

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	92318 Neumarkt i.d.OPf., Seelstraße 29
Bewertungsobjekt	3 Zimmer Wohnung mit Balkon im 2. OG, Wohnfläche ca. 83 m ² , Kellerraum, je Nr. 39 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	246/10.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	19.10.2022
Verkehrswert	215.000 €

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

Grundstück

Makrolage

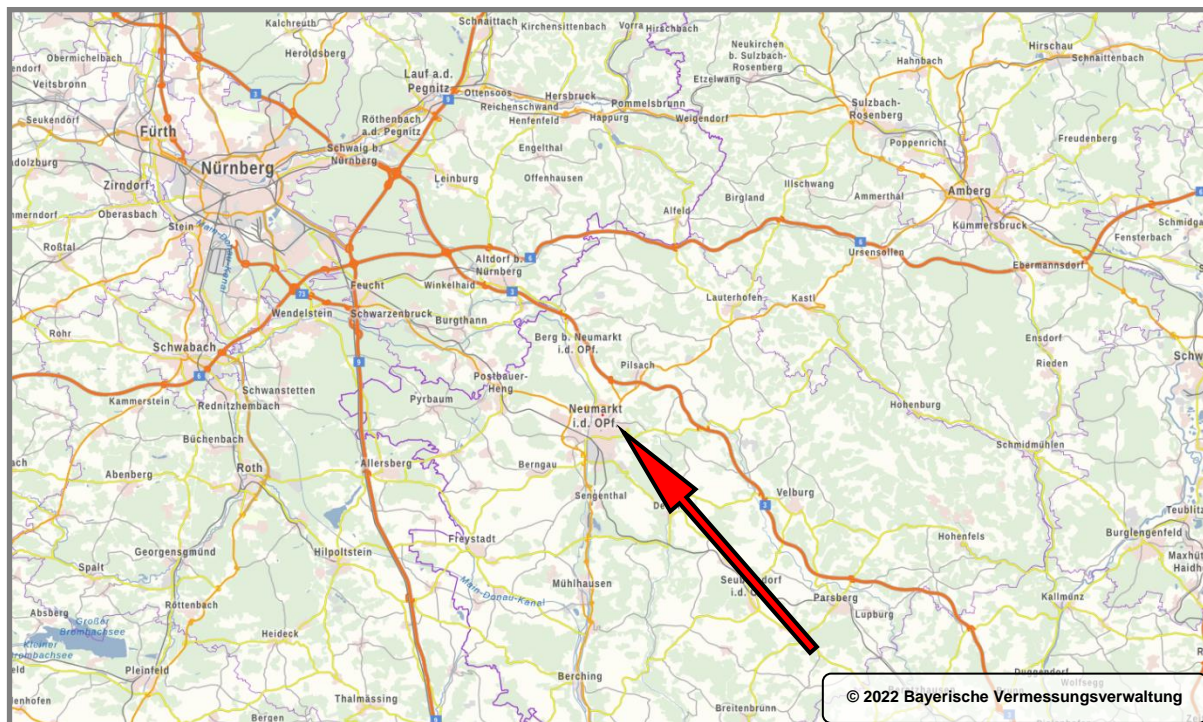
Die Stadt Neumarkt liegt ca. 40 km südöstlich von Nürnberg und ca. 70 km nordwestlich von Regensburg. Die große Kreisstadt ist wirtschaftliches Zentrum der nördlichen Oberpfalz und hat derzeit ca. 40.500 Einwohner.

Von der Autobahnanschlussstelle „Neumarkt“ an der BAB 3 (Regensburg-Nürnberg) sind es ca. 5 km bis zum Stadtzentrum. Die Autobahnanschlussstelle „Hilpoltstein“ an der BAB 9 (Nürnberg-München) ist ca. 20 km entfernt. Die Bundesstraßen B 8 (Nürnberg-Regensburg) und B 299 (Amberg-Beilngries) kreuzen sich im Bereich von Neumarkt. Weiterhin verfügt die Stadt über einen eigenen Bahnanschluss der Linie Frankfurt-Nürnberg-Regensburg. Es besteht eine S-Bahn Verbindung nach Nürnberg (S 3), Fahrzeit bis zum Nürnberger Hauptbahnhof ca. 32 Minuten.

Eine Stadtbuslinie verbindet alle Ortsteile, auch zu umliegenden Gemeinden sind Busverbindungen vorhanden.

Neumarkt verfügt als Kreisstadt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten sowie ein Kreiskrankenhaus.

Die Stadt hat diverse kulturelle Einrichtungen und verfügt über folgende Schulbereiche: Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien und Fachoberschule/Berufsoberschule.



