

Martin Hofmann

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)

Dipl. Immobilienwirt (VWA)

Ostring 7, 90530 Wendelstein
Tel.: 09129/90280, Fax: 09129/5866
Email: sv_hofmann@t-online.de
Gutachten 202305-1
13. August 2024

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN im Teilungsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 36/24

Bewertungsobjekt
Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Querstraße 15, 90530 Wendelstein
Flst. 248/16 der Gemarkung Wendelstein



Ansicht von Nordwesten

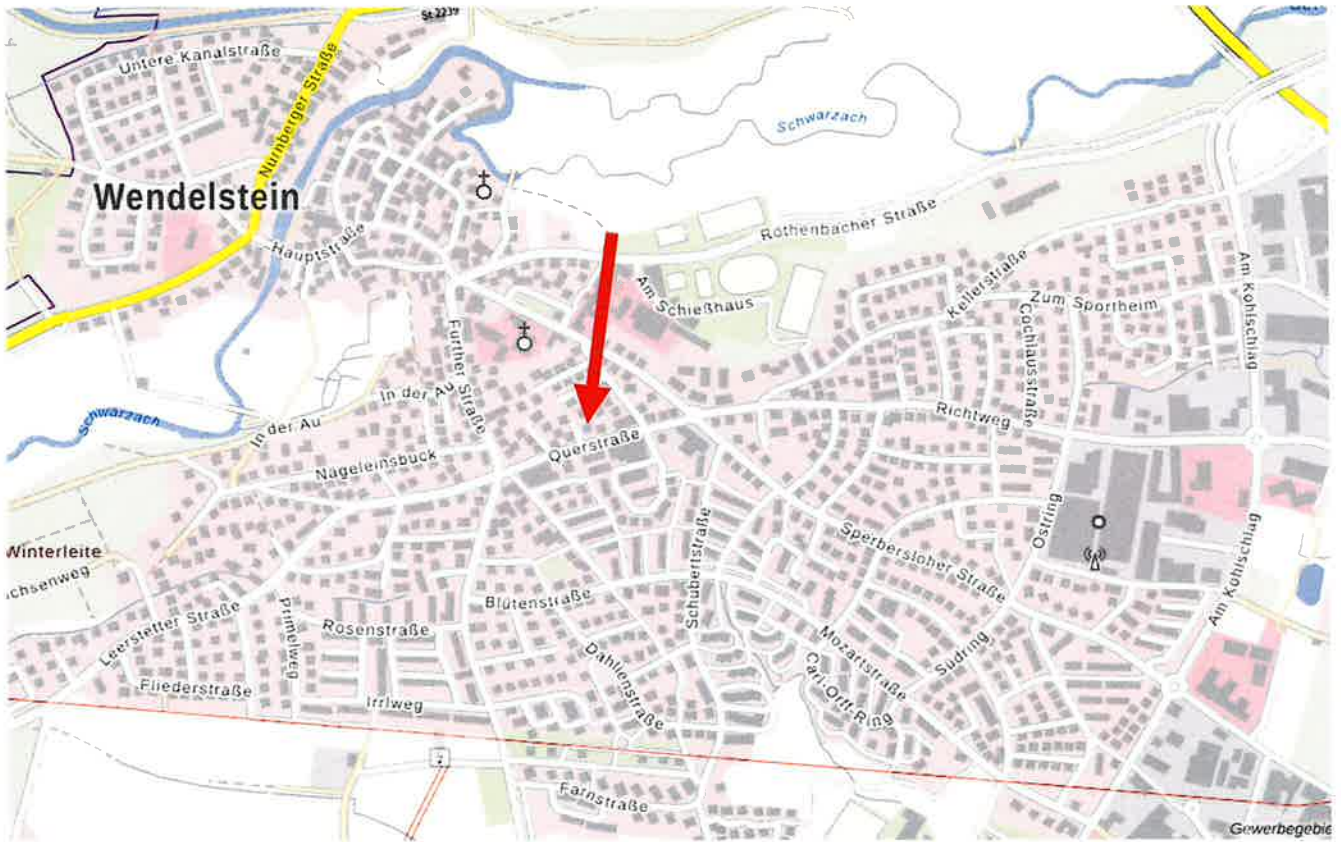
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 1. August 2023

410.000 €

Zuständige Aufsichtsbehörde für SV Martin Hofmann ist die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken.

