

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax. 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web. www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 9 K 40/24



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks, Reihennittelhaus** in **90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe, Frankensstraße 8**

- Amtsgericht:	Schwabach	
- Grundbuch:	Kleinschwarzenlohe	
- Band / Blatt	24 / 889	
- Objekt:	Flurstück Nr. 47/11	zu 182 m ²
- Baujahr:	ca. 1973	
- Nutzfläche:	ca. 73 m ²	
- Wohnfläche:	ca. 96 m ²	

Verkehrswert am 04.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	270.000,00 €
--	---------------------

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Roth
Markt:	Wendelstein
Ortsteil:	Kleinschwarzenlohe
Einwohner ca.:	16.247 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 3,2 km – Altes Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 4,0 km – B2
Entfernung Autobahn:	ca. 5,2 km – A6 Anschlussstelle Roth
Entfernung Bahnhof:	ca. 7,4 km - Bahnhof Schwabach
Entfernung Flughafen:	ca. 23 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,3 km - Haltestelle Kleinschwarzenlohe, Frankenstr.
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 10 km entfernt – Klinik Schwabach
Kindergarten:	ca. 0,3 km entfernt
Schulen:	ca. 0,5 km entfernt – Grundschule Kleinschwarzenlohe, weiterführende Schulen in Wendelstein
Bebauung im Umfeld:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Flurstück Nr.:	47/11
Grundstücksgröße:	182 m ²
Grundstücksform:	rechteckig
Straßenfront:	ca. 5 m Flst. Nr. 47/15
Mittlere Tiefe:	ca. 5 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 31 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück Osten öffentlicher Raum Süden bebautes Nachbargrundstück Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Osten Holzzaun Süden Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Westen Maschendrahtzaun
Erschließung:	von Flst. Nr. 47/15 über Zuweg zum Wohnhaus
Bebauung:	Reihenmittelhaus
Freiflächen:	Gartenhaus, natürlicher Bewuchs

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Kleinschwarzenlohe und stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1973
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von Flst. Nr. 47/15 über Zuweg zum Wohnhaus
Beheizung:	Öl-Zentralheizung
Sonstiges:	Wintergarten

Das Gebäude stellt sich, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Kellergeschoss

Flur

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	künstlich

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast, Mäusegitter
Sonstiges:	Hausanschlüsse

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt
Decke:	verputzt
Sonstiges:	Heizung

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt
Decke:	verputzt
Sonstiges:	Öltank

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast, Mäusegitter
Beheizung:	Radiator

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast, Mäusegitter
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Waschbecken, Kelleraußentür

Erdgeschoss

Windfang

Hauseingangstür:	Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Beheizung:	Radiator

WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metallisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	WC, Waschbecken

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen

Diele

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Sonstiges:	Treppenlauf

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	tapeziert
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metallisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Einbauküche (Teile)

Wohnen/Essen

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metallisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Balkontür

Wintergarten

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Holzfaserrplatten
Decke:	Kunststofftransparentplatten
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Überdeckung Kelleraußentreppe

Obergeschoss

Flur

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Sonstiges:	Treppenlauf

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metallisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	WC, Waschbecken, Bidet, Badewanne

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metallisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metallisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metallisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Dachgeschoss

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Schräge:	Dachdämmung

Dachzimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke/Schräge:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Fachflächenfenster Metalldrahtglas

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der erhöhten Abnutzung dar.

Wohn-/Nutzfläche

Kellergeschoss	
Flur	5,21 m ²
Keller	5,89 m ²
Keller	8,92 m ²
Heizung	3,98 m ²
Keller	11,55 m ²
Waschküche	12,10 m ²
	47,65 m ²
abzgl. Putz	-1,43 m ²
abzgl. Putz	46,22 m ²
Nutzfläche gerundet	<u>46,00 m²</u>

Erdgeschoss	
Windfang	2,42 m ²
WC	1,65 m ²
Abstell	1,63 m ²
Diele	3,12 m ²
Küche	8,92 m ²
Wohnen/Essen	29,56 m ²
	47,30 m ²
abzgl. Putz	-1,42 m ²
Wintergarten	5,23 m ²
Wohnfläche	51,11 m ²
Wohnfläche	<u>51,00 m²</u>

