

Harry Völkel  
Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Staatl. gepr. Betriebswirt  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: [mail@voelkel.net](mailto:mail@voelkel.net)  
Internet: [www.voelkel.net](http://www.voelkel.net)

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90610 Winkelhaid-Penzenhofen, Weiherweg 11
Art	Wohngrundstück, Größe 497 m <sup>2</sup>
Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wohnfläche Hauptwohnung ca. 192 m <sup>2</sup> Wohnfläche Einliegerwohnung ca. 58 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	07.07.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>510.000 €</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

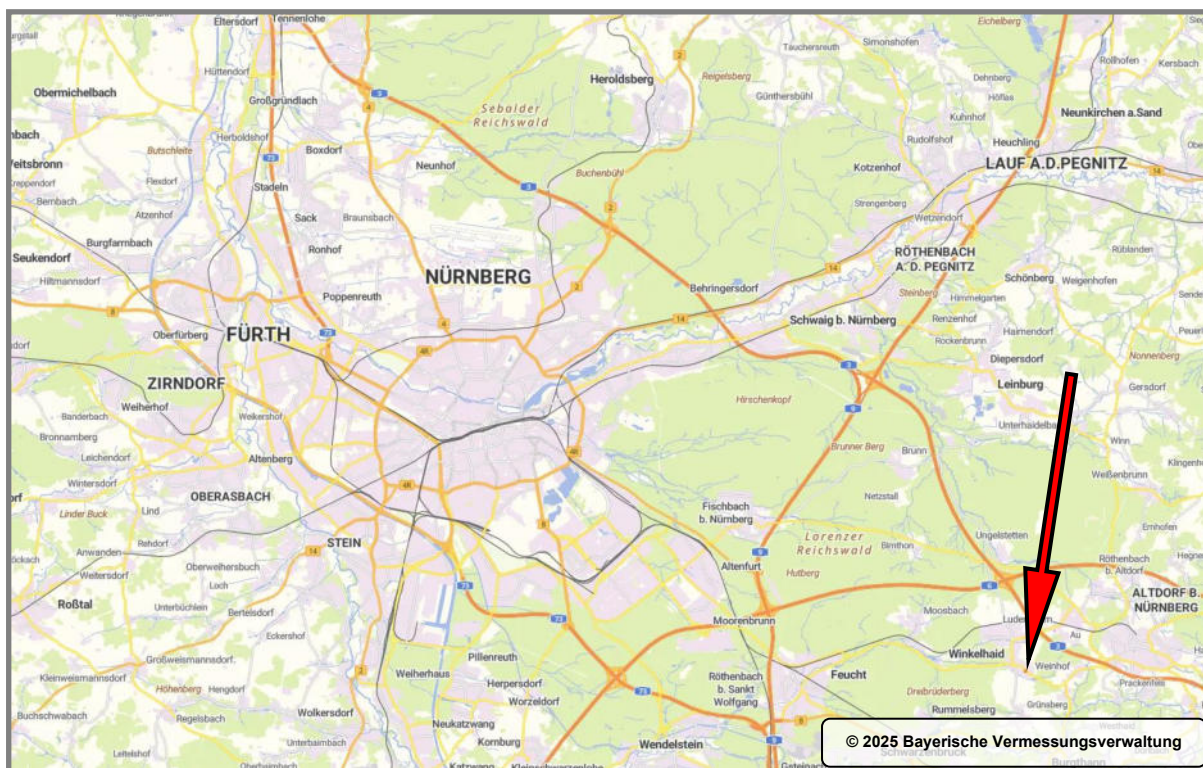
Die Gemeinde Winkelhaid liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land, und hat mit den Ortsteilen Penzenhofen und Ungelstetten aktuell ca. 4.500 Einwohner. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Lauf a. d. Pegnitz.

Die Entfernung in das Zentrum der nordwestlich gelegenen Stadt Nürnberg beträgt ca. 20 km, in das der östlich gelegenen Stadt Altdorf ca. 4 km.