Bewertungsobjekt	<p>Zweifamilienwohnhaus</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Wohnung EG mit ca.</td> <td style="text-align: right;">66 m² Wfl.</td> </tr> <tr> <td>Wohnung OG mit ca.</td> <td style="text-align: right;"><u>67 m² Wfl.</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamtwohnfläche</td> <td style="text-align: right;"><u><u>133 m² Wfl.</u></u></td> </tr> </table> <p>und zwei Garagen</p> <p>Querstraße 15, 90530 Wendelstein</p>	Wohnung EG mit ca.	66 m ² Wfl.	Wohnung OG mit ca.	<u>67 m² Wfl.</u>	Gesamtwohnfläche	<u><u>133 m² Wfl.</u></u>
Wohnung EG mit ca.	66 m ² Wfl.						
Wohnung OG mit ca.	<u>67 m² Wfl.</u>						
Gesamtwohnfläche	<u><u>133 m² Wfl.</u></u>						
Grundstücksfläche	666 m ²						
Erschließung	nach BauGB und KAG voll erschlossen, abgerechnet und bezahlt						
Ver- und Entsorgung	Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation; Abwasserentsorgung über Mischwasserkanal						
Gebäude- und Konstruktionsart	<p>freistehender Massivbau, voll unterkellert, DG nicht ausgebaut, aber ausbaufähig Geschosse: KG + EG + OG + ausbaufähiges DG</p>						
Baujahr	1962						
Nutzungsverhältnisse	Leerstand						
Lage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in mittlerer Wohnlage im Wendelsteiner Hauptort. Es besteht aufgrund der als Durchgangsstraße dienenden Querstraße und der in der Nähe befindlichen Parkplätze mit Zu- und Abfahrtsverkehr eine erhöhte Verkehrslärmbelastung. Die Verkehrsanbindungen mit dem ÖPNV wie auch mit dem Pkw nach Nürnberg sind sehr gut. Die Marktgemeinde Wendelstein bietet eine eigene umfassende Infrastruktur.</p>						
Gebäudezustand	<p>Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem noch guten baulichen Zustand. Es ist teilmodernisiert, die Fenster wurden erneuert, der Gasheizkessel wurde 2019 eingebaut. Zeitgemäß sind auch die durchgreifend modernisierten Bäder. Die Bodenbeläge wurden nur teilweise ausgetauscht, hier finden sich auch noch ältere PVC- und Textilbeläge. Es wurden keine gravierenden Baumängel und -schäden festgestellt.</p> <p>Zur Wärmedämmung und als Regenschutz wurde die Fassade mit senkrechten Blechprofilen verkleidet, der Profilaufbau beträgt ca. 4,5 cm. Die Blechplatten sind mit einer Putzstruktur beschichtet. Ein Druckversuch ergab, dass sich darunter eine Wärmedämmung befindet, vermutlich Hartschaumplatten. Optisch ist dieser Wandaufbau nicht mehr zeitgemäß.</p>						
Grundrissqualifizierung	<p>Das 2-Familienhaus ist aus heutiger Sicht eher als Einfamilienhaus für einen 4- bis 5-Personenhaushalt familiengerecht und funktional. Die Wohnungen sind sehr klein, die Zimmergrößen entsprechen nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen. Grundrissänderungen sind abhängig von der zukünftigen Nutzung zu erwarten. Das DG bietet noch Ausbaureserven. Es bestehen gute Be- und Durchlüftungsmöglichkeiten. Natürliche Belüftung aller Wohnräume und eine Querlüftung sind möglich. Eine gute Belichtung und Besonnung, frei nach allen Himmelsrichtungen, ist gegeben.</p>						

Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

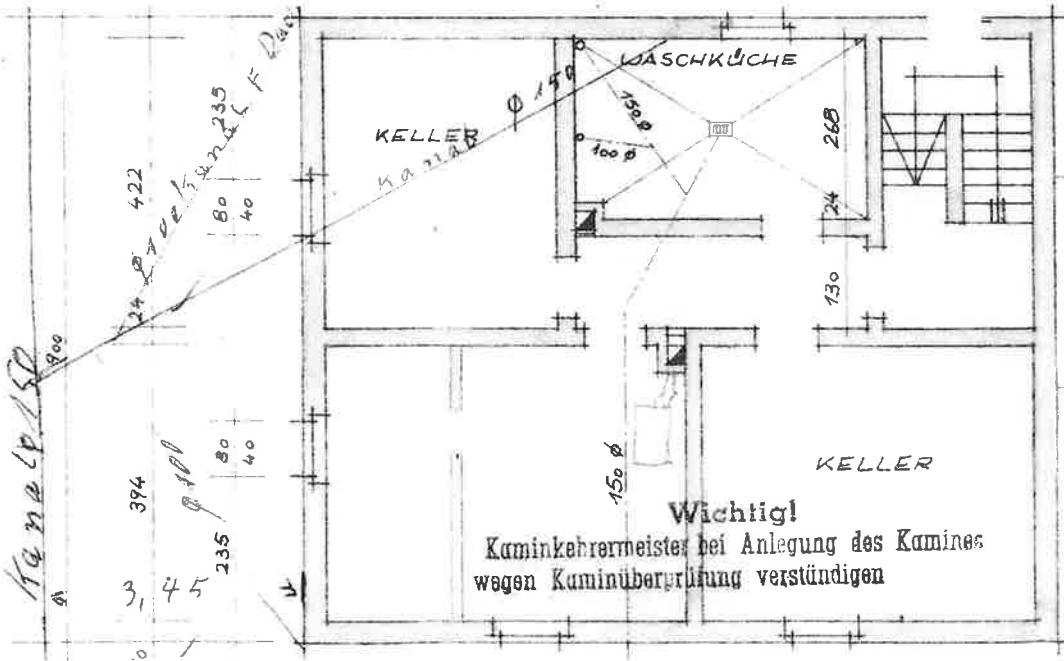
Auszug aus dem Katasterkartenwerk unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung



