

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	90537 Feucht-Moosbach, Tulpenweg 1
Art	Wohngrundstück, Größe 664 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 202 m ² , Garage mit Abstellraum
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	30.01.2025
Verkehrswert	550.000 €

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

Grundstück

Makrolage

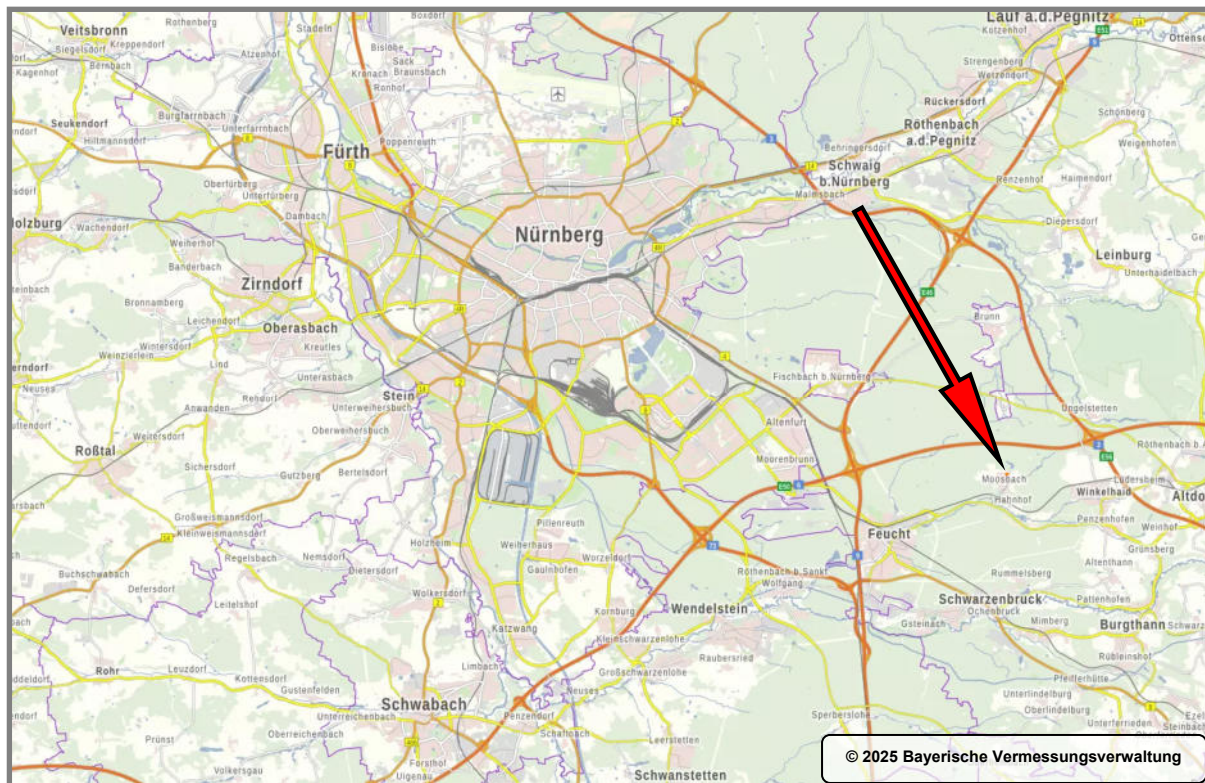
Die Marktgemeinde Feucht liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land.