Obergeschoss	
Flur	3,12 m ²
Bad/WC	5,89 m ²
Kind	8,92 m ²
Eltern	16,17 m ²
Kind	12,10 m ²
	46,20 m ²
abzgl. Putz	-1,39 m ²
Wohnfläche	
	44,81 m ²
Wohnfläche gerundet	
	45,00 m²

Dachgeschoss	
Flur	2,31 m ²
Abstell	2,50 m ²
Dachzimmer	23,17 m ²
	27,98 m ²
abzgl. Putz	-0,84 m ²
Nutzfläche	
	27,14 m ²
Nutzfläche gerundet	
	27,00 m²

Besondere Sachverhalte

Gestehung / bauliche Veränderungen

ca. 1973: Gestehung

Nutzung

Gemäß Info Antragstellerin steht das Gebäude seit Oktober 2022 leer.

Mängel/Schäden

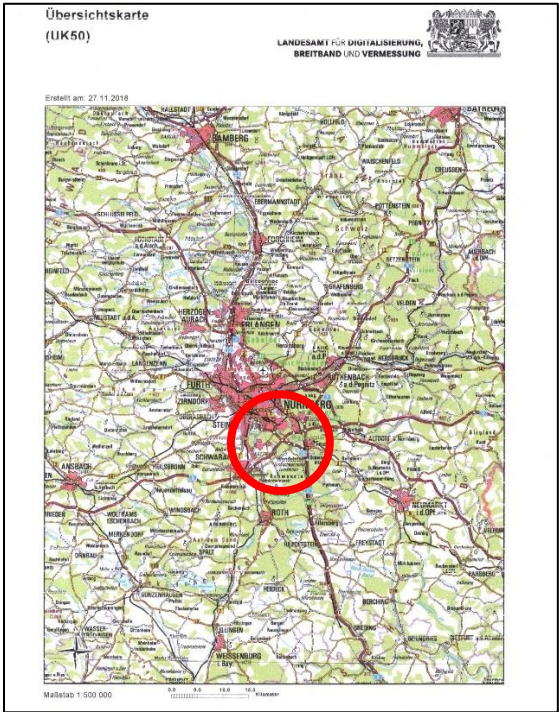
Erdgeschoss:	WC	Putz-/Farbabplatzung
	Küche	Tapetenablösungen
	Wohnen	Bodenbelag, Tapetenablösungen
Obergeschoss:	Zimmer	Risse, Putz-/Farbabplatzung, Bodenbelag
	Zimmer	Risse, Putz-/Farbabplatzung
	Zimmer	Risse, Putz-/Farbabplatzung

Das Wohnhaus stellt sich umfänglich im Zustand der erhöhten Abnutzung dar.

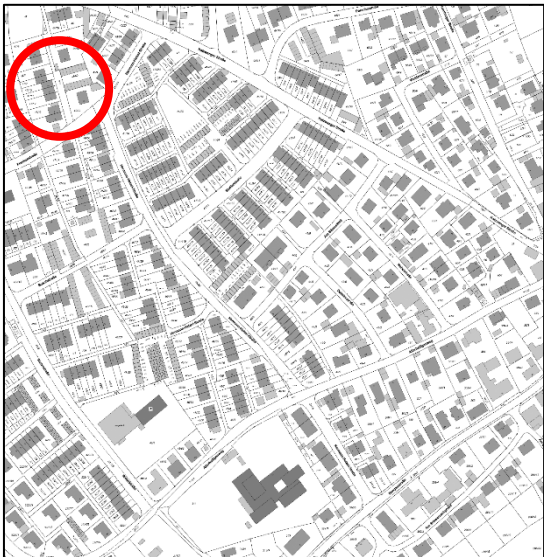
Zubehör

Im Erdgeschoss befindet sich eine Küchenzeile Einbauküche (Teile)

