

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 das Grundstück in	<b>92353 Postbauer-Heng, Raiffeisenstraße 8</b>
Art	<b>Wohngrundstück, Größe 918 m<sup>2</sup></b>
Bebauung	<b>Zweifamilienhaus, Wohnflächen: EG ca. 98,50 m<sup>2</sup>, OG ca. 98,50 m<sup>2</sup>; Doppelgarage</b>
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	<b>01.08.2023</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>460.000 €</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 Marktgemeinde Postbauer-Heng liegt im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 8.100 Einwohner. Die Entfernung nach Neumarkt beträgt ca. 10 km, nach Nürnberg ca. 30 km.

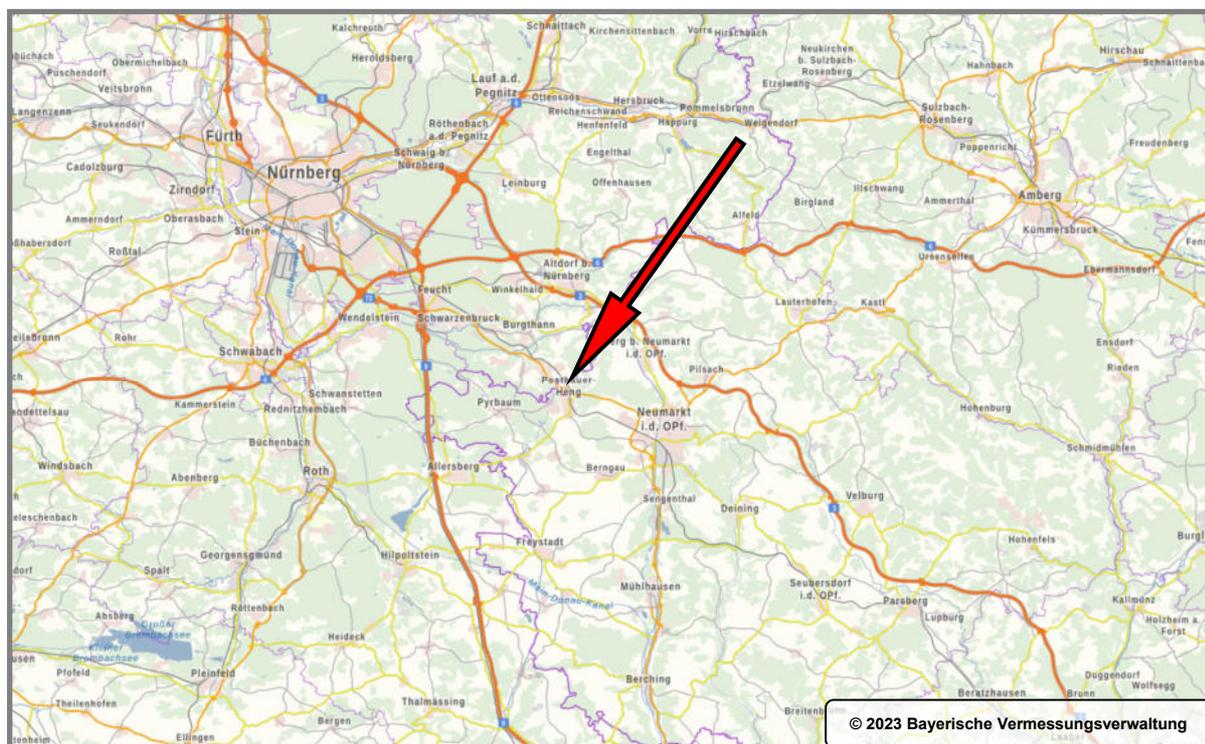
Durch die Lage an der Bundesstraße 8 und eine Haltestelle an der Hauptbahnlinie der Strecke Nürnberg – Regensburg ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben.

Postbauer-Heng verfügt über diverse Bildungseinrichtungen, wie Grund- und Mittelschule, Kindergärten und eine Bücherei. Gymnasium und Realschule sind in Neumarkt verfügbar.

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

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte und Apotheken sichergestellt, eine Seniorenwohnanlage ist vorhanden.

Die Gemeinde bietet gute Freizeitmöglichkeiten durch ein großes Sportangebot. Fußballplätze, Tennisplätze und ein Freibad sind vorhanden, Wanderwege führen auf den Dillberg und den Grünberg.