Winkelhaid verfügt über zwei Kindergärten und eine Grundschule und ist Sitz der Volkshochschule Schwarzachtal. Weiterführende Schulen sind in Altdorf (Mittelschule, Gymnasium), in Feucht (Realschule) und in Nürnberg vorhanden.

Weiterhin befinden sich in der Gemeinde ein Arzt der Allgemeinmedizin, zwei Zahnärzte, eine Apotheke, ein Alten- und Pflegeheim, zwei Supermärkte, einige Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe.

Winkelhaid verfügt über eine gute verkehrsmäßige Infrastruktur. Die Anschlussstelle Altdorf-Burgthann der Autobahn A 3 (Nürnberg-Regensburg) ist ca. 3 km entfernt, die Anschlussstelle Altdorf-Leinburg der A 6 (Nürnberg-Amberg) ca. 6 km und die Anschlussstelle Feucht der A 9 ca. 7 km. Weiterhin verfügt die Gemeinde über einen S-Bahn-Anschluss der S 2, Nürnberg – Altdorf (Fahrzeit nach Nürnberg ca. 15 Minuten).



## Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Penzenhofen, ca. 1,1 km südöstlich des Zentrums der Gemeinde Winkelhaid (Rathaus).

Es liegt unmittelbar an der Penzenhofener Hauptstraße, einer Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, welche asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Zufahrt erfolgt von Süden aus, über den Weiherweg.

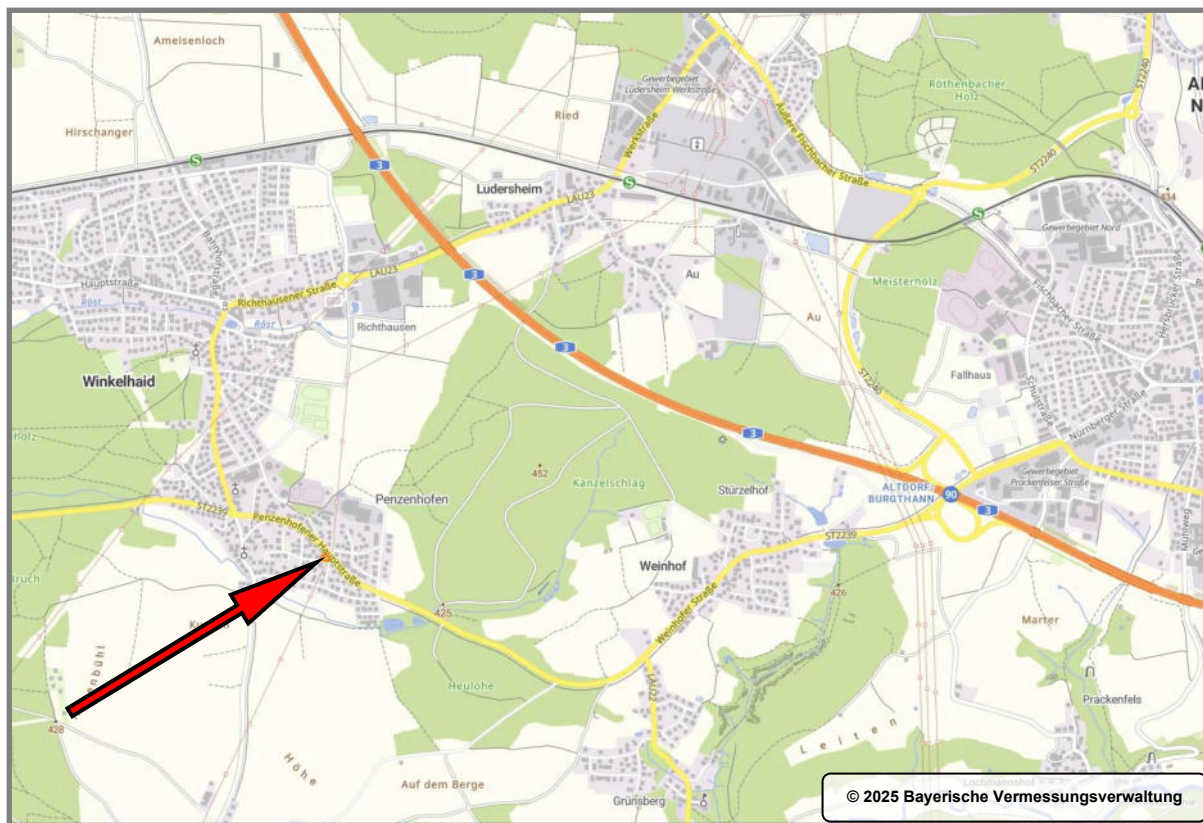
Das Areal ist überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Kindergärten, Grundschule, Ärzte und Zahnärzte sind fußläufig erreichbar. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nur teilweise vorhanden.