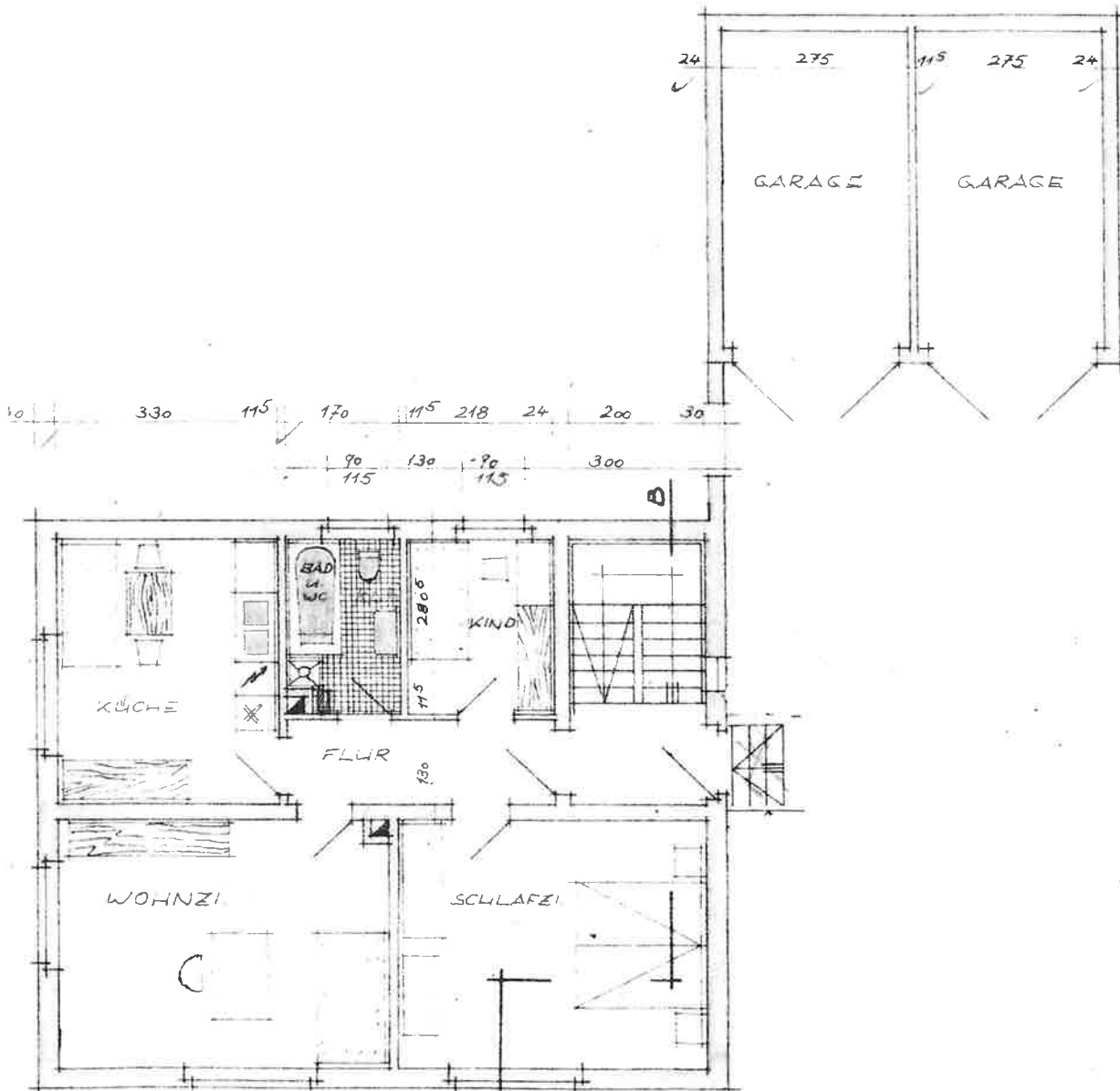
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Baupläne
mit Skizzierung der baulichen Änderungen, unmaßstäblich aus M 1 : 100