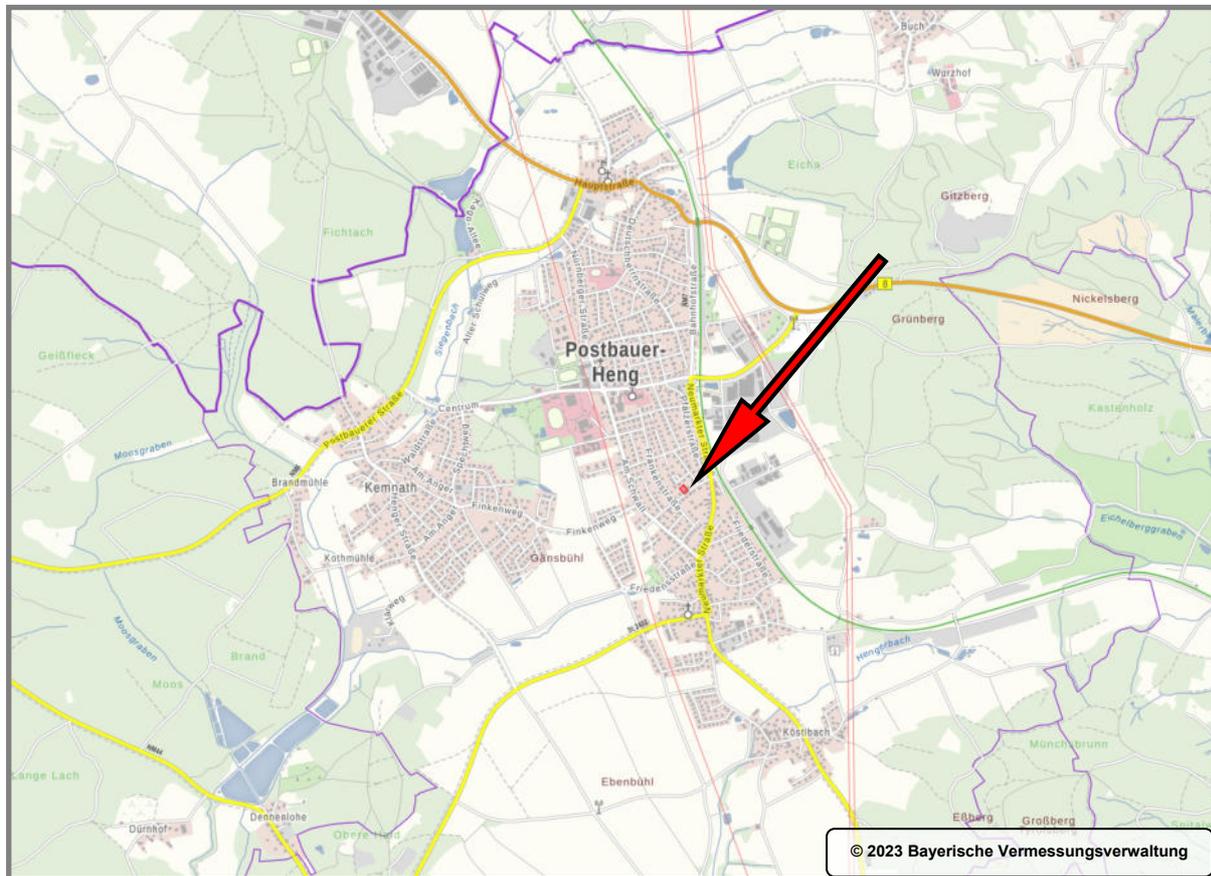
## Mikrolage

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich des Hauptorts der Marktgemeinde Postbauer-Heng, ca. 850 m südöstlich des Zentrums (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Raiffeisenstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Das Areal ist überwiegend eben und auf dem Höhengniveau der Straße. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, vorwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, dar.

Die Entfernung zur Bundesstraße B 8 beträgt ca. 1.300 m, zu den Autobahnanschlussstellen Oberölsbach bzw. Neumarkt i.d.OPf. der Autobahn A 3 jeweils ca. 13 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die S-Bahnlinie S 3 erreicht werden, der Bahnhof Postbauer-Heng befindet sich ca. 1.000 m nördlich des Bewertungsobjekts.



### Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 572** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **918 m<sup>2</sup>**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks bzw. Trapezes. Die Breite an der Straßenfront (Nordost-/ Südwestrichtung) beträgt ca. 24 m, die Breite an der Nordwestgrenze ca. 27 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 36 m.

### Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Raiffeisenstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Zweifamilienhaus und, an der Nordostgrenze in Grenzbebauung, eine Doppelgarage errichtet.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Zur Straße hin ist es mit einem Holzrangerzaun auf einem Waschbetonsockel eingefriedet, älteren Datums und stark schadhaft, an den übrigen Seiten mit einem Maschendrahtzaun.

Der Vorgarten ist mit Rasen und etwas Busch- und Pflanzwerk, teilweise mit einer Hecke, begrünt. An der Südecke ist ein offener Kfz-Stellplatz vorhanden, mit Zementsteinen gepflastert. Hier sind starke Absenkungen vorhanden.

Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt von der Straße aus offen und ist mit Zementverbundsteinen gepflastert, der Weg zum Hauseingang, welcher sich an der nordöstlichen Traufseite des Wohnhauses befindet, mit Zementplatten. Vorne sind am Gartenzaun zwei einfache Briefkästen montiert.

Nach Südwesten ist am Wohnhaus eine Terrasse angelegt, welche – da das Erdgeschoss etwas über dem Grundstücksniveau liegt – vom Garten aus über Stufen, schadhaft, begangen wird. Die Terrasse ist mit Steinzeug belegt, schadhaft, und mit einer Hecke, Efeu o.ä., sowie sonstigem Busch- und Pflanzwerk stark eingewachsen.

Der weitere Gartenbereich ist überwiegend mit Rasen begrünt, in der Nordecke befindet sich ein Nutzgarten.

An der Nordostgrenze ist ein einfacher, überdachter Freisitz vorhanden, im Lageplan nicht eingezeichnet. Der Fußboden ist gepflastert, die Überdachung ist als Holzkonstruktion mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, ausgeführt.

Vor der nordwestlichen Giebelseite des Wohnhauses ist ein Holzschuppen aufgestellt, im Lageplan nicht eingezeichnet.

In der Nordwestecke befindet sich ein Unterstand, einfache Holzkonstruktion mit Flachdach, Dachhaut in Trapezblech, seitlich mit Gitterfolie verkleidet.



**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt in der Marktgemeinde Postbauer-Heng, an der Raiffeisenstraße, in einem Wohngebiet.**

**Die Wohnlage ist mit gut einzustufen.**

**Die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Zustand dar.**

**Die genannten Schuppen (überdachter Freisitz, Holzschuppen, Unterstand) sind im Lageplan nicht eingezeichnet und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr**

## Gebäude

Das Gebäude wurde nach etwa zwei Jahren Bauzeit ca. im Jahre 1975 fertiggestellt und stellt sich als Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Wohnhaus wird an seiner nordöstlichen Traufseite über ein Eingangselement, Leichtmetall mit Isolierverglasung, eingebaut ca. im Jahre 2008, rechtsseitig Festelement, linksseitig Haustür, begangen. In der Laibung ist linksseitig ein einfaches Klingelbrett mit zwei Klingeln vorhanden, jüngeren Datums jedoch ohne Wechselsprechfunktion.

Nachfolgend der Haustür befindet sich das Podest zwischen Erd- und Kellergeschoss.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinplatten belegt, Geländer in Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug. Die Wände im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich als Betondecke, verputzt und gestrichen, dar. Die Belichtung im Treppenhaus erfolgt über ein Glasbausteinfeld.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassaden:</b>	Verputzt und gestrichen, ohne äußere Wärmedämmung. Außenfensterbänke in Leichtmetall, Innenfensterbänke in Juramarmor. Auf Erdgeschosshöhe ist eine Satellitenschüssel montiert.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecke (laut Auskunft beim Ortstermin ist auf der Decke des Obergeschosses eine Dämmung vorhanden, so dass die Obergeschosswohnung nach oben gedämmt ist.)

## Kellergeschoss

Wird vom Zwischenpodest aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Kellerflur, Waschküche, Heizungsraum, Öllageraum und zwei Kellerräumen dar.