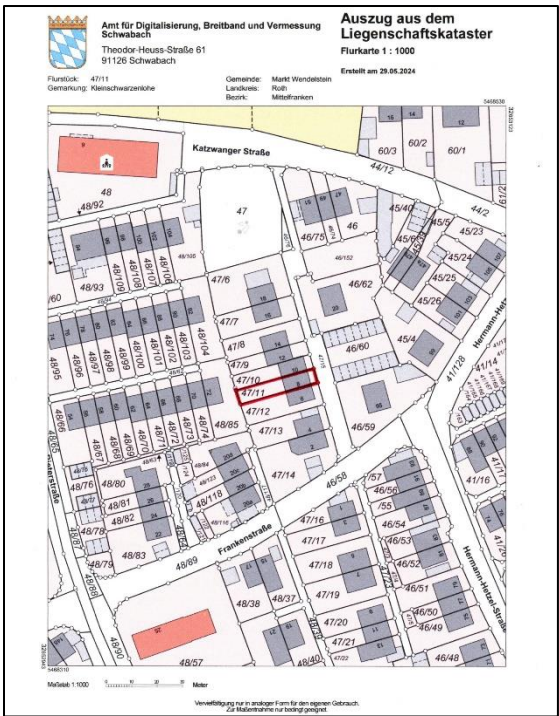
Makrolage



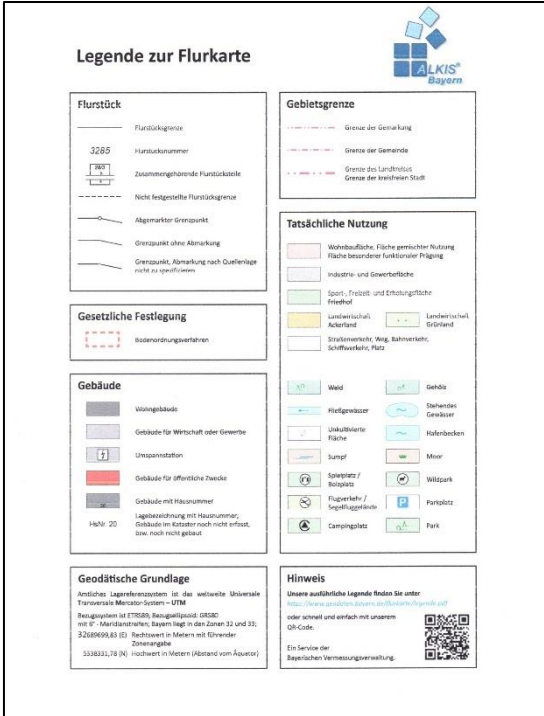
Mikrolage



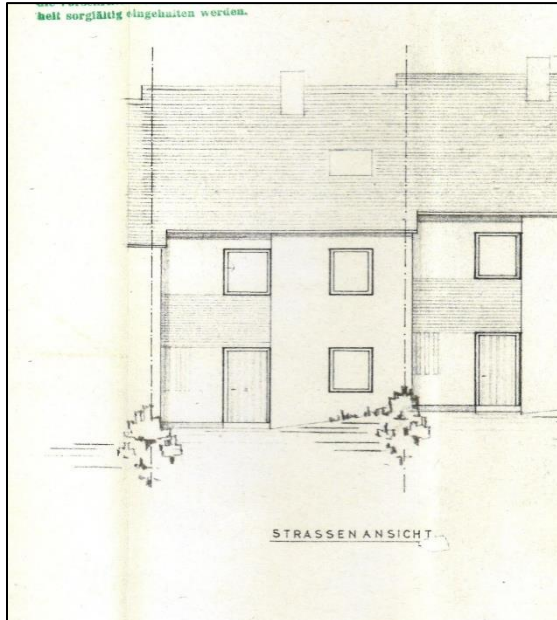
Lageplan