Über die Staatsstraße 2239 ist eine Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben, die Anschlussstelle Altdorf/Burgthann der BAB 3 ist ca. 2,7 km entfernt.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Bus- und S-Bahnlinien erreicht werden. Der Bahnhof Winkelhaid ist ca. 1,8 km nördlich positioniert, die Bushaltestelle „Penzenhofen Schule“ befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.



### Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 166/3** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **497 m<sup>2</sup>**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Penzenhofener Hauptstraße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 18 m, die mittlere Breite in West-/Ostrichtung ca. 25 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 19 m.

### Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an den Weierweg, über welchen es auch erschlossen wird. Im Osten grenzt es an die Eichenstraße, im Nordosten an die Penzenhofener Hauptstraße, im Norden und im Westen an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem nördlich angebauten Holzschuppen errichtet.

Die Freifläche zur Penzenhofener Hauptstraße ist vollständig, die zur Eichenstraße ist teilweise mit einer Wiese begrünt, gärtnerisch nicht angelegt und überwiegend schadhaft. Im Norden steht offen das Außenteil einer Wärmepumpe, Fabrikat Vaillant, der überwiegende Teil der östlichen Freifläche ist mit Rasengittersteinen als Parkplatzfläche belegt, unfachmännisch ausgeführt. Diese Flächen sind zu den Straßen hin offen ausgeführt.

Nach Süden, zum Weierweg hin, ist das Grundstück mit einem Metallzaun zwischen Steinsäulen und auf einer Sockelmauer, jeweils unverputzt, eingefriedet, dahinter befindet sich eine Hecke und eine nachfolgende Rasenfläche, am Wohnhaus ist eine Holzterrasse vorhanden.

Zugang und Zufahrt erfolgen an der Nordwestecke über ein zweiflügeliges Metalltor. Die nachfolgende Fläche entlang der Westgrenze ist betoniert, unfachmännisch ausgeführt und schadhaft.

Die Einfriedung nach Westen erfolgt über eine Betonmauer auf dem westlichen Nachbargrundstück, die zum nördlichen Nachbargrundstück über einen Maschendrahtzaun.

### Beurteilung:

**Das Grundstück liegt im Ortsteil Penzenhofen der Gemeinde Winkelhaid, unmittelbar an der stark befahrenen Durchgangsstraße.**

**Die Freiflächen sind gärtnerisch nicht bzw. unfachmännisch angelegt, die betonierte Fläche der Zufahrt im Westen ist schadhaft. Die Außenanlagen stellen sich umfänglich in einem instandsetzungsbedürftigen Gesamtzustand dar.**

**Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.**

**Die Ostseite des Grundstücks wird in Nord-/Südrichtung von einer Hochspannungsfreileitung überspannt.**



## Gebäude

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2014 als „Einfamilienhaus mit Büroräumen“ errichtet und stellt sich zweigeschossig mit Flachdach dar. Es ist nicht unterkellert.

Tatsächlich besteht das Gebäude aus einer Hauptwohnung, welche das gesamte Erdgeschoss und das Obergeschoss West umfasst, und aus einer Einliegerwohnung im Obergeschoss Ost.