Vom Treppenpodest aus wird über eine Stahltür der Kellerflur begangen.  
Die Raumhöhe, gemessen im Kellerflur, beträgt ca. 2,29 m.

### **Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	Betonestrich, gestrichen, in der Waschküche mit Steinzeug belegt.
<b>Wände:</b>	Verputzt und gestrichen, in der Waschküche bis auf eine Höhe von ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt.
<b>Decken:</b>	Betonschaldecke, gestrichen.
<b>Türen:</b>	Holzlattentür zum Kellerraum an der Nordwestecke, keine Tür vorhanden zum Kellerraum an der Südwestecke, Stahltüren zum Heizungsraum, zur Waschküche und zum Öllageraum, letztgenannte auf ca. 1 m Höhe zugemauert.
<b>Fenster:</b>	Einfach verglaste Kellerfenster, Metallrahmen mit Mäusegittern.
<b>Heizungsanlage:</b>	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola 200 mit liegendem Brauchwasserspeicher, Baujahr 2007. Der Brenner ebenfalls Fabrikat Viessmann, Baujahr 2007.
<b>Sonstiges:</b>	<p>Im Heizungsraum ist wandseitig ein Gasanschluss vorhanden, ohne Nutzung. Weiterhin befinden sich hier die Wasseruhr mit Wasserfilter und Druckminderer. Im Zuge der Heizungserneuerung wurde in den Kamin augenscheinlich ein Edelstahleinsatz eingebracht.</p> <p>In der Waschküche sind Waschmaschinenanschlüsse und eine Edelstahlspüle vorhanden.</p> <p>Im Kellerraum an der Südwestecke befinden sich der Stromhauptanschluss und eine Telefondose.</p> <p>Im Öllageraum befindet sich ein kellergeschweißter Heizöltank, aus der Gesteigungszeit des Gebäudes, Fassungsvermögen geschätzt ca. 10.000 Liter.</p> <p>Im Kellerraum an der Nordwestecke sind im Übergangsbereich Fußboden zu den Wänden Putz- und Farbabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen sichtbar.</p>

## Wohnung im Erdgeschoss

Vom Zwischenpodest aus wird über die Treppe, vier Stufen nach oben, das Treppenpodest Erdgeschoss begangen. Hier ist wandseitig der Zähler- und Sicherungskasten, mit je einem Zähler für die Wohnung im Erd- und Obergeschoss sowie einem Zähler für den Allgemeinstrom, eingebaut.

Die Wohnung wird vom Treppenpodest aus über eine Wohnungstür in Holz, Röhrenspan, Eiche hell furniert, begangen und stellt sich mit Flur, zwei Kinderzimmern, Garderobe, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Terrasse und Schlafzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,46 m.

### **Ausstattung**

- Fußböden:** In Flur, WC und Badezimmer mit Steinzeug belegt, in Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Textil, in Küche und Kinderzimmer Nordost mit PVC, im Kinderzimmer Südwest mit Laminat.
- Wände:** Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Schlafzimmer ist eine Wand mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, im Flur verputzt und gestrichen, im Badezimmer raumhoch mit Steinzeug belegt, im WC bis auf ca. 1,60 m Höhe, darüber mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Wohnzimmer tapeziert, älteren Datums, im Kinderzimmer Südwest teilweise verputzt und gestrichen, teilweise mit Raufaser tapeziert und gestrichen, eine Wand ist mit Paneelen verkleidet.
- Decken:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Wohnzimmer als Holzkassettendecke o.ä. ausgeführt, im Schlafzimmer mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, im Flur mit aufgetragenen Zierbalken ausgeführt.
- Türen:** Holz, Röhrenspan, Eiche hell furniert, Türblatt mit Lichtausschnitt zu Küche und Kinderzimmer Südwest.
- Fenster und Terrassentür:** Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenrollos, Baujahr ca. 2008.
- Beheizung:** Überwiegend Rippenheizkörper, im WC Plattenheizkörper, im Badezimmer Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.
- Sanitärgegenstände:** Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit Glasabtrennung im Badezimmer, Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC.
- Sonstiges:** Die Terrasse wird vom Wohnzimmer aus begangen und ist im Bereich des darüberliegenden Balkons als Betonplatte, mit Steinzeug belegt, ausgeführt. Der Belag stellt sich schadhaft, mit Frostaufbrüchen, Rissen, etc., dar. Wandseitig sind Putzabplatzungen erkennbar.  
Das WC und das Badezimmer wurden laut Auskunft beim Ortstermin ca. in den Jahren 2019/2020 modernisiert.  
An den Heizkörpern sind Wärmemengenmesser montiert.

