

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	Ulmenstraße 20, 91235 Velden
Objektart	Wohngrundstück, Größe 580 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 108 m ² ; Carport
Verkehrswert	295.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.12.2024

Auftraggeber Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen 6 K 66/24
Gutachten vom 28.02.2025

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

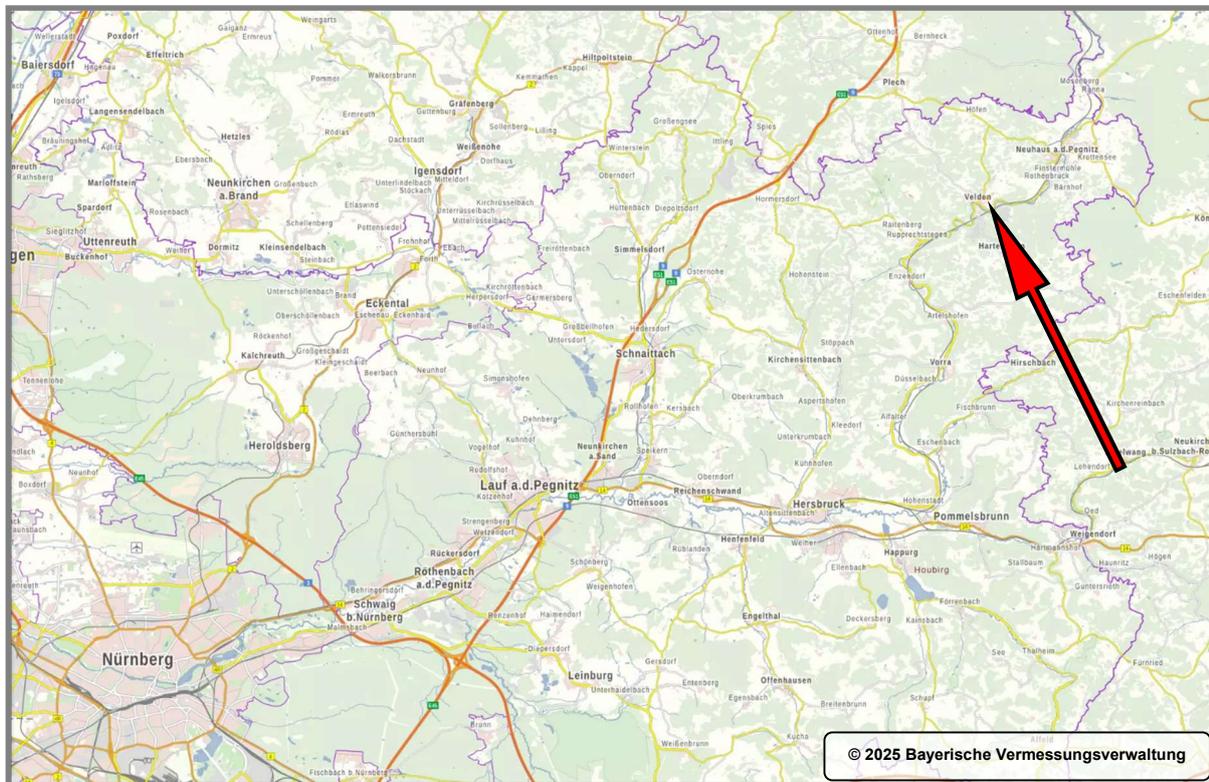
Die Stadt Velden liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land, und hat mit ihren Ortsteilen Raitenberg, Viehhofen, Pfaffenhofen, Münzinghof, Henneberg, Gerhelm und Immendorf aktuell ca. 1.750 Einwohner.

Nürnberg ist ca. 50 km, Hersbruck ca. 20 km und Lauf ca. 30 km entfernt.

Die Kleinstadt liegt in der waldreichen Mittelgebirgslandschaft des Naturparks Fränkische Schweiz / Veldensteiner Forst.

Einkaufsmöglichkeiten, Sportanlagen, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, medizinische Versorgung durch mehrere Ärzte sowie eine Apotheke sind am Ort oder in den benachbarten Gemeinden Vorra, Hartenstein und Neuhaus a.d.Pegnitz vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Hersbruck und Lauf a.d.Pegnitz zu finden.

