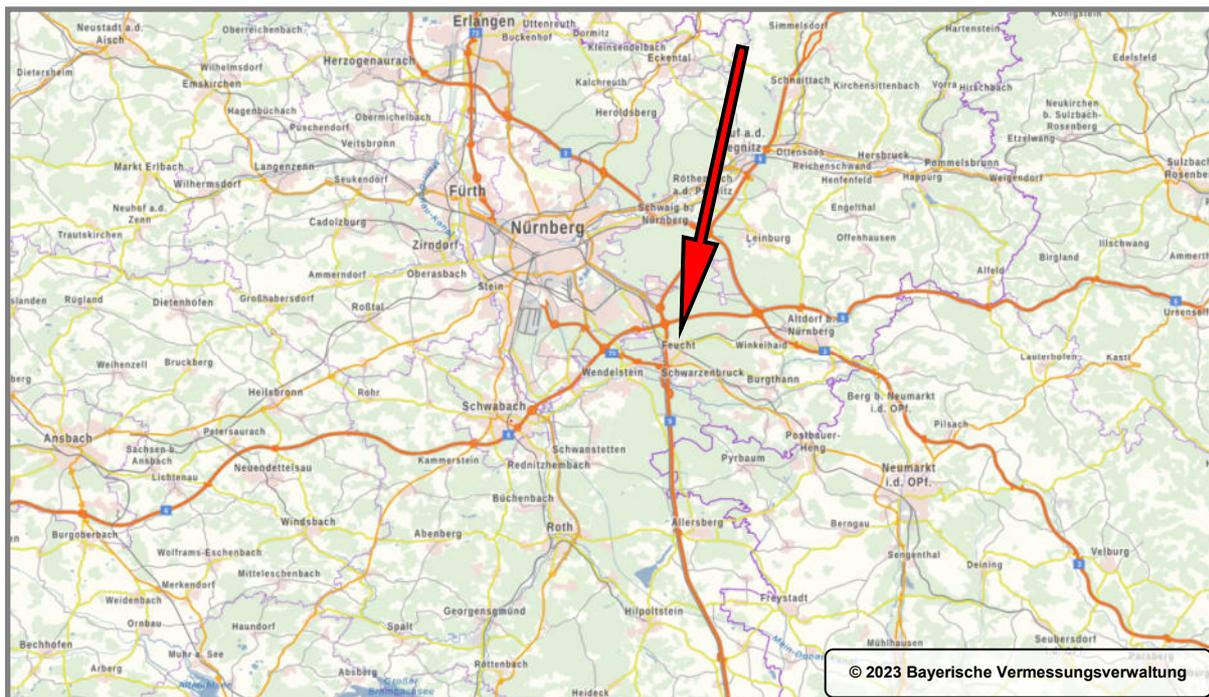
Makrolage

Die Marktgemeinde Feucht liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land. Feucht hat mit Eingemeindungen ca. 14.000 Einwohner und ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen (Läden, Supermärkte etc.), Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie einer sechsstufigen staatlichen Realschule ausgestattet.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken gegeben.

Die Gemeinde ist an ein ausgebautes Bundesstraßen- und Autobahnnetz angebunden und verfügt über Anschlüsse an die Bundesbahn und S-Bahn. Die Entfernung in das nordwestlich gelegene Nürnberg (Hauptbahnhof) beträgt rd. 15 km.

Vielfältige Freizeitaktivitäten, z.B. Wanderungen im Reichswald oder am nahegelegenen Ludwig-Donau-Main-Kanal, zahlreiche Festveranstaltungen, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, ein Freibad und verschiedene Vereine stehen zur Auswahl.



Mikrolage

Die Grundstücke liegen im Baugebiet „ParkSide“, am Nordrand des Hauptortes der Gemeinde Feucht, ca. 1 km vom Zentrum (Rathaus) entfernt. Hier wurden ca. in den Jahren 2013 bis 2015 über 300 Reihenhäuser auf einer nahezu 10 ha großen Fläche errichtet.

Das Wohngrundstück liegt nahe dem Saturnweg, einer der PKW-Stellplätze direkt am Saturnweg, einer Spielstraße ohne Durchgangsverkehr, welche asphaltiert und ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung, ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nur in der benachbarten Straße Am Reichswald vorhanden.

Der zweite PKW-Stellplatz liegt direkt am Marsweg, einer Spielstraße ohne Durchgangsverkehr, welche asphaltiert und ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung, ausgebaut ist.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Feucht der BAB 73 beträgt ca. 2,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahn „Nürnberg - Feucht - Neumarkt (OPf)“ erreicht werden. Der Bahnhof Feucht ist ca. 600 m entfernt.