## Wohnung im Obergeschoss

Wird vom Treppenpodest aus über eine Wohnungstür in Holz, Röhrenspan, weiß beschichtet, begangen und stellt sich mit Flur, zwei Kinderzimmern, Garderobe, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Balkon und Schlafzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Küche, beträgt ca. 2,49 m.

### **Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	Überwiegend mit Laminat belegt, Steinzeug in Badezimmer, WC und Garderobe.
<b>Wände:</b>	Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Küche mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenmöbel. Im Badezimmer raumhoch mit Steinzeug belegt, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt.
<b>Decken:</b>	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in Küche, Badezimmer und WC verputzt und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Holz, Röhrenspan, weiß beschichtet, Türblatt mit Lichtausschnitt zu Küche und Wohnzimmer.
<b>Fenster und Balkontür:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenrollos, Baujahr ca. 2008.
<b>Beheizung:</b>	Überwiegend Rippenheizkörper, im WC Flachheizkörper, im Badezimmer Flachheizkörper und Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit Glasabtrennung im Badezimmer, Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC.
<b>Sonstiges:</b>	<p>Der Balkon wird vom Wohnzimmer aus begangen und wird überwiegend durch das vorgezogene Hausdach überdeckt. Der Fußboden ist als Betonplatte ausgeführt und mit Steinzeug belegt, im vorderen Bereich schadhaft. Das Geländer ist in Metall ausgeführt, der Handlauf in Edelstahl.</p> <p>Die Wohnung wurde laut Auskunft beim Ortstermin ca. im Jahr 2018/2019 renoviert/modernisiert, die Rippenheizkörper wurden dabei nicht ausgetauscht.</p> <p>An den Heizkörpern sind Wärmemengenmesser montiert.</p> <p>Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter vorhanden.</p> <p>Im Badezimmer fehlt unterhalb des Fensters (Verkleidung der Heizungsleitungen mit Gipskarton) noch ein Teil des Fliesenbelags.</p>

## Dachgeschoss

Wird vom Treppenpodest Obergeschoss aus offen über die Treppe, ein nachfolgendes Treppenpodest und eine Holztür, Röhrenspan furniert, begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachboden, Kaldach, dar.

Der Dachstuhl ist in Holz, als Pfettendachstuhl ausgeführt. Dachaufbau: Sparren, Dachlatten, Betondachsteine, augenscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes.

Der Fußboden ist mit Spanplatten belegt. An den Giebelseiten ist jeweils ein Holzisoliertglasfenster vorhanden.

## Doppelgarage

Die Garage dürfte zusammen mit dem Wohnhaus in Massivbauweise errichtet worden sein und stellt eingeschossig mit Flachdach, Holzbalkendecke mit Bretterauflage, Dachhaut in Trapezblechen, dar. Die Dachrinne und das Fallrohr sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Die Garage besteht aus zwei Einzelgaragen, die Befahrung erfolgt über je ein Metallschwingtor.

Im Inneren der rechtsseitigen Garage ist der Fußboden betonierte, stark schadhaft. Die Wände sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Die Belichtung erfolgt über ein Glasbausteinfeld nach hinten. Innenmaße: Breite ca. 2,61 m, Tiefe ca. 5,74 m, Höhe vorne ca. 1,98 m Höhe hinten ca. 1,84 m.

Die linksseitige Garage war beim Ortstermin verschlossen und konnte nicht besichtigt werden. Der Zustand dürfte analog der rechtsseitigen Garage sein.