Die Hauptwohnung wird an der Westseite des Gebäudes über zwei Stufen, mit PVC o.ä. beklebt, über ein Eingangelement in Kunststoff, linksseitig Haustür mit Isolierglaseinlagen, rechtsseitig Festelement mit Isolierverglasung, begangen. Der Hauseingang ist mittels einer einfachen Überdachung, Holzkonstruktion mit Wellkunststoffauflage überdeckt. An der Ostseite des Gebäudes ist am Erd- und am Obergeschoss je eine weitere Haustür vorhanden, Ausführung wie vor. Zur Haustür am Obergeschoss führt eine einfache Holz-/Metalltreppe, in eher provisorischer Darstellung.

Die vertikale Erschließung der Hauptwohnung erfolgt zwischen Erd- und Obergeschoss über eine offene Treppe, Wand- und Lichtwange sowie Tritt- und Setzstufen sowie Geländer in Holz. Ca. an jeder dritten Stufe ist wandseitig eine Treppenstufenbeleuchtung eingebaut.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Holzrahmenbauweise
<b>Fassade:</b>	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Die Außenfensterbänke sind in Leichtmetall ausgeführt.
<b>Dach:</b>	Flachdach, Dachhaut laut Auskunft beim Ortstermin in Bitumenbahnen. Eine Kiesschüttung soll nicht vorhanden sein. Die Dachentwässerung erfolgt innenliegend. Auf dem Dach ist eine Satellitenschüssel vorhanden.
<b>Geschossdecken:</b>	Holzbalkendecken.
<b>Sonstiges:</b>	Die Fassade ist schadhaft und weist Farb- und Putzabplatzungen auf. Augenscheinlich wurde kein Kantenschutz (Eckschutzprofile) montiert.

## Hauptwohnung im EG West und Ost sowie OG West

### Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, offenem Kochbereich, Wohnzimmer, Heizungs-/Hauswirtschaftsraum im westlichen Gebäudeteil sowie Bad/WC und den Räumen 1, 2 und 3 im östlichen Gebäudeteil dar. Tatsächlich ist im Erdgeschoss das WC im westlichen und der Abstellraum im östlichen Gebäudeteil nicht vorhanden, hier befindet sich der Durchgang zwischen den Gebäudeteilen.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,34 m.

### Ausstattung

- Fußböden:** In Flur, Kochbereich und Bad/WC mit Steinzeug belegt, im Wohnzimmer mit Bambuslaminat, in den Räumen 1 bis 3 mit PVC bzw. PVC-Laminat. Im Heizungs-/Hauswirtschaftsraum ist der Fußboden betoniert und ohne Belag ausgeführt.
- Wände:** Überwiegend mit Gipskarton verkleidet und gestrichen, im Heizungs-/Hauswirtschaftsraum ohne Anstrich. Im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt, raumhoch im Bereich der Badewanne.
- Decken:** Überwiegend mit Gipskarton verkleidet und gestrichen, im Heizungs-/Hauswirtschaftsraum ohne Anstrich. Paneele im Bad/WC.
- Türen:** Holz, Röhrenspan, beschichtet, Stahltür zwischen westlichem und östlichem Gebäudeteil.
- Fenster und Terrassentüren:** Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenrollos, ohne Außenrollos im Kochbereich und Bad/WC. Schiebetür im Wohnzimmer zur Terrasse.
- Beheizung:** Fußbodenheizung und zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaubadewanne und Waschbecken auf einer Unterkonstruktion im Bad/WC.
- Sonstiges:** Die im Kochbereich vorhandene Einbauküche ist über zehn Jahre alt und hat wohl noch einen Gebrauchs- aber keinen Verkehrswert mehr.
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss sind im Heizungs-/Hauswirtschaftsraum und im Bad/WC vorhanden.
- Im Heizungs-/Hauswirtschaftsraum ist eine Wärmepumpe, Fabrikat Vaillant, mit nebenstehendem Brauwasserspeicher vorhanden, laut Auskunft schadhaft und außer Betrieb. Hier endet der Wäscheabwurf von oben. Weiterhin ist hier ein Sicherungskasten samt LAN-Kabel Verteilung vorhanden.