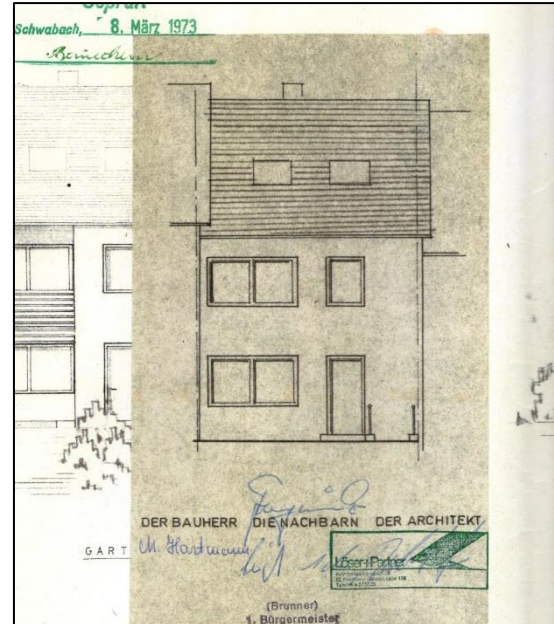
Legende



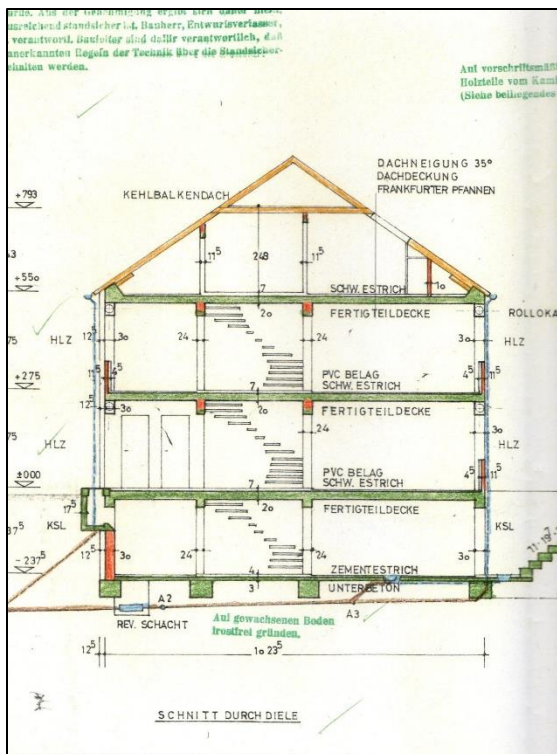
Ansicht – Osten



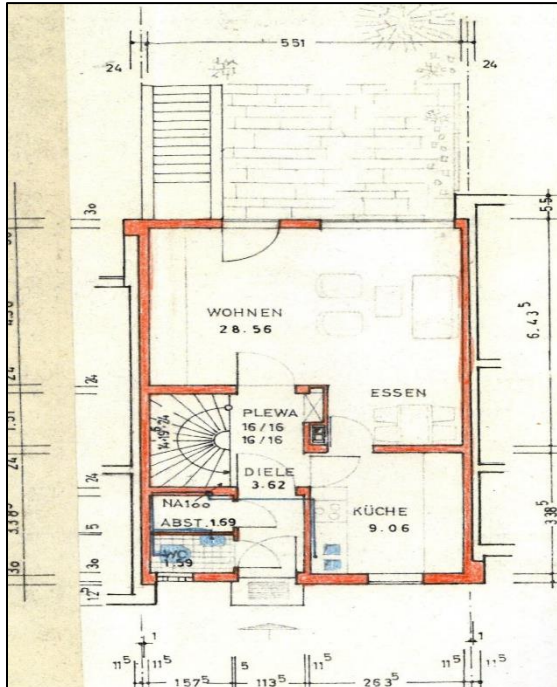
Ansicht - Westen