### **Beurteilung:**

**Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1975 als Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss in überwiegend mittlerer Ausstattung fertiggestellt. Das Dachgeschoss stellt sich als nicht ausgebauter Dachboden dar. Eine Wärmedämmung der Gebäudehülle ist nicht vorhanden.**

**Ca. im Jahre 2008 wurde eine neue Haustür eingebaut.**

**Der Keller stellt sich überwiegend im Status der Gesteinszeit des Gebäudes dar, die Ölzentralheizung wurde ca. im Jahre 2007 erneuert.**

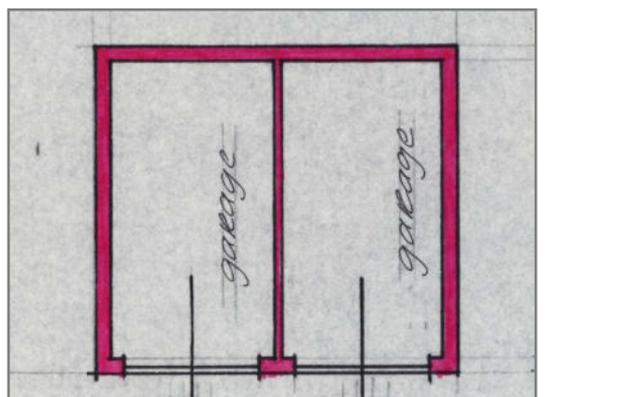
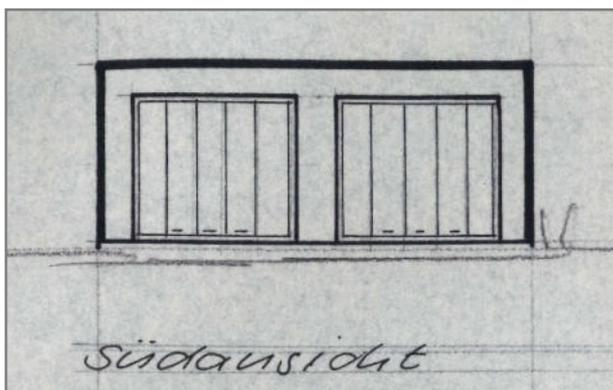
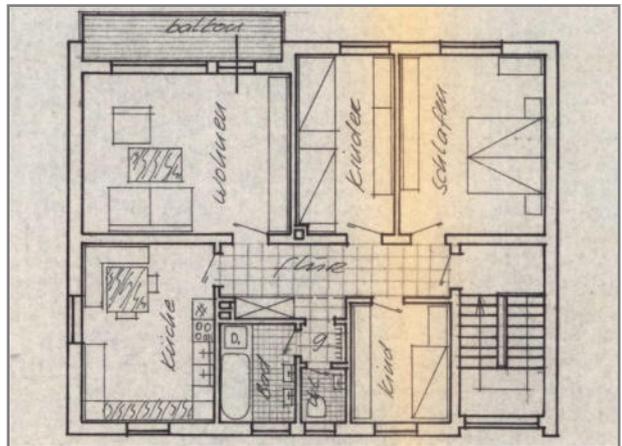
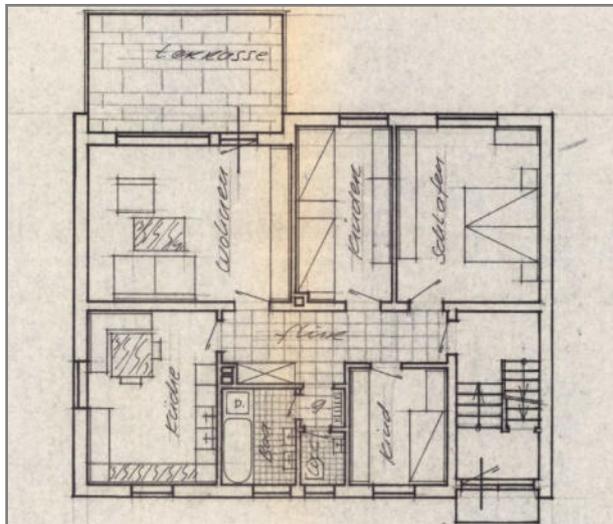
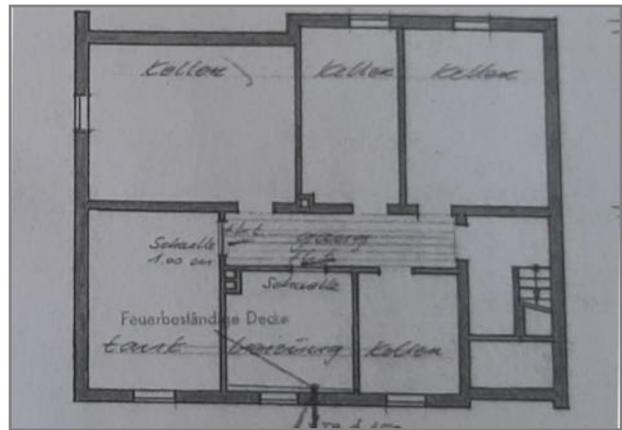
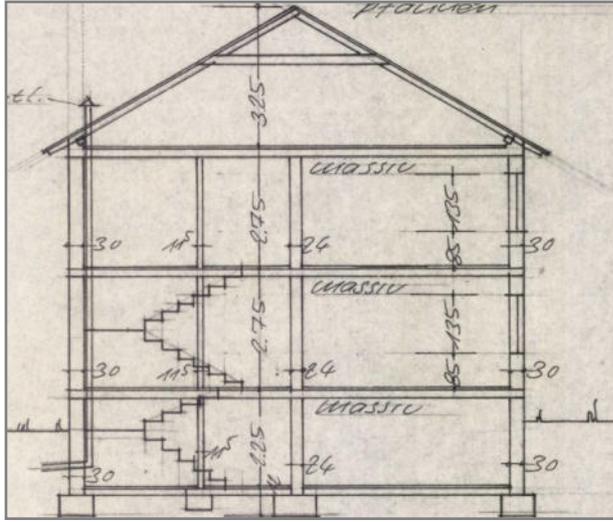
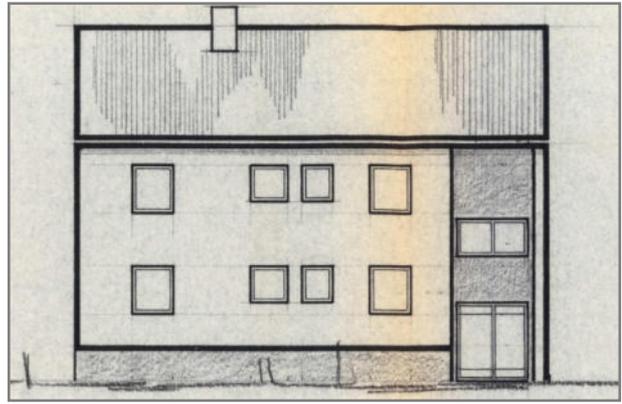
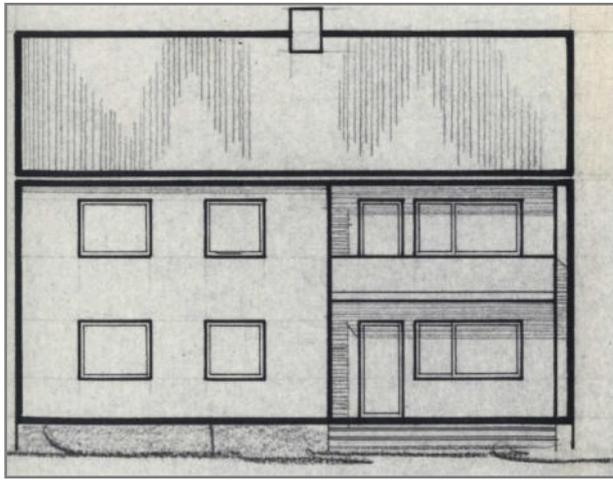
**Die Wohnung im Erdgeschoss stellt sich überwiegend im Status der Gesteinszeit des Gebäudes dar, die regelmäßige Instandhaltung wurde augenscheinlich durchgeführt, modernisiert wurden ca. im Jahre 2008 die Fenster und ca. im Jahre 2019/2020 das Badezimmer und das WC.**