Verkehrstechnisch ist Velden über die Autobahn A 9, Nürnberg-Berlin, Anschlussstelle Plech, in ca. 8 km Entfernung, sowie mit der Bahnlinie RB30, Nürnberg-Bayreuth, zu erreichen.



Mikrolage

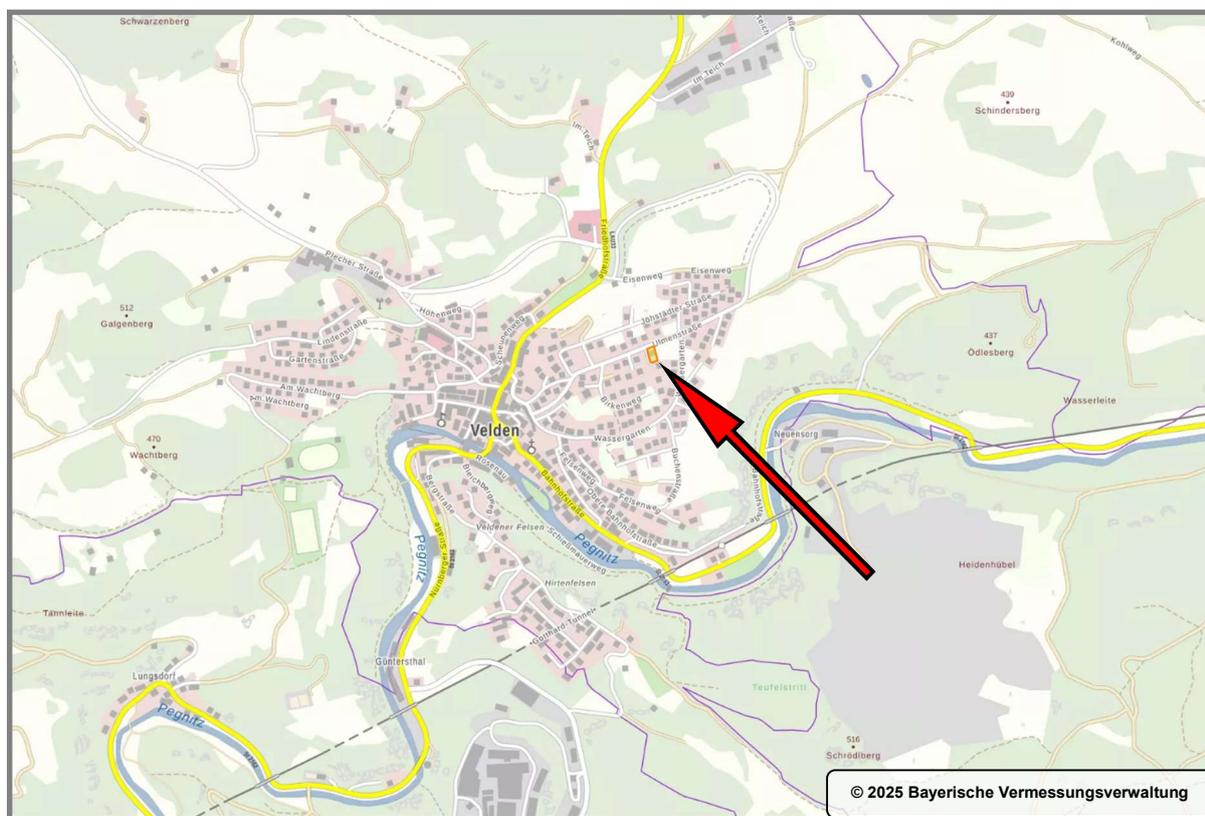
Das Grundstück liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Velden, ca. 550 m nordöstlich der Stadtmitte (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Ulmenstraße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und Parkbuchten ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich hanglagig und fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schulen sind teilweise am Ort, teilweise in den umliegenden Gemeinden und Ortsteilen vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Plech der Autobahn A 9 beträgt ca. 8,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB30 erreicht werden. Der Bahnhof Velden befindet sich ca. 1 km südöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 326/70**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **580 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Ulmenstraße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 17 m, die mittlere Grundstückstiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 34 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Ulmenstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südseite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück, mit seiner Westseite an einen Stichweg und mit seiner Ostseite an ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und, in östlicher Grenzbebauung, ein Carport errichtet.