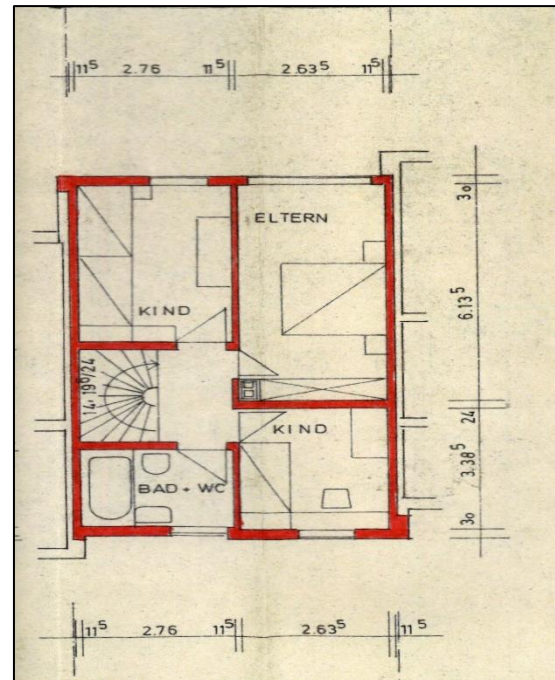
Schnitt



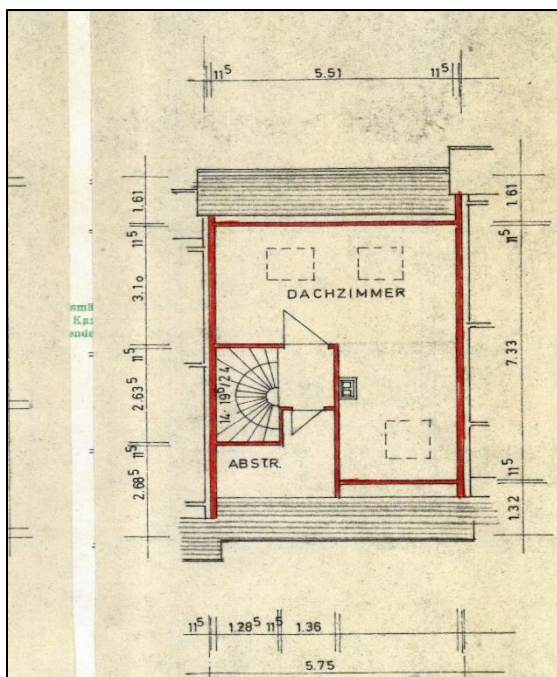
Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss - Obergeschoss