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

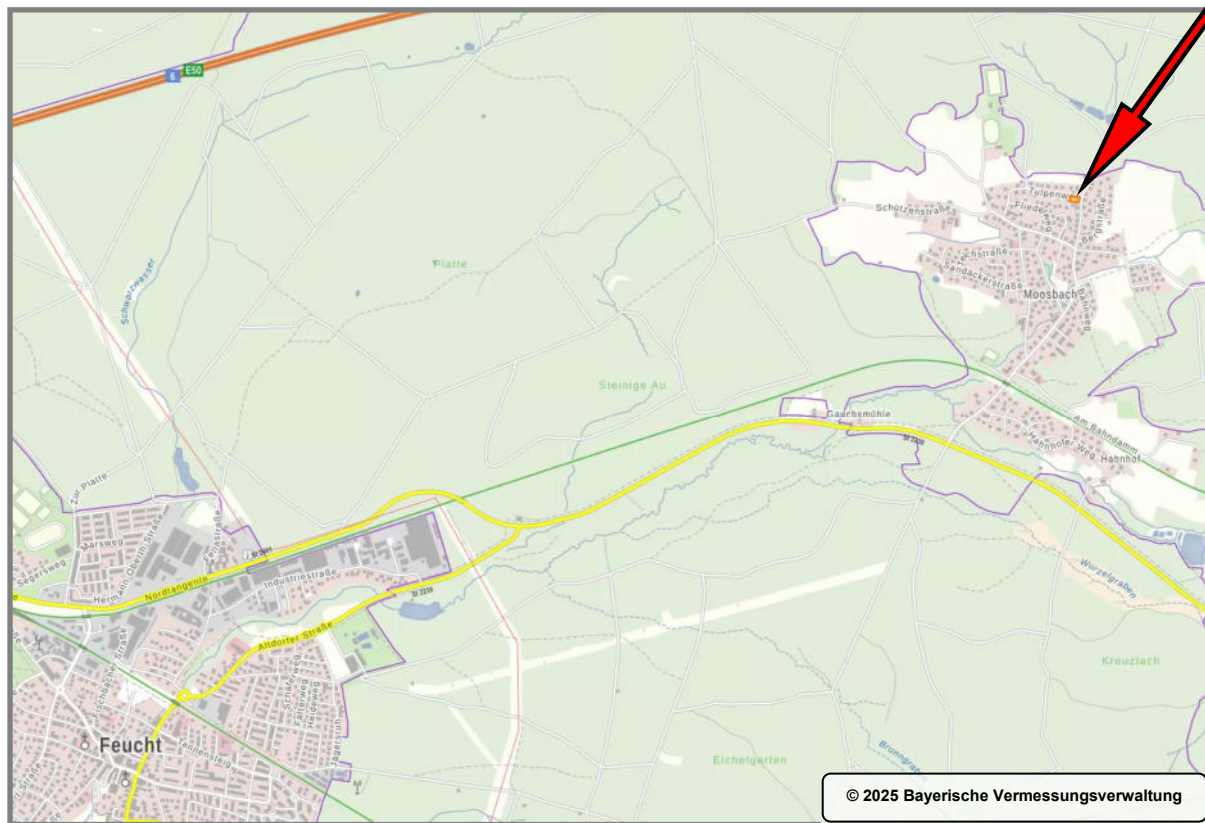
Das Grundstück liegt im Ortsteil Moosbach, ca. 4,5 km nordöstlich des Ortszentrums Feucht (Rathaus).

Das Kirchdorf hat Vorstadtcharakter und ist infrastrukturell eher schwach erschlossen.

Das Grundstück liegt nahe dem Nordrand des Ortsteils am Tulpenweg, nahe der Einmündung in die Ungelstetter Straße. Beide Straßen sind asphaltiert und mit einseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut, wobei sich der Tulpenweg als Anliegerstraße mit sehr geringerem Verkehrsaufkommen, die Ungelstetter Straße mit geringem Verkehrsaufkommen darstellt.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Einfamilien- und einigen Doppelhäusern dar.

Die Entfernung zum Haltepunkt der S-Bahn Linie 3, Nürnberg – Altdorf, beträgt ca. 950 m, zur Anschlussstelle Feucht der BAB 73 und BAB 9 ca. 6,2 km und zur Anschlussstelle Altdorf/Burgthann der Autobahn BAB 3 ca. 7,7 km.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 101/1** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **664 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordwest-/ Südostrichtung) beträgt ca. 38 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 19 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an den Tulpenweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer nach Osten angebauten Garage errichtet. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit Zementsteinen gepflastert. Das Grundstück ist hanglagig und fällt nach Süden hin leicht ab, wobei sich der mit dem Wohnhaus und der Garage bebaute Teil überwiegend eben und auf dem Höhengniveau des Tulpenwegs befindet.