## Obergeschoss West

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Abstellraum, Schlafzimmer (aufgeteilt in Schlaf- und Ankleidezimmer), zwei Kinderzimmern und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,44 m.

### **Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	Textil, Steinzeug in Bad/WC.
<b>Wände:</b>	Überwiegend mit Gipskarton verkleidet und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt.
<b>Decken:</b>	Mit Gipskarton verkleidet und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Holz, Röhrenspan, beschichtet.
<b>Fenster:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenrollos, ohne Außenrollos im Bad/WC.
<b>Beheizung:</b>	Fußbodenheizung. Zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Zwei Waschbecken auf einer Holzkonstruktion, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, wandhängendes Bidet mit Einhebelmischbatterie, Sitzbade-/Brausewanne über Eck mit Whirlpoolfunktion, Einhebelmischbatterie, Wanddüsen, Regenwaldbrause (Duschtempel) in Bad/WC.
<b>Sonstiges:</b>	Wäscheabwurf zum Hauswirtschaftsraum in Bad/WC.

## Einliegerwohnung im OG Ost

Wird an der östlichen Gebäudeseite über eine Außentreppe, Wangen in Holz, Trittstufen in verzinktem Metall, Geländer in Holz, über eine nachfolgende Haustür begangen und stellt sich mit den Räumen 1, 2 und 3, Abstellraum und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Raum 1, beträgt ca. 2,44 m.

### Ausstattung

<b>Fußböden:</b>	Laminat, Steinzeug in Bad/WC.
<b>Wände:</b>	Überwiegend mit Gipskarton verkleidet und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt, raumhoch im Bereich der Badewanne.
<b>Decken:</b>	Mit Gipskarton verkleidet und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Holz, Röhrenspan, beschichtet.
<b>Fenster:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenrollos, ohne Außenrollo im Bad/WC.
<b>Beheizung:</b>	Fußbodenheizung. Zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Waschbecken auf einer Platte, schadhaft, Einbaubadewanne und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten in Bad/WC.
<b>Sonstiges:</b>	Waschmaschinenanschluss in Bad/WC. Im Raum 1 ist ein Küchenblock montiert, welcher wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.

## Schuppenanbau im Norden

Der Bereich zwischen dem Wohnhaus und der Nordgrenze ist mittels eines Anbaus, einfache Holzkonstruktion mit Bretterwänden, Pultdach mit Wellkunststoffauflage, eingehaust und wird von Westen über eine Schiebetür und von Osten über eine gewöhnliche Holztür begangen. Der Fußboden ist mit Zementsteinen gepflastert. Von hier aus kann über eine Stahltür der Heizungs-/Hauswirtschaftsraum begangen werden.

### **Beurteilung:**

**Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2014 in Holzrahmenbauweise als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, zweigeschossig mit Flachdach, errichtet. Es ist nicht unterkellert.**

**Die bauliche Ausführung ist mangelhaft, zudem ist ein erheblicher Reparatur- und Fertigstellungsrückstau vorhanden, wobei die nachfolgende Aufzählung nicht abschließend ist:**