Grundriss - Dachgeschoss





Frankenstraße



Stichstraße



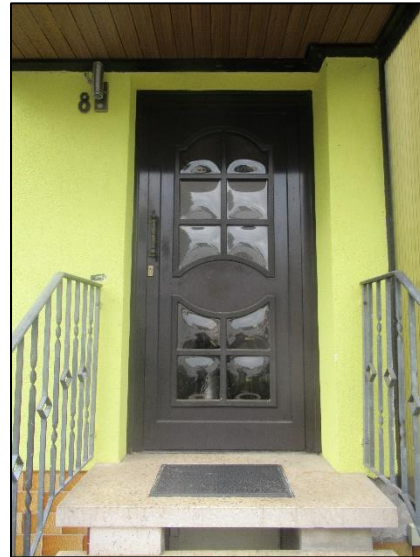
Ansicht – Osten



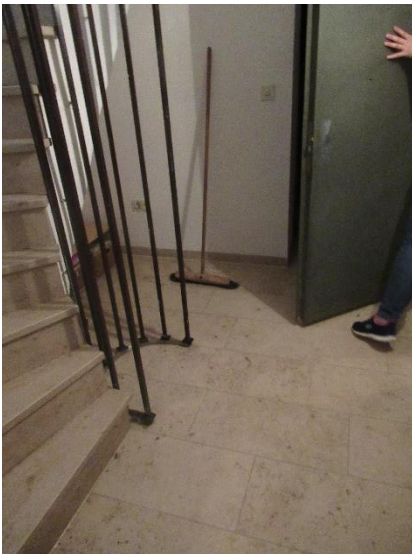
Ansicht - Westen



Westlicher Grundstücksbereich



Hauseingangstür



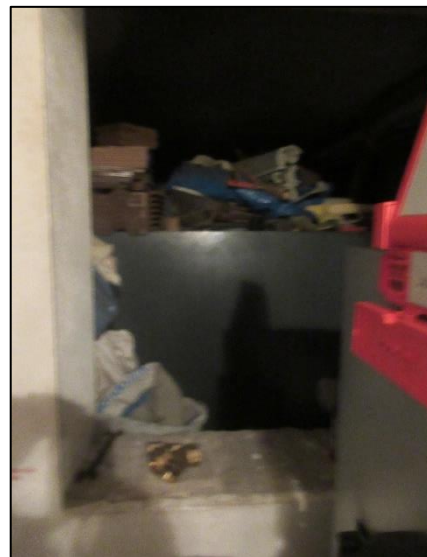
Kellergeschoss – Flur



Keller



Heizung



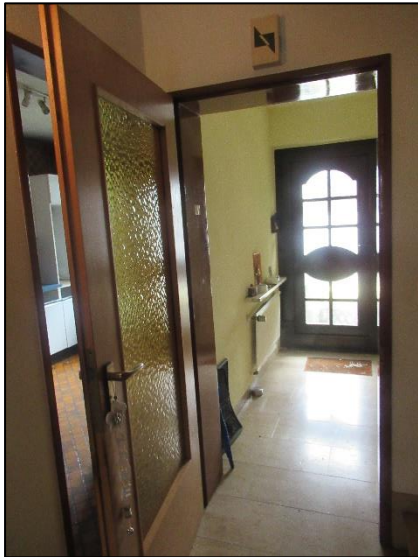
Tankraum



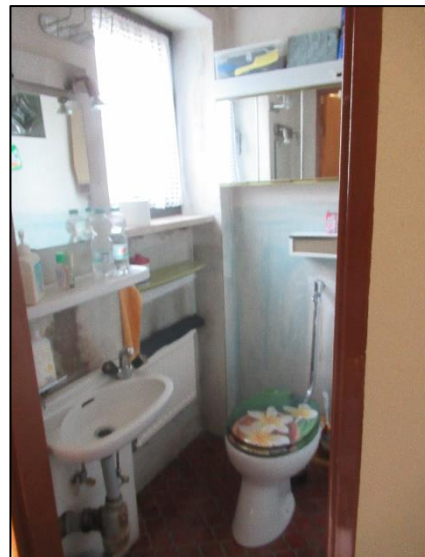
Keller



Keller



Erdgeschoss – Windfang



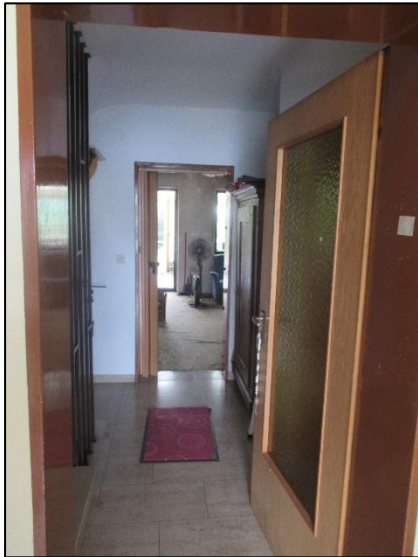