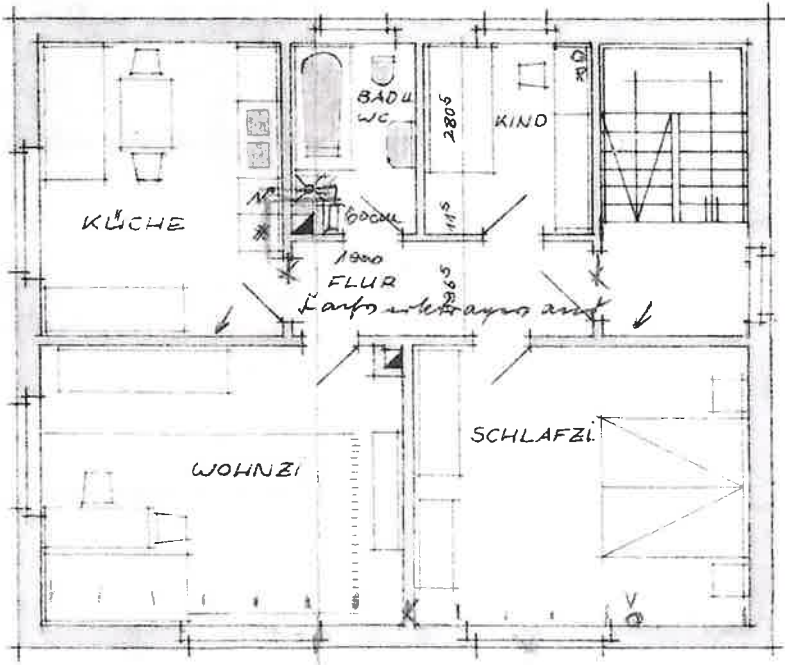
Grundriss KG



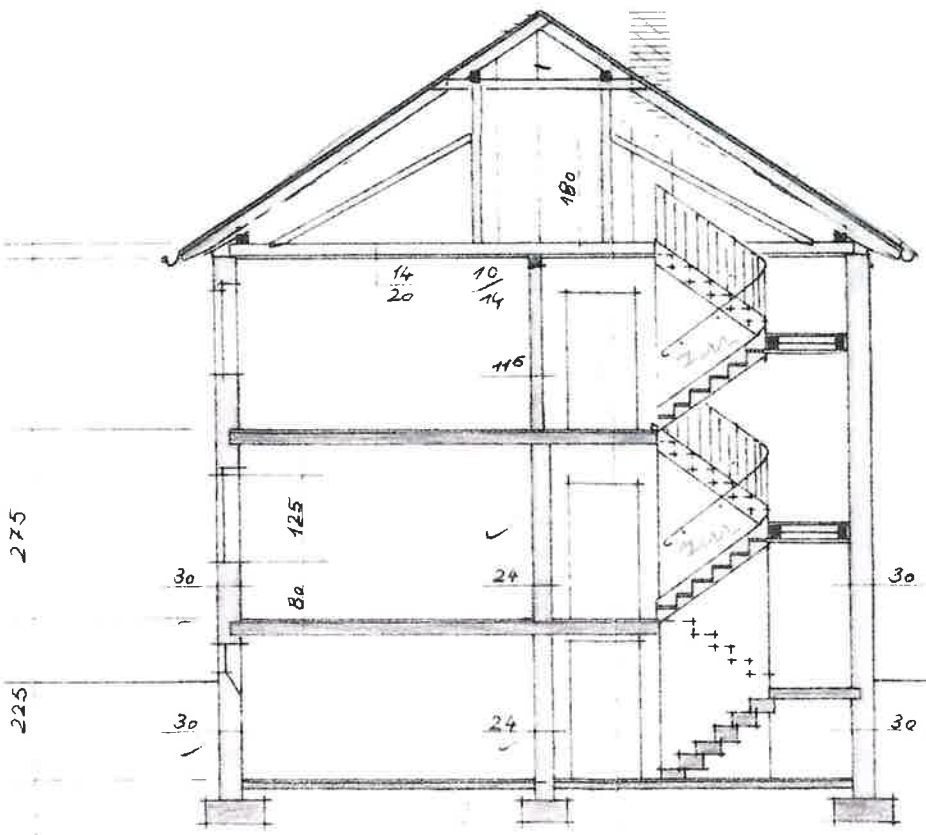
Grundriss EG



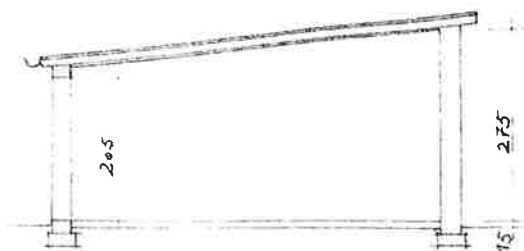
Grundriss OG



Schnitt



Schnitt Garagen



Fotoserie

Außenaufnahmen

Südostansicht



Garanzufahrt



Hauseingang



Innenaufnahmen KG

Treppe EG > Zwischenpodest und Gartentür



Treppe zum KG



Flur



Waschkeller



Lagerkeller



Heizkeller



Öltank (zum Rückbau)



Werkstattkeller



Innenaufnahmen EG

Treppenhaus und Wohnungseingangstür



Flur



Kammer



Bad



Küche



Wohnzimmer



Innenaufnahmen OG

Bad



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Innenaufnahmen DG

Treppe OG > DG



DG



Garagen und Nebengebäude

Südansicht



Garage links



Freisitz



Nordgarten



Westgarten