Zur Straße hin ist das Grundstück überwiegend mit einem Metallzaun mit Holzverkleidung eingefriedet. Ein gepflasterter Bereich entlang der Ostgrenze, welcher allein der Zufahrt zum südlichen Nachbargrundstück dient, ist zur Straße hin offen ausgeführt und nach Westen und Osten mit einem Maschendrahtzaun abgegrenzt.

Die Zufahrt Garage, ein östlich vor der Garage befindlicher Kfz-Stellplatz und der Zugang zum Eingangsbereich/Windfang zwischen Garage und Wohnhaus sind gepflastert und werden von der Straße aus über ein breites Schiebetor, Metallrahmen mit Holzverkleidung, mit elektrischem Antrieb, befahren und begangen. Hier befindet sich der Deckel des Revisionsschachtes zum Abwasserkanal.

Der Vorgarten im Norden ist mit Busch- und Pflanzwerk begrünt, entlang des Wohnhauses ist ein gepflasterter Weg vorhanden.

Der Garten im Süden ist entlang der Südgrenze mit Rasen sowie etwas Busch- und Pflanzwerk begrünt und entlang des Wohnhauses mit einem gepflasterten Weg, im Bereich der Terrassentür nach Süden hin zu einer Terrasse verbreitert, ausgeführt. Im Bereich der Terrassentür ist unterhalb des Dachüberstandes eine Markise mit elektrischem Antrieb montiert. Ansonsten ist der südliche Gartenbereich mit Sichtschutzelementen in Holz nach Süden, Westen und Osten hin abgegrenzt.

Der Bereich zwischen Wohnhaus und Westgrenze ist mit einem gepflasterten Weg ausgeführt. An der Westgrenze ist ein einfaches Gartenhaus in Holz aufgestellt, älteren Datums und ohne Wertrelevanz. An der Nordwestecke ist ein weiterer, gepflasterter Stellplatz vorhanden.

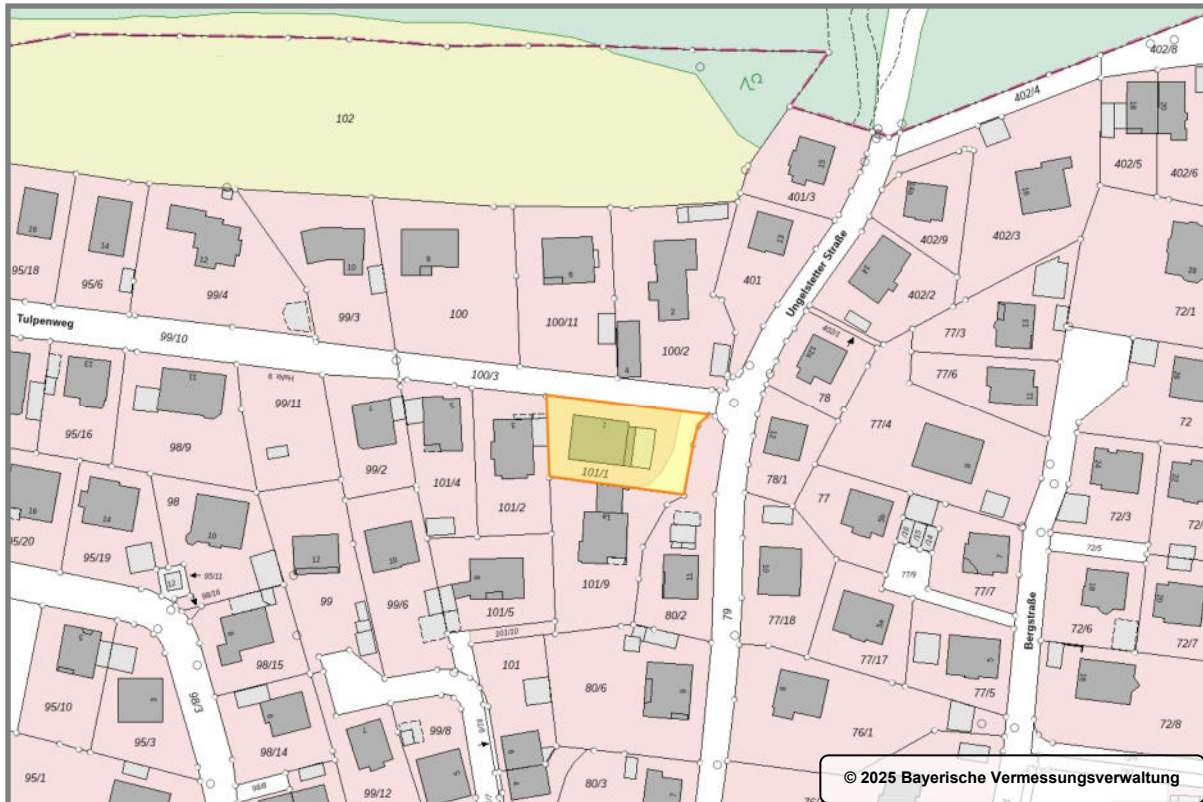
Beurteilung:

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet nahe dem Nordrand des Ortsteils Moosbach der Marktgemeinde Feucht.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut einzustufen.

Wohl wurden die Grünflächen in der Vergangenheit gärtnerisch angelegt, aktuell stellen sie sich jedoch in einem instandsetzungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Gleiches gilt für die Sichtschutzelemente nach Süden, Westen und Osten.

Zu beachten ist zudem, dass die südlich an die Gebäude angrenzende Freifläche nur eine geringe Tiefe (ca. 4,50 m) hat, so dass eine für freistehende Einfamilienhäuser übliche Gartenfläche und -form nicht vorhanden ist.



Gebäude

Die baulichen Anlagen wurden ca. im Jahre 2014 errichtet und stellen sich als Wohnhaus und Garage mit Abstellraum dar.

Die Garage wurde dahingehend an das Wohnhaus angebaut, dass deren westliche Wand im Abstand und das Dach direkt an die östliche Giebelseite des Wohnhauses angebaut wurde, so dass ein überdachter Flur zwischen den Gebäuden entstand.

Dieser Flur wird vom Vorgarten aus über ein Holzelement mit Oberlicht, Seitenelement und Glastür (keine Isolierverglasung, schleift am Boden) begangen und stellt sich als Windfang dar, von welchem aus über ein vergleichbares Holzelement auch der südliche Gartenbereich begangen werden kann. Der Fußboden ist mit Naturstein, Juramarmor o.ä., belegt, teilweise schadhaft. Die Wände sind mit Holz in vertikaler Richtung verschalt. Die Dachkonstruktion der Garage ist offen sichtbar, mit Holz verschalt.

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde als Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss errichtet. Es ist nicht unterkellert.

Das Gebäude wird an seiner östlichen Giebelseite, vom Windfang aus, über eine Haustür in Holz begangen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Obergeschoss über eine Treppe, Wand- und Lichtwange in Holz, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer und Handlauf in Holz.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Holzbauweise
Fassade:	Mit Holz vertikal verkleidet bzw. verschalt. Die Außenfensterbänke sind in Leichtmetall ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Formziegeln. Dachrinnen und Fallrohre in verzinktem Stahlblech. Der Kaminkopf über Dach ist mit Zinkblech verkleidet.
Geschossdecken:	Wahrscheinlich Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.
Sonstiges:	Auf der südlichen Dachfläche sind 30 Photovoltaikmodule (drei Reihen mit je zehn Elementen) montiert. An der östlichen Giebelseite ist eine Satellitenschüssel befestigt.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Hausanschlussraum, Dusche/WC, Wohn-/Ess-/Kochbereich und Büro dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,75 m bis zur Unterkante Deckenbalken.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur, Hausanschlussraum und Dusche/WC mit Naturstein, Juramarmor o.ä., belegt, im Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Parkett, im Büro mit Vinyl in Holzoptik.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, in Dusche/WC teilweise raumhoch, teilweise auf ca. 1,40 bzw. 1,60 m Höhe mit Naturstein, Juramarmor o.ä., belegt.