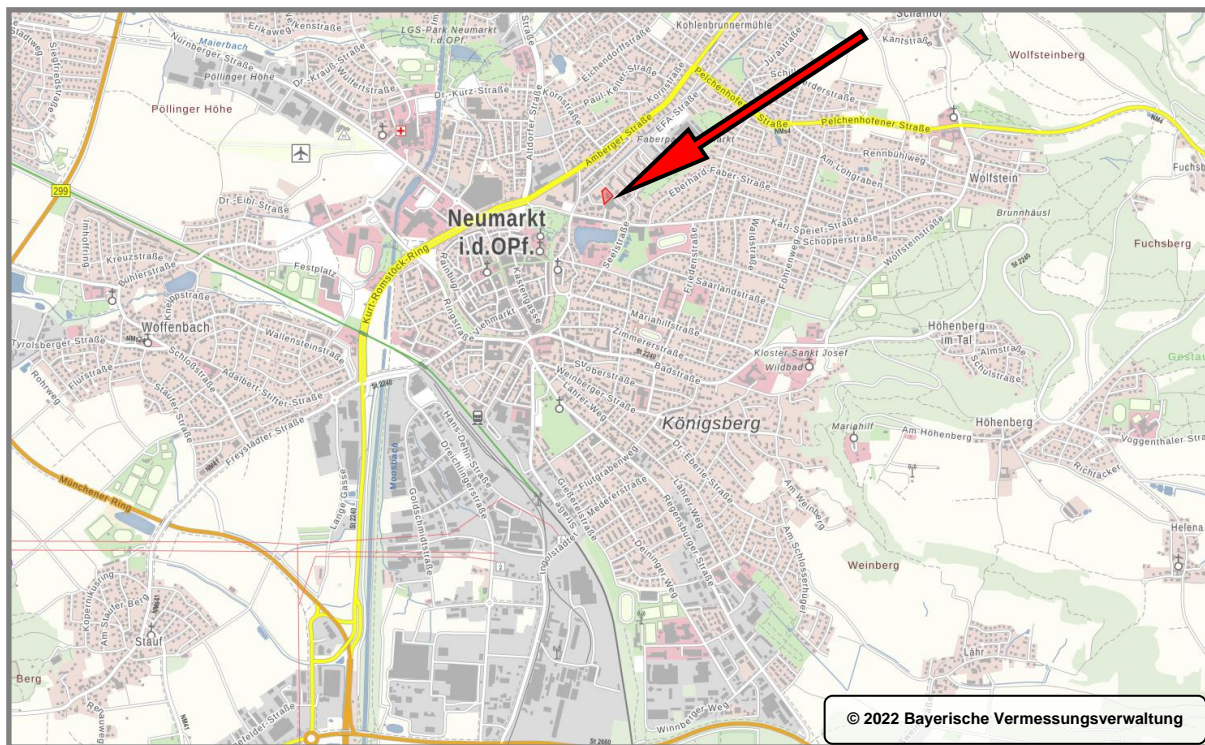
Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Hauptort der Stadt Neumarkt i.d.OPf., ca. 900 m nordöstlich der Innenstadt (Rathaus).

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

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern dar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der BAB 3 beträgt ca. 4,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahn „Nürnberg – Neumarkt (OPf)“ sowie der Regionalbahn „Nürnberg – Neumarkt (Oberpfalz) – Parsberg“ erreicht werden. Der Bahnhof Neumarkt ist ca. 1,5 km südwestlich des Bewertungsobjekts positioniert. Die Bushaltestelle „Neumarkt Schlossbad“ der Buslinien 564 und 565 befindet sich ca. 150 m südöstlich des Bewertungsobjektes.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 1260/2** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.309 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront, Nordwest-/ Südostrichtung, beträgt ca. 52 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 44 m.