WC



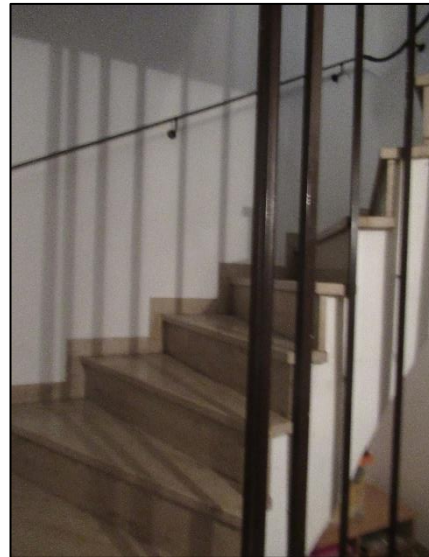
Putz-/Farbabplatzung



Abstell



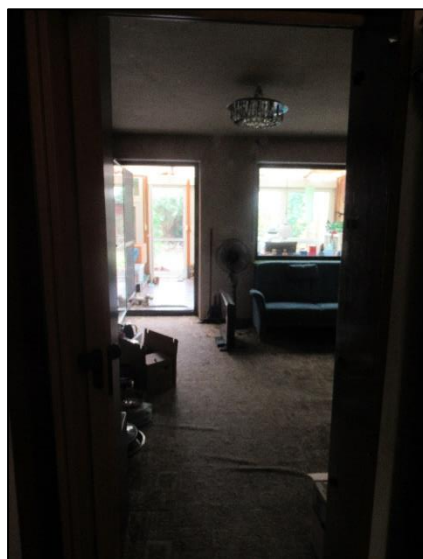
Flur



Treppenlauf



Küche



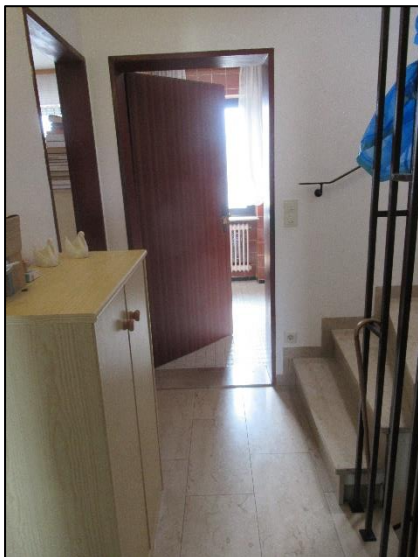
Wohnen



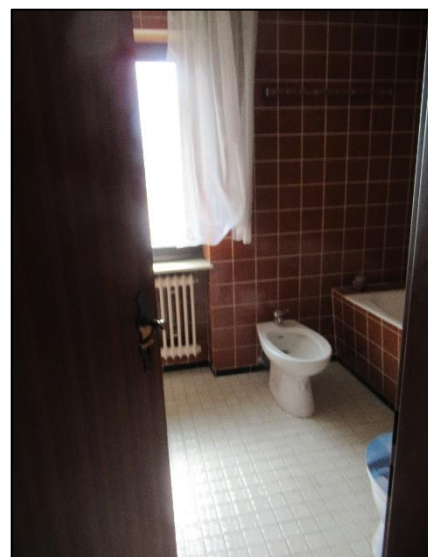
Essen



Wintergarten



Obergeschoss – Flur



Bad/WC



Zimmer



Putz-/Farbabplatzung



Riss



Zimmer



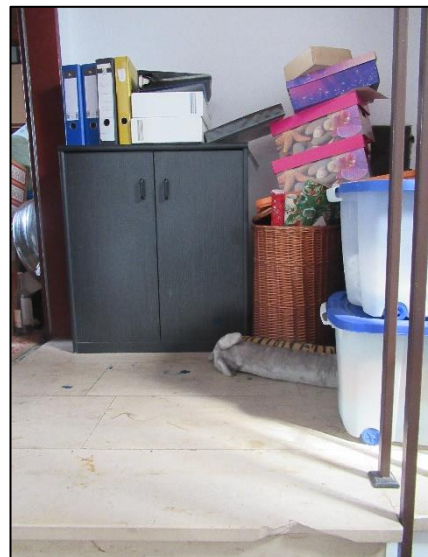
Riss



Zimmer



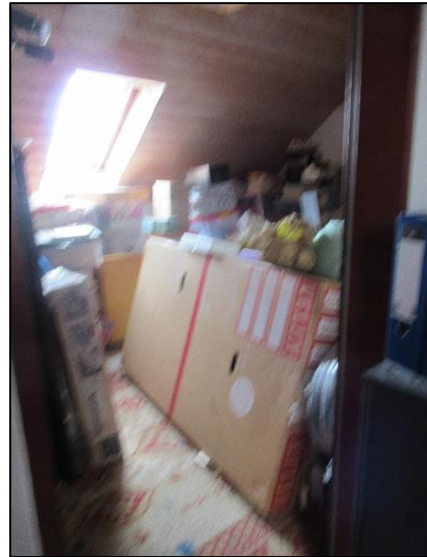
Riss



Dachgeschoss – Flur



Abstell



Dachraum