Decken:	Holzbalkendecke, von oben mit Holz verschalt, in Hauswirtschaftsraum und Dusche/WC mit Gipskarton, gestrichen, verkleidet.
Türen:	Holz, Röhrenspan, weiß beschichtet.
Fenster und Terrassentür:	Holz mit Isolierverglasung und elektrischen Außenrollos. Innenfensterbänke sind nicht vorhanden.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	In Dusche/WC wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, zwei Waschbecken auf einer Natursteinplatte mit Metalluntergestell, Wasserhähne mit Einhebelmischern, bodengleiche Dusche mit Regenwald- und Handbrause, Glasabtrennung und Glastür.
Sonstiges:	Im Hausanschlussraum sind vorhanden: - Gaszähler und Stromhauptanschluss (der Wasserzähler befindet sich subterrän im Vorgarten), - Gastherme mit Brauchwasserspeicher, Fabrikat Vaillant, Typ ecoCompact, laut Auskunft defekt, - Zähler- und Sicherungskasten mit Kippsicherungen, FI-Schutzschalter und digitalem Stromzähler, - Telefon- und DSL-Anschluss. Die elektrischen Außenrollos sind laut Auskunft überwiegend defekt, ebenso deren vorhandene Zeitsteuerung. Im Kochbereich sind Unter- und Oberschränke, ein Gasherd mit Backofen sowie eine Spüle in Edelstahl als Einzelelemente aufgestellt. Die Tür zu Dusche/WC ist durch einen Wasserschaden beschädigt. Die Terrassentür im Wohn-/Essbereich stellt sich als breite Hebe-/Schiebe-/Kipptür dar, laut Auskunft defekt und nicht mehr zu öffnen. Der Natursteinbodenbelag im Flur ist schadhaf.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, WC und Badezimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,65 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur, WC und Badezimmer mit Naturstein belegt, im Schlafzimmer mit Parkett, in den Kinderzimmern mit Kork.
Wände und Drenpel:	Gipskarton gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, im WC und Badezimmer teilweise mit Naturstein belegt.
Schrägen und Decken:	Gipskarton gestrichen.
Türen:	Holz, Röhrenspan, weiß beschichtet; Blatt in Vollglas (Sicherheitsglas) zum Bad/WC.
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung und elektrischen Außenrollos, am Treppenaufgang Festelement ohne Außenrollo. Innenfensterbänke sind nicht vorhanden.

Beheizung:

Flachheizkörper

Sanitärgegenstände:

Im WC wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ein Waschbecken auf einer Natursteinplatte mit Metalluntergestell, Wasserhahn mit Einhebelmischer.

Im Badezimmer zwei Waschbecken auf einer Natursteinplatte mit Metalluntergestell, Wasserhähne mit Einhebelmischern, freistehende Badewanne und bodengleiche Dusche mit Regenwald- und Handbrause, Glasabtrennung und Glastür.

Spitzboden

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Faltleiter erreicht.

Im Spitzboden sind die Dachschrägen mit Grobspanplatten verkleidet.

Garage mit Abstellraum

Das Gebäude wurde zusammen mit dem Wohnhaus errichtet und stellt sich eingeschossig mit flach geneigtem Satteldach, Dachhaut in Trapezblechen, dar.

Die Fassaden sind mit Holz in vertikaler Richtung verschalt, an der östlichen Giebelwand ist außen eine Wallbox montiert.

Die Befahrung erfolgt von der Zufahrt aus über ein Rollltor in Kunststoff mit elektrischem Antrieb. Entgegen der Darstellung im Bauplan, handelt es sich um eine Einzel- und nicht um eine Doppelgarage. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 2,20 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Decke ist mit Grobspanplatten verkleidet. Wandseitig ist hier der Wechselrichter für die PV-Anlage montiert, darunter ist ein Solarstromspeicher aufgestellt, laut Auskunft defekt.