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich mit Reihenhäusern dar, am Südrand des Baugebietes wurden zudem mehrgeschossige Geschäftshäuser als Lärmschutzmaßnahme errichtet.



Beschreibung

Flur Nr. 480/75, Wohngrundstück

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden!

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **137 m²**.

Es hat die Form eines Rechtecks. Die Breite in West-/Ostrichtung beträgt ca. 5,5 m, die Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 25 m.

Das Grundstück grenzt umlaufend an bebaute Nachbargrundstücke. Der Zugang erfolgt vom Saturnweg aus über einen mit Zementsteinen gepflasterten Weg (gemeinsamer Weg zu den Häusern Nr. 15 bis Nr. 25) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und ist mittels eines Geh- und Fahrtrechtes dinglich gesichert.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), angebaut an das westliche und östliche Nachbargebäude, errichtet.

Der Weg zum Hauseingang an der Nordseite des Gebäudes ist mit Zementsteinen gepflastert. Eine Mülltonnenbox, Metallrahmen mit Holzverkleidung, ist vorhanden.

Der Garten im Süden stellt sich – soweit von außen erkennbar – als Rasenfläche dar. Vor dem Gebäude ist eine Terrasse angelegt, mit Zementsteinen gepflastert und zu den Nachbarterrassen mit Holzschutzfeldern abgegrenzt, eine Markise ist nicht montiert.

In der Südostecke ist ein Gerätehäuschen aufgestellt, Holzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach, Dachhaut in Dachpappe.

Die Einfriedung nach Westen und Osten erfolgt über einen Maschendrahtzaun, nach Süden über einen Metallzaun.

Flur Nr. 480/107, PKW-Stellplatz

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **12 m²**. Es wird vom Marsweg aus offen befahren und ist mit Ökopflastersteinen gepflastert.

Flur Nr. 480/81, PKW-Stellplatz

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **12 m²**. Es wird vom Saturnweg aus offen befahren und ist mit Ökopflastersteinen gepflastert.



Beurteilung:

Die Grundstücke liegen im Baugebiet „ParkSide“ der Marktgemeinde Feucht, welches in den Jahren 2012/2013 baulich abgeschlossen wurde.

Die Bebauung ist stark verdichtet, die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen. Die Freiflächen des Wohngrundstücks sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich – soweit von außen erkennbar – in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar. Der PKW-Stellplatz am Saturnweg liegt nahe dem Wohnhaus, der PKW-Stellplatz am Marsweg ist weiter entfernt, was sich als geringer Komfortnachteil darstellt.

Gebäude

Das Gebäude konnte nur teilweise von außen betrachtet werden!

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2014 in Massivbauweise als Reihenmittelhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über ein betoniertes Podest und eine nachfolgende Haustür, Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen. Über der Haustür ist ein einfaches Vordach, Metallkonstruktion mit Plexiglasauflage, montiert. Rechts neben der Haustür ist eine Klingel eingebaut und auf Putz ein Briefkasten in Edelstahl montiert. Über der Klingel wurde nachträglich auf Putz eine Klingelanlage, augenscheinlich mit Kamerafunktion, angebracht. Die Fenster und Balkontüren sind in Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenrollos ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, im Kellergeschoss ist eine Übergabestation vorhanden.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppe ist wahrscheinlich als Metallharfentreppe, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, ausgeführt.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich das Gebäude wie folgt dar:

KG Diele, Anschlussraum im Norden, großer Kellerraum im Süden,
EG Diele, WC, Küche, Wohn-/Essbereich,
OG Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Bad/WC,
DG Studioraum und Terrasse nach Süden.

Konstruktiver Aufbau

- Bauweise:** Massivbauweise (Stahlbetonaußenwände im KG mit 12 cm Wärmedämmplatten, Kalksandsteine ab EG lt. Baubeschreibung).
- Fassade:** Mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt (16 cm Wärmedämmung, 1 cm Putz lt. Baubeschreibung).
Die Außenfensterbänke sind in weiß beschichtetem Leichtmetall ausgeführt.
An der Südseite ist am Dachgeschoss zwei Satellitenschüsseln an einem Mast montiert.
- Dach:** Pultdach, Dachhaut in beschichtetem Trapezblech (8° Dachneigung lt. Baubeschreibung).
Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
- Geschossdecken:** Stahlbeton
- Sonstiges:** Die Fenster und Balkontüren sind in Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenrollos ausgeführt.