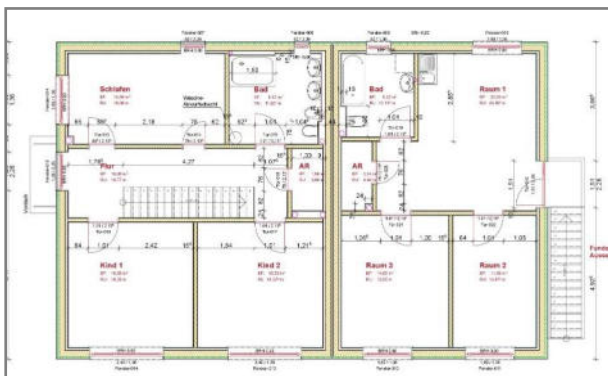
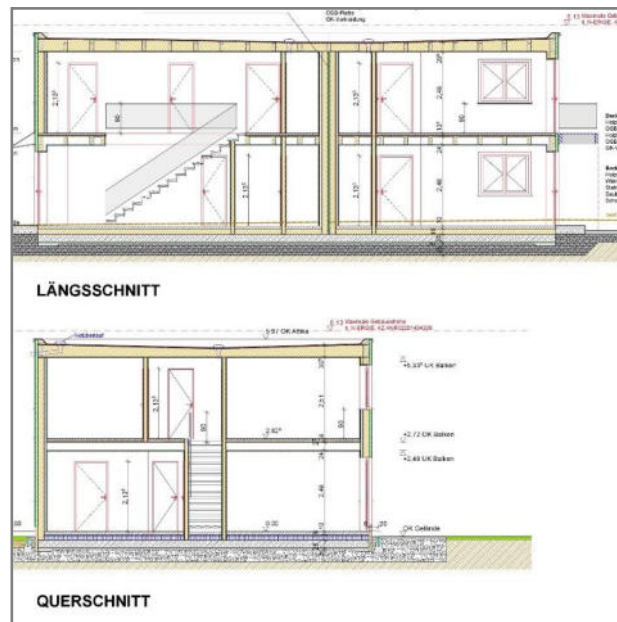
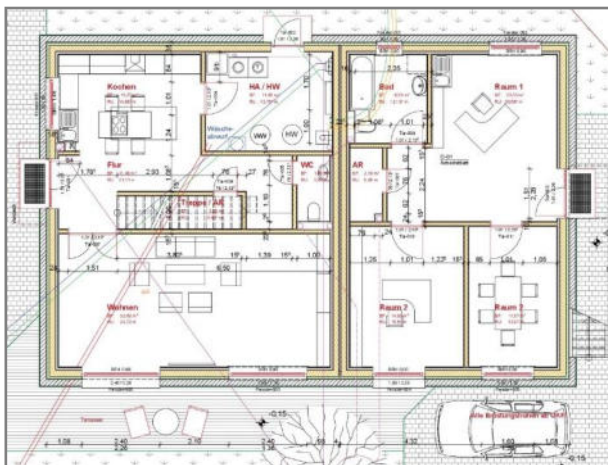
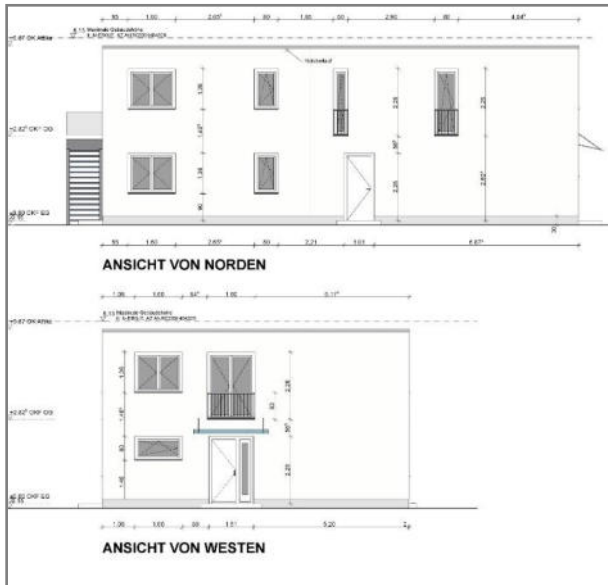
**Der Außenputz ist ohne Kantenschutz ausgeführt und weist eine Vielzahl von Rissen und Löchern auf. Der Innenausbau wurde überwiegend unfachmännisch im „Do-It-Yourself-Verfahren“ ausgeführt und nicht abschließend fertiggestellt. Im Hauswirtschafts-/Heizungsraum fehlen die Boden-, Wand- und Deckenbeläge, die Heizungsanlage ist schadhaft. Die Innentreppe vom Erd- zum Obergeschoss ist unfachmännisch errichtet und nicht fertiggestellt, gleiches gilt für die Außentreppe zur Einliegerwohnung im Obergeschoss. Die Bodenbeläge sind teilweise schadhaft. Die Beschläge der Fenster- und Terrassentüren sind teilweise verzogen.**