Der rückwärtige Teil der Garage wird vom Windfang aus über eine Haustür in Holz begangen und stellt sich als Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt und mit Ablauf ausgeführt. Die Wände sind mit Gipskartonplatten verkleidet und gespachtelt, Tapete bzw. Anstrich fehlen. Die Decke ist mit Grobspanplatten verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein zweiflügeliges Holzisolierglasfenster nach Süden. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Hier sind ein Waschmaschinenanschluss und Stromanschlüsse vorhanden.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2014 als Einfamilienhaus in Holzbauweise errichtet. Die Ausstattung ist mit überwiegend mittel bis gut, der Pflegezustand mit stark vernachlässigt einzustufen.

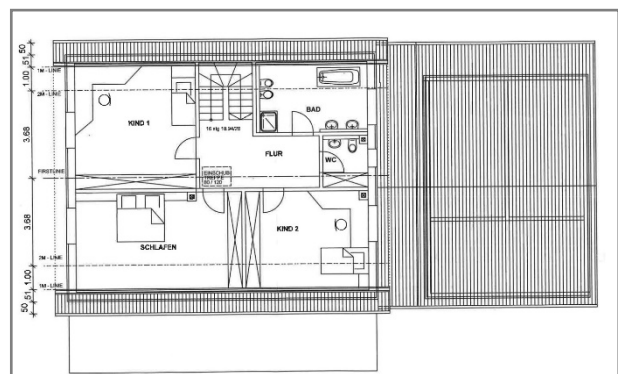
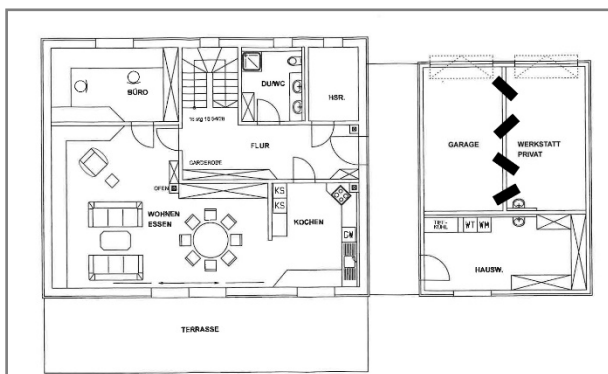
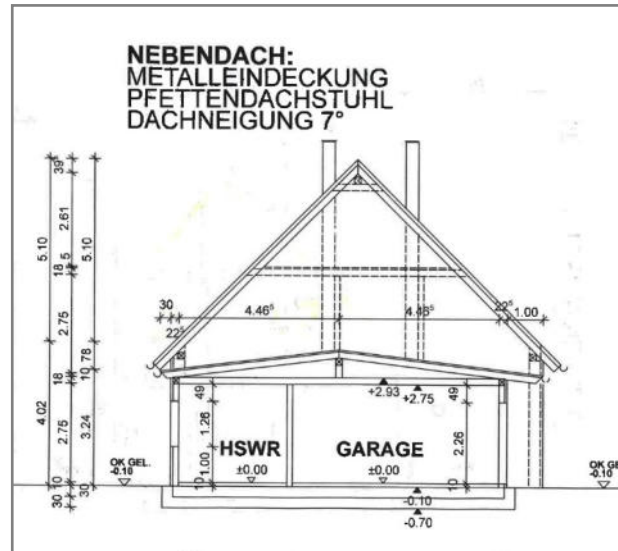
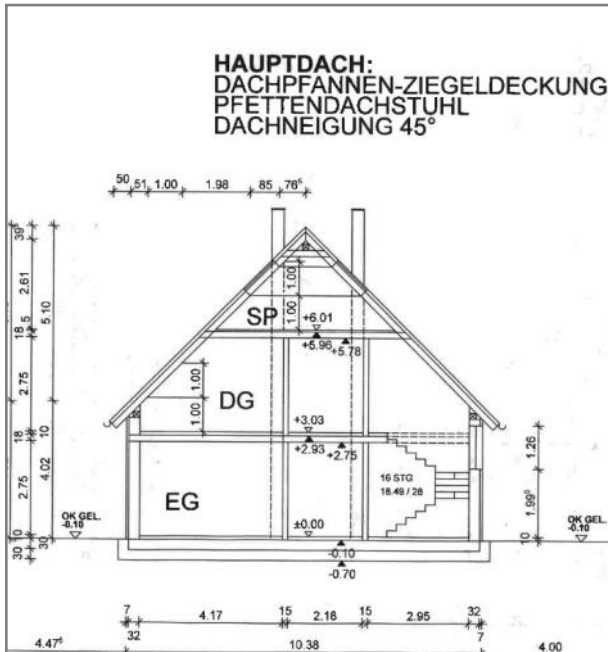
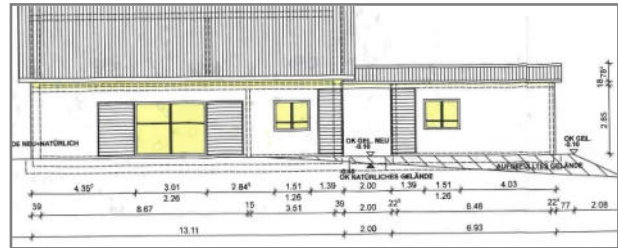
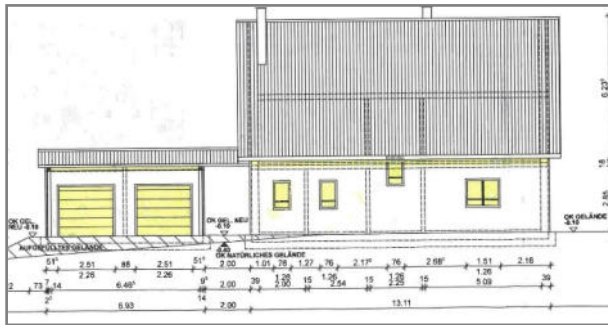
Ein Fertigstellungs- und erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