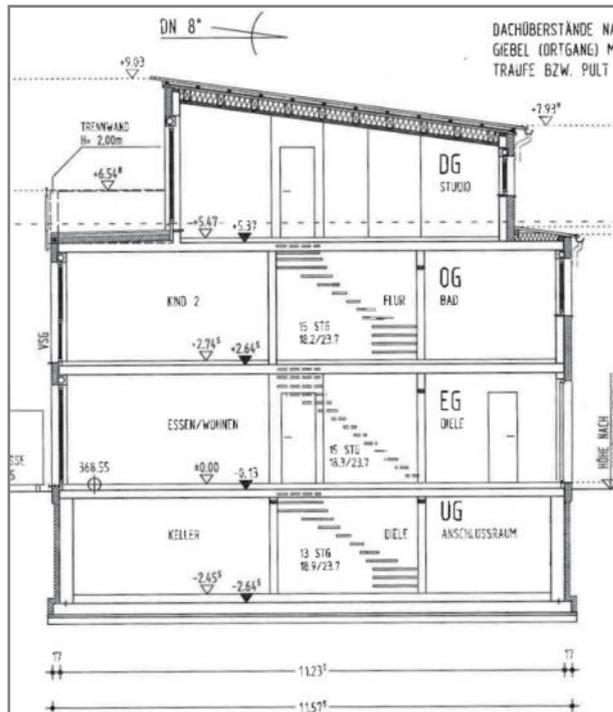
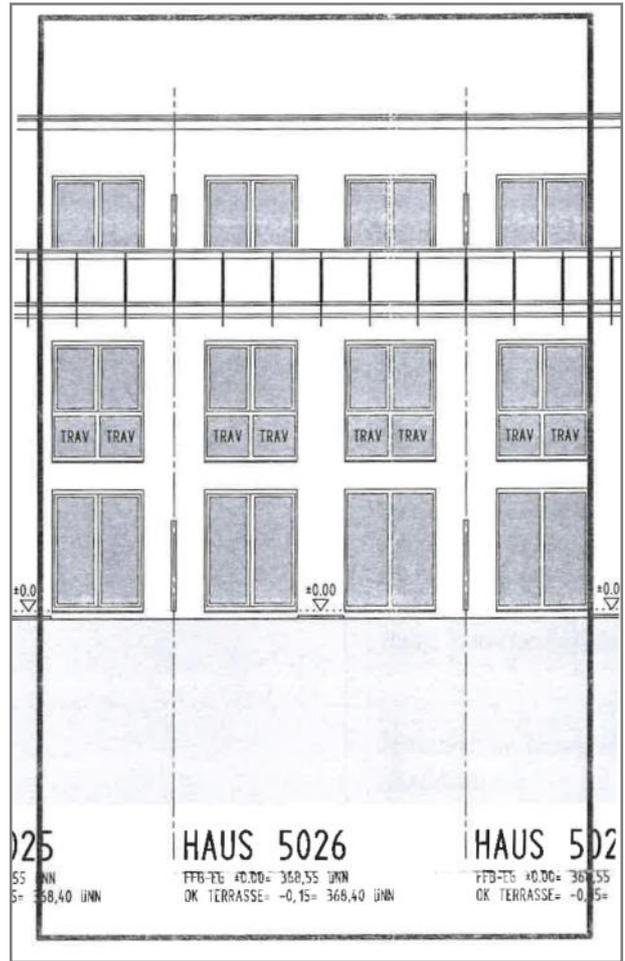
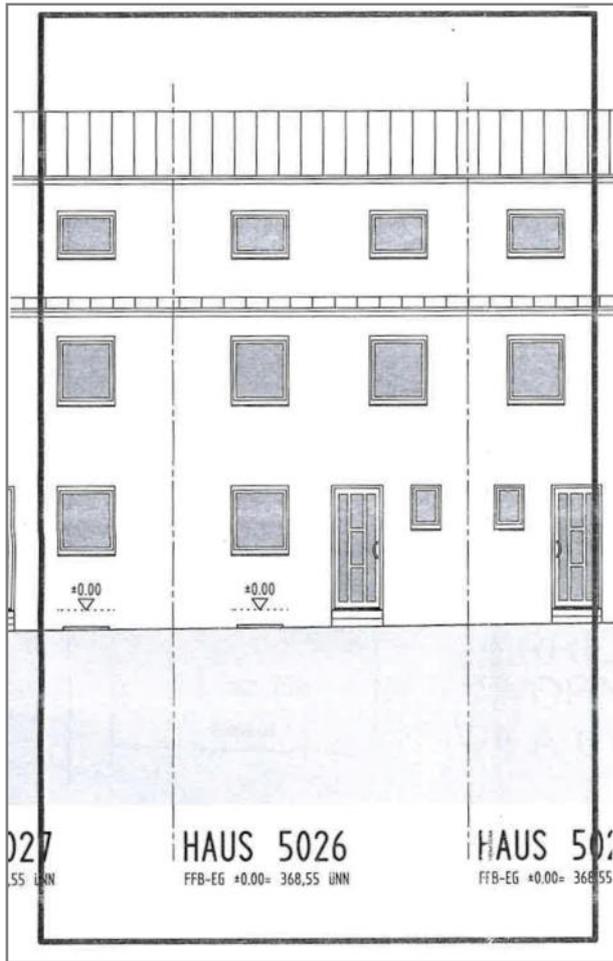
Beurteilung:

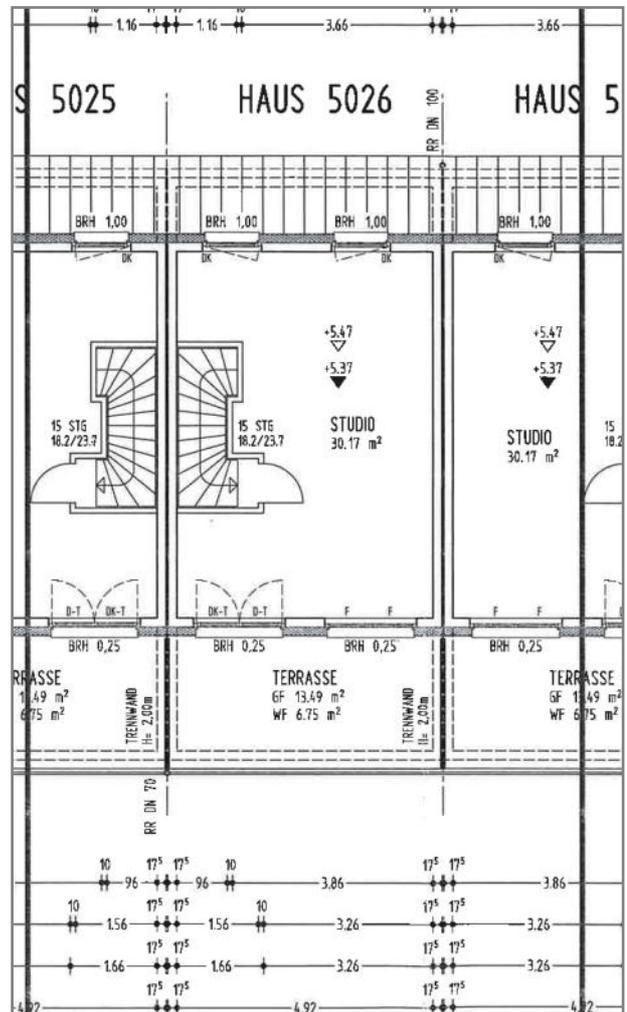
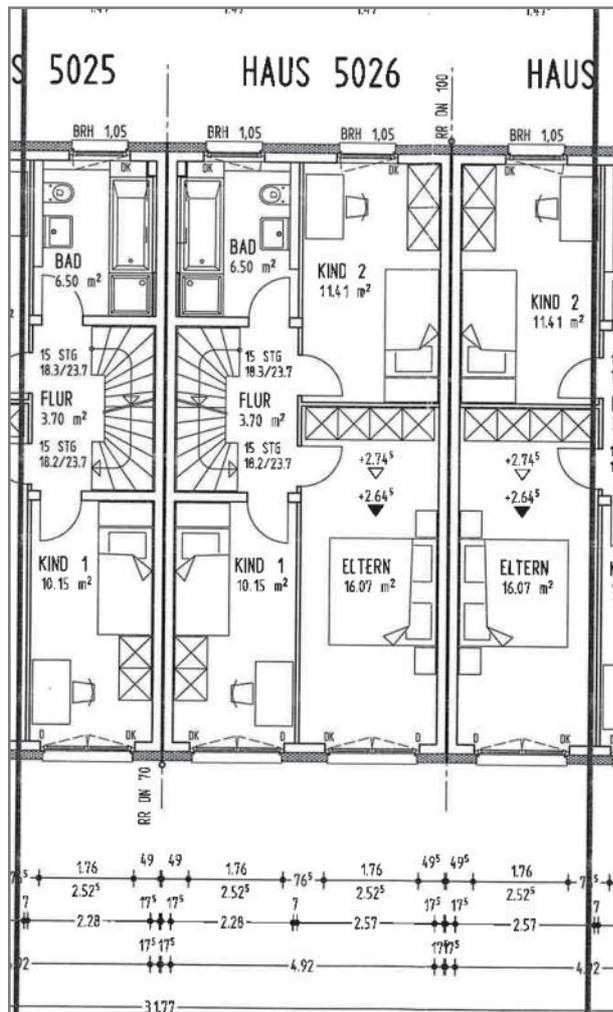
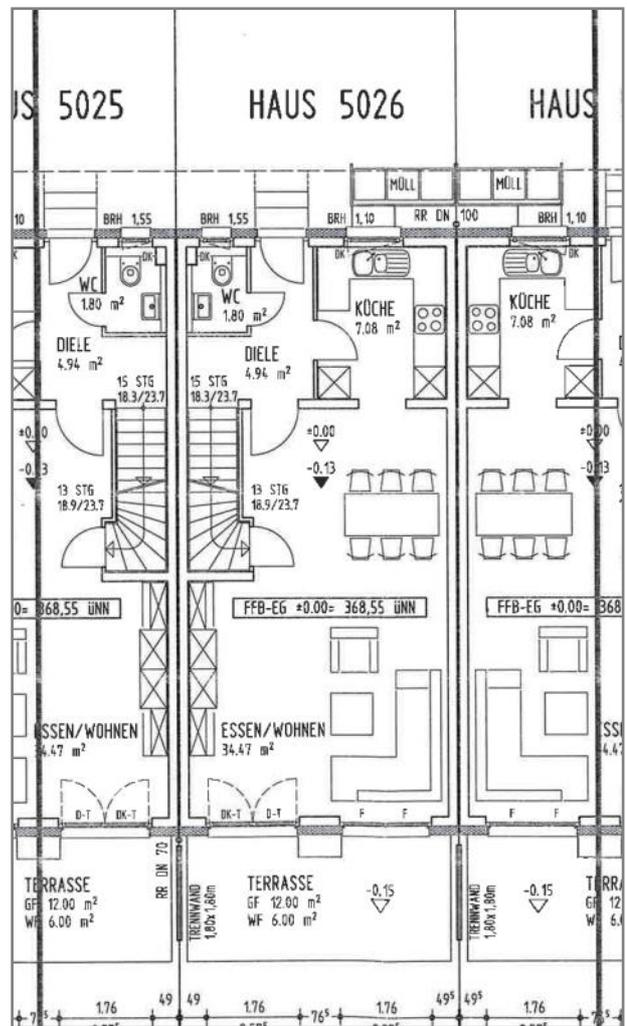