**Die Ausstattung ist mit überwiegend mittel bis gut, der Pflegezustand mit stark vernachlässigt einzustufen.**

**Der energetische Zustand wird – aufgrund der Holzbauweise – mit überdurchschnittlich eingeschätzt, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

### Wohnflächenberechnung

Wohnfläche Erdgeschoss West und Ost	117,83 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss West	74,56 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Hauptwohnung	192,39 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Einliegerwohnung	57,52 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	249,91 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>





**Blick über die Penzenhofer Hauptstraße  
nach Südosten auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick über die Penzenhofer Hauptstraße  
nach Südosten auf das Bewertungsgrundstück**



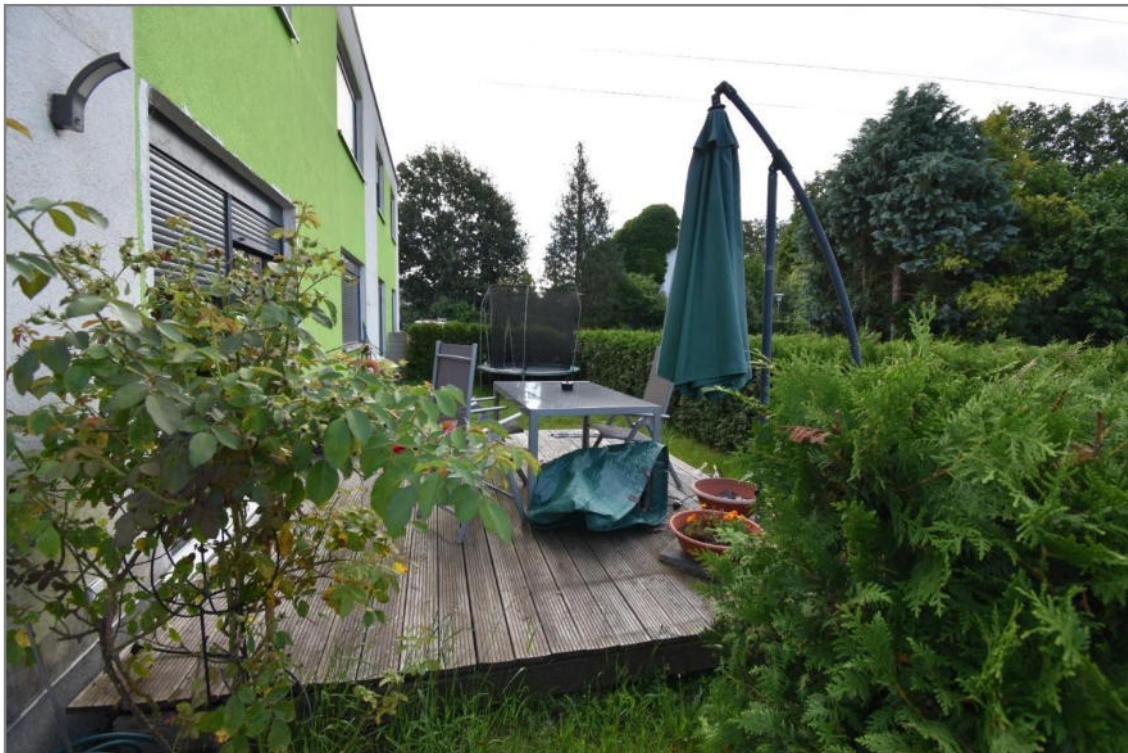
**Weiherweg 11, Blick nach Nordwesten auf das Wohnhaus**



**Weiherweg 11, Blick nach Nordosten auf Bewertungsobjekt**



**Weiherweg 11, Blick über die Zufahrt entlang der Westgrenze  
auf den Hauseingang an der Westseite des Wohnhauses**



**Weiherweg 11, Freifläche im Süden  
mit Holzterrasse am Wohnhaus**



**Weiherweg 11, Freifläche im Osten  
mit Holzaußentreppe am Wohnhaus**



**Weiherweg 11, Freifläche im Norden  
mit angebautem Holzschuppen**



**Weiherweg 11, Holzschuppen  
auf der nördlichen Freifläche**



**Weiherweg 11, Hauseingang an  
der Westseite des Wohnhauses**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung, EG,  
Blick über den Flur auf die Haustür und den offenen Kochbereich**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung, EG,  
Wohnzimmer im Süden**