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

Die Garage mit Abstell-/Hauswirtschaftsraum wurde zusammen mit dem Wohnhaus errichtet. Wegen eines Defektes einer Tiefkühltruhe, ist gelagertes Fleisch aufgetaut und Flüssigkeit in den Boden und die angrenzenden unteren Wandbereiche eingedrungen, so dass ein übler Geruch im Gebäude wahrnehmbar ist.

Auch hier ist ein Fertigstellungs- und erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Erdgeschoss	107,99 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	94,49 m ²
Wohnfläche gesamt	202,48 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	202,00 m²





**Blick von der Ungelstetter Straße
aus nach Westen in den Tulpenweg**



**Blick vom Tulpenweg aus nach Westen auf das Grundstück, im Vordergrund
links die mit einem Geh- u. Fahrrecht und weiteren Rechten belastete Fläche**



Tulpenweg 1, Blick von der mit einem Geh- u. Fahrrecht und weiteren Rechten belasteten Fläche aus nach Westen



Tulpenweg 1, Blick nach Westen auf den Vorgarten zwischen Wohnhaus und Nordgrenze



Tulpenweg 1, Blick nach Westen auf den Garten und die Terrasse zwischen Wohnhaus und Südgrenze



Tulpenweg 1, Blick nach Norden auf den westlichen Grundstücksbereich mit Gartenhäuschen



**Tulpenweg 1, Flur/Windfang zwischen
Wohnhaus (rechts) und Garage (links)**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Flur**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Hausanschlussraum mit Heizungsanlage**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Dusche/WC**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Blick vom Wohn- in den Essbereich**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Blick vom Ess- in den Wohnbereich**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Blick vom Ess- in den Kochbereich**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Kochbereich**



**Wohnhaus Erdgeschoss,
Büro**



**Wohnhaus,
Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss**



**Wohnhaus Dachgeschoss,
Flur**



**Wohnhaus Dachgeschoss,
Zimmer**



**Wohnhaus Dachgeschoss,
Zimmer**



**Wohnhaus Dachgeschoss,
WC**



**Wohnhaus Dachgeschoss,
Badezimmer**



**Wohnhaus Dachgeschoss,
Badezimmer**



**Garage mit Abstell-/Hauswirtschaftsraum,
Garage**



**Garage mit Abstell-/Hauswirtschaftsraum,
Abstell-/Hauswirtschaftsraum**