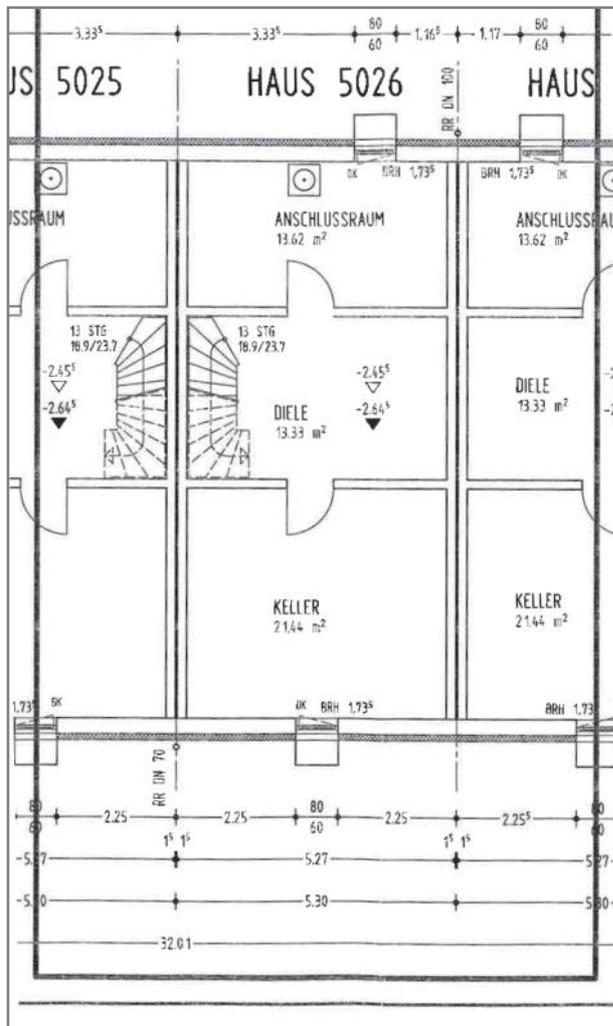
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2014 als Reihenmittelhaus errichtet.

Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die genaue Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Für die Bewertung wird eine mittlere Ausstattung und ein durchschnittlicher Gesamtzustand unterstellt.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Erdgeschoss	51,19 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	47,71 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	33,20 m ²
Wohnfläche gesamt	132,10 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	132,00 m²







**Saturnweg, Blick nach Südwesten,
rechts und links Parkplätze, Garagen und Reihenhauszeilen**



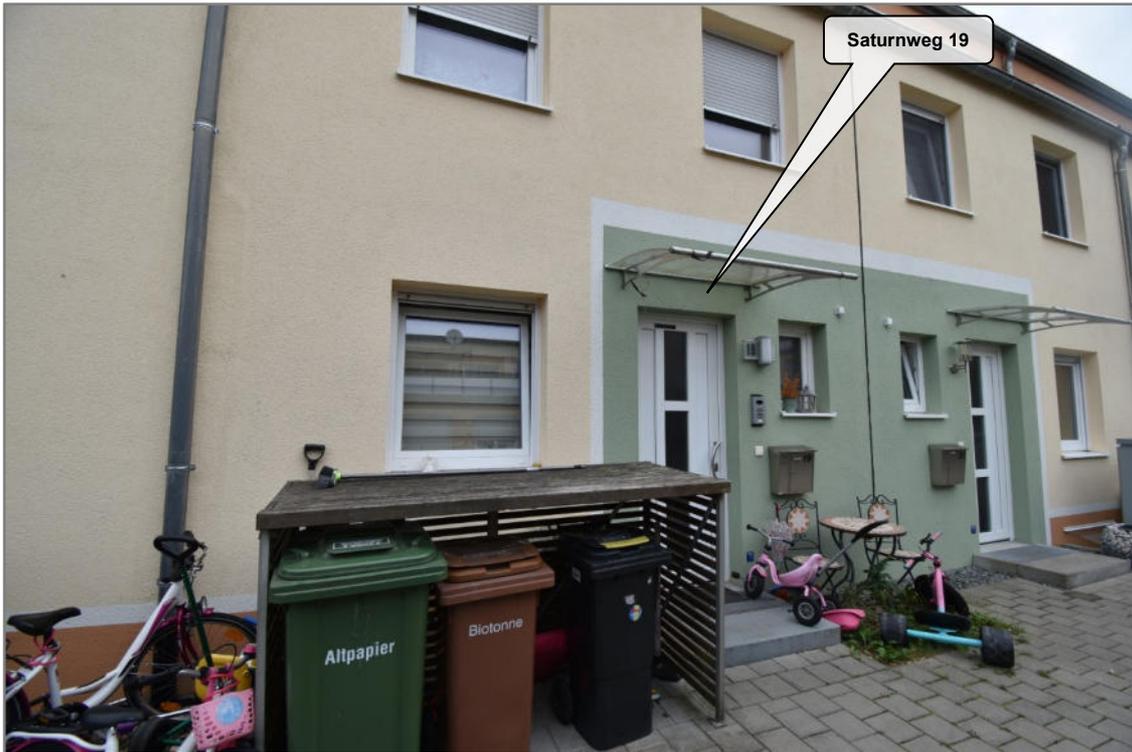
**Blick vom südlichen Fußweg aus nach Nordwesten
auf die Reihenhauszeile Saturnweg 15 bis 25**



Blick vom südlichen Fußweg aus nach Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick nach Westen über den Weg zu den Eingängen der Reihenhausezeile Saturnweg 15 bis 25



Blick vom vorderen Weg aus nach Südwesten auf den Eingangsbereich des Gebäudes Saturnweg 19



Blick vom vorderen Weg aus nach Südosten auf den Eingangsbereich des Gebäudes Saturnweg 19



**Blick vom Saturnweg aus nach Westen
auf den PKW-Stellplatz FINr. 480/81**



**Blick vom Saturnweg aus nach Nordwesten
auf den PKW-Stellplatz FINr. 480/107**