**Weierweg 11, Hauptwohnung, EG,  
Heizungs-/Hauswirtschaftsraum im Norden**



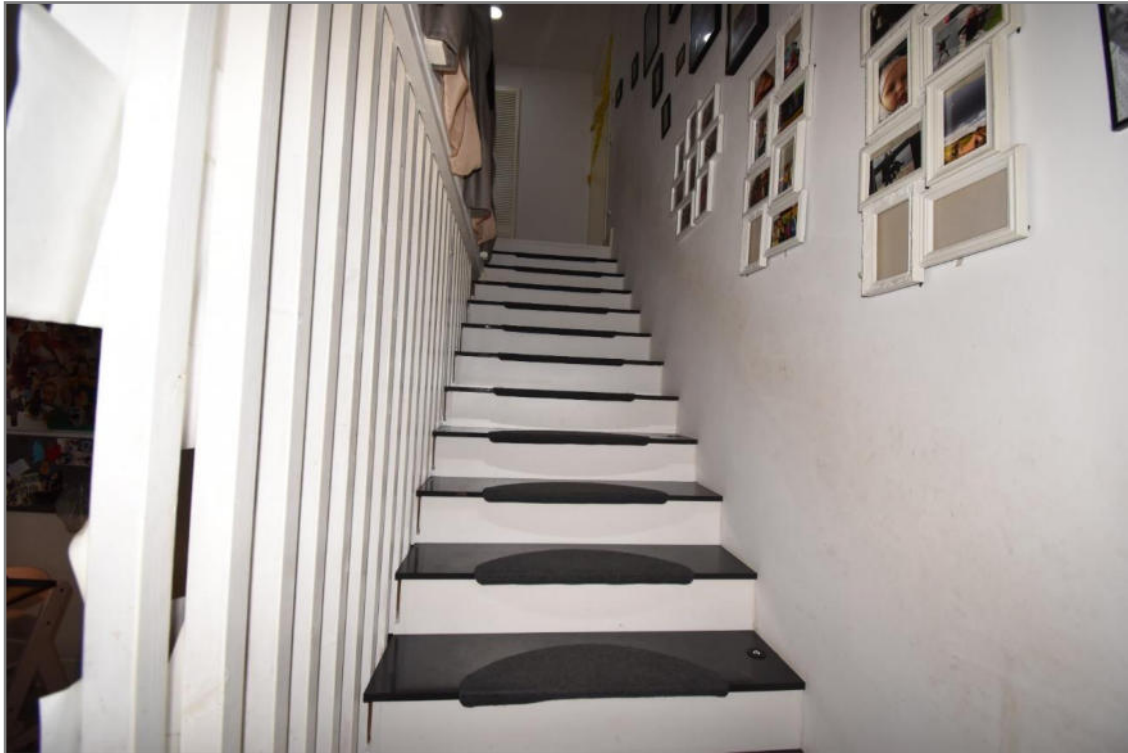
**Weierweg 11, Hauptwohnung, EG,  
Durchgang vom westlichen in den östlichen Gebäudeteil**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung, EG,  
Raum 1 mit Haustür nach Osten**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung, EG,  
Bad/WC im Norden**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung,  
Treppe vom Erd- zum Obergeschoss**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung, OG,  
Flur**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung, OG,  
Kinderzimmer**



**Weiherweg 11, Hauptwohnung, OG,  
Bad/WC mit Sitzbade-/Brausewanne (Duschtempel)**



**Weiherweg 11, Einliegerwohnung, OG,  
Raum 1 mit Küchenblock**



**Weiherweg 11, Einliegerwohnung, OG,  
Bad/WC**