Nach Norden und Osten ist das Grundstück mit einem Holzzaun, nach Westen über eine Hecke eingefriedet. Die Zufahrt erfolgt von der Straße aus offen und ist mit Zementsteinen gepflastert. Hier befindet sich ein halbhoher Mülltonnenabstellplatz in Holz.

Der nördliche Grundstücksbereich ist als Vorgarten ausgeführt, überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Hier befindet sich, laut Auskunft, ein subterranean Flüssiggastank.

Der südliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten dar und ist überwiegend mit Rasen und etwas Busch- und Pflanzwerk begrünt. An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere Hochbeete sowie eine Holzgartenhütte mit flach geneigtem Satteldach, Dachhaut in Dachpappe, älteren Datums und jeweils ohne Wertrelevanz.

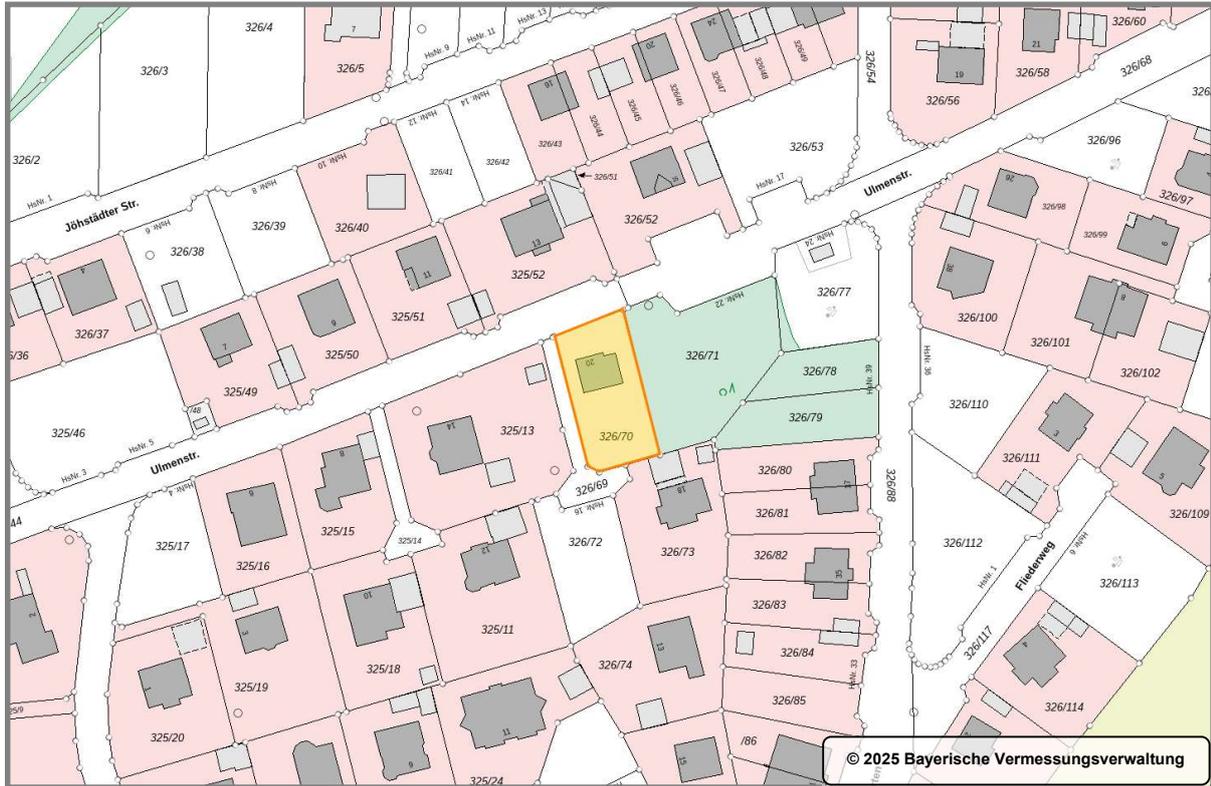
An der südlichen Traufseite des Wohnhauses ist eine Terrasse angelegt, mit Zementsteinen gepflastert, welche von einer Holzpergolakonstruktion mit Wellkunststoffauflage, teilweise schadhafte, überdacht wird. Der Bereich südlich des Carports ist ebenfalls mit Zementsteinen gepflastert.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in einem oberhalb des Zentrums gelegenen Wohngebiet der Stadt Velden, an der Ulmenstraße.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut zu beurteilen.