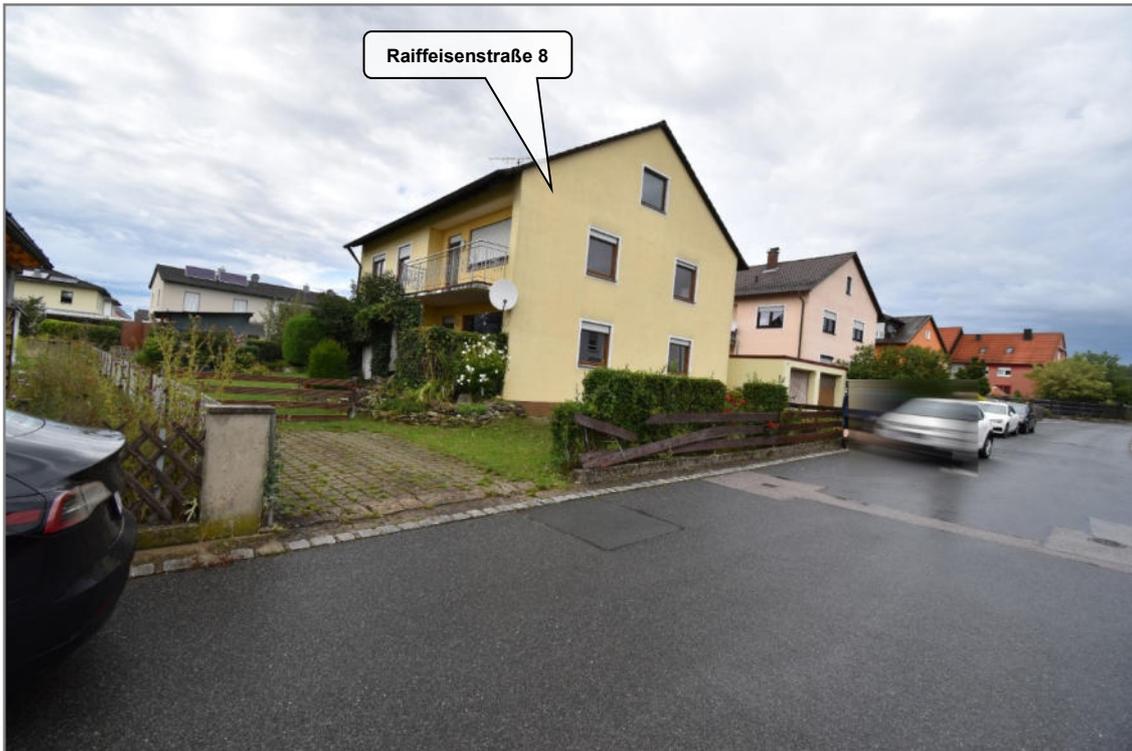
**Die Wohnung im Obergeschoss wurde ca. im Jahre 2018/2019, bis auf die Rippenheizkörper, modernisiert, die Fenster sind ebenfalls ca. aus dem Jahre 2008.**