Die Außenanlagen stellen sich in einem überwiegend teilweise 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 Gebäude wurde ca. im Jahre 1999 als Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner nördlichen Traufseite über ein Podest und eine nachfolgende Haustür, Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen. Der Hauseingang ist etwas in das Gebäude zurückversetzt.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen erfolgt die vertikale Erschließung über ein Treppenhaus. Die Treppe reicht vom Keller- bis zum Dachgeschoss.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise (gemäß Baubeschreibung Wände in 30 cm Liapor Hohlblocksteinen)
Fassade:	Ohne zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Nach Süden ist ein Zwerchhaus vorhanden.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach befindet sich ein Kaminkopf, seitlich mit Kupfer eingeblecht. Auf der südlichen Dachfläche ist eine Sattelitenschüssel montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre stellen sich in Kupfer dar.
Fenster:	Kunststoffisoliertglessprossenfenster und -terrassentür mit Kunststoffaußenrollos, teilweise mit Fliegengittern versehen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss.

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

KG: Flur, Keller 1, Hobbykeller 1, Hobbykeller 2 und Keller 2.

EG: Flur, WC, Küche, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer.

DG: Flur, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1 und Bad/WC.

Gemäß den Auskünften der Parteien wurde das Gebäude von den Voreigentümern ca. zwischen den Jahren 2008 und 2017 renoviert. Dabei wurde u.a. ca. im Jahre 2014 die Gaszentralheizung, welche im Spitzboden des Gebäudes aufgestellt ist, erneuert. Seit dem Erwerb ca. im Jahre 2017 durch die aktuellen Eigentümer wurden – bis auf das Streichen von Wänden und Decken – keine Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Wohn-/Esszimmer des Erdgeschosses sowie im Bad/WC des Dachgeschosses erfolgt die Beheizung laut Auskunft jeweils über eine Fußbodenheizung, ansonsten sind im Gebäude Flachheizkörper montiert.

Laut Auskunft der Antragstellerin sowie übermittelter Fotos befindet sich im Keller 2 die Waschküche mit Wasseranschluss. Der Keller 1 wird als Werkstatt genutzt. Die zwei Hobbykeller können als Büro/Gästezimmer genutzt werden. Die Fußböden sind mit Laminat oder Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, im Wohnzimmer teilweise mit Natursteinriemchen beklebt, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Schrägen und die Decken sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen oder mit Holz, Nut und Feder, oder mit Paneelen verkleidet. Die Türen sind mit Zargen und Blättern in Holz ausgeführt. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen, ohne Wertrelevanz. In der Küche befindet sich eine Einbauküche. Im Bad/WC sind an Sanitärgegenständen ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, eine Einbaubadewanne, eine Dusche mit Seitenwand und Abtrennung sowie ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie vorhanden.

Carport

Der Carport wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1999 angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze errichtet und stellt sich als Holzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach und Dacheindeckung in Bitumenschindeln dar. Der Carport wird an seiner Nordseite offen befahren. Im Inneren ist der Fußboden mit Zementsteinen gepflastert.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1999 als kleines Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet.

Ca. im Jahre 2014 wurde die Gastherme erneuert. In der Vergangenheit wurden Fußbodenbeläge teilweise erneuert und Wände/Decken gestrichen, ansonsten stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Der Carport stellt sich als einfache Holzkonstruktion dar.

Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt sind.

Wohnfläche	
Wohnfläche Erdgeschoss	64,21 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	44,13 m ²
Wohnfläche gesamt	108,34 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	108,00 m²