**Der energetische Zustand des Wohnhauses ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.**

**Die Garage stellt sich überwiegend im Status ihrer Gesteinszeit dar, ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.**

<b>Wohnflächenberechnung</b>	
Wohnfläche Erdgeschoss	98,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss	98,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>197,00 m<sup>2</sup></b>





**Blick über die Raiffeisenstraße nach Norden auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Raiffeisenstraße aus nach Nordwesten auf das Wohnhaus und die Doppelgarage**



**Blick auf die nordöstliche Traufseite  
des Wohnhauses mit Hauseingang**



**Blick in den hinteren, nordwestlichen Grundstücksbereich mit überdachtem  
Freisitz (rechts), Holzschuppen (links) und Unterstand (mittig)**



**Blick auf die südwestliche Traufseite des Wohnhauses mit  
Terrasse am Erdgeschoss und Balkon am Obergeschoss**



**Raiffeisenstraße 8, Hauseingang**



**Treppenhaus**



**Kellergeschoss, Flur**



**Kellergeschoss, Kellerraum**



**Kellergeschoss, Heizungsraum**



**Kellergeschoss, Öllagerraum**



**Wohnung im Erdgeschoss,  
Flur**



**Wohnung im Erdgeschoss,  
Schlafzimmer**



**Wohnung im Erdgeschoss,  
Wohnzimmer**



**Wohnung im Erdgeschoss,  
Küche**



**Wohnung im Erdgeschoss,  
WC**



**Wohnung im Erdgeschoss,  
Badezimmer**



**Wohnung im Obergeschoss,  
Flur**



**Wohnung im Obergeschoss,  
Wohnzimmer**



**Wohnung im Obergeschoss,  
Balkon**



**Wohnung im Obergeschoss,  
Küche**



**Wohnung im Obergeschoss,  
WC**



**Wohnung im Obergeschoss,  
Badezimmer**



**Dachgeschoss,  
Dachbodenraum**