Beschreibung

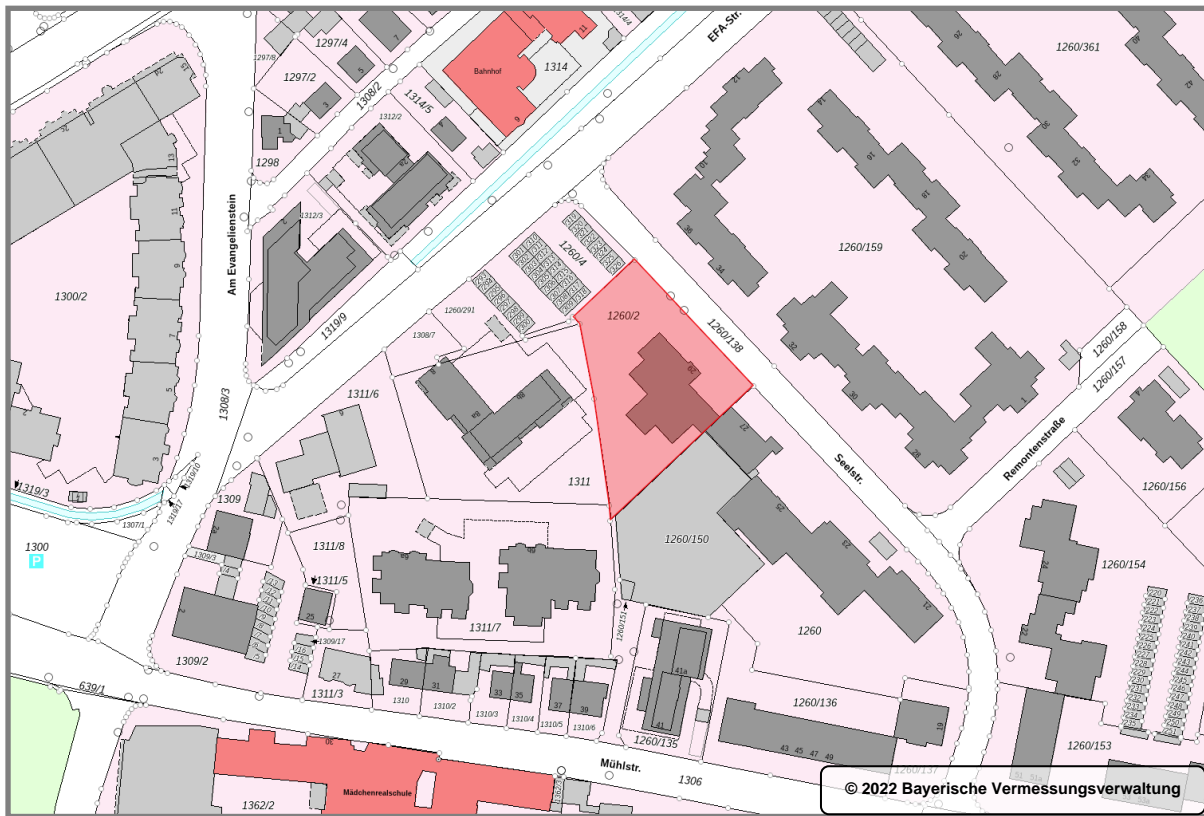
Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Seelstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen. Auf dem Grundstück ist ein achtgeschossiger Wohnblock errichtet.

Zur Straße hin ist das Grundstück offen ausgeführt. Eine niedrige Sockelmauer ist vorhanden, die nachfolgende Fläche ist überwiegend mit Rasen und etwas Buschwerk begrünt.

Der Zugang erfolgt vom Bürgersteig aus offen. Der nachfolgende Weg zum Hauseingang, an der Nordostseite des Gebäudes, ist mit Zementplatten gepflastert. Links neben dem Weg ist ein Mülltonnenstellplatz vorhanden, mit Zementplatten gepflastert und teilweise mit Waschbetonabtrennungen ausgeführt. An der Südostgrenze befindet sich ein Fahrradabstellbereich, welcher mittels einer Metallkonstruktion, mit Glasplatten belegt, überdacht ist.

Der nördliche und der westliche Grundstücksbereich ist mit Rasen begrünt, an der nordwestlichen Gebäudeseite ist eine Kelleraußentreppe vorhanden.

Das Grundstück wurde am 05.02.1971 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 45 Wohnungen samt Kellerräumen begründet. Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., unweit des Schloßweiher und des Stadtparks.

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

Insgesamt ist die Wohnlage mit überwiegend mittel einzustufen.

Gebäude

Das Gebäude konnte nur von außen bzw. im Inneren nur in Teilbereichen (Gemeinschaftseigentum im Treppenhaus und im Kellergeschoss) besichtigt werden!

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1970 errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und acht Obergeschossen mit Flachdach dar. Das Erdgeschoss liegt über dem Geländeniveau und stellt sich als Hochparterre dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordostseite über zwei Waschbetonstufen und ein nachfolgendes Podest, mit Waschbetonplatten belegt, über ein breites Eingangselement, Leichtmetall mit Isolierverglasung, rechtsseitig Haustür, mittig Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage, linksseitig Festelement, begangen. Der Eingangsbereich ist mittels eines Flachdachs überdacht.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und über einen Aufzug. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Kunststein belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Industrieglas. Der Aufzug ist Fabrikat Schindler, Tragfähigkeit 450 kg oder 6 Personen, Baujahr 1970, und geht vom Keller bis zum 8. Obergeschoss.

Im Gebäude sind vom Erd- bis 8. Obergeschoss pro Etage fünf Wohnungen vorhanden, gesamt somit 45 Wohnungen.

Im Keller ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt, teilweise sind Bodenabläufe vorhanden. Die Wände und die Decken sind in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Die Kellerräume zu den Wohnungen sind mit Bretterwänden abgetrennt und werden über Brettertüren begangen.

Waschmaschinenräume mit Waschmaschine und Münzzähler sowie Trockenräume sind vorhanden, von hier aus kann über die Kelleraußentreppe der nordwestliche Grundstücksbereich begangen werden.

Im Treppenhausflur des 2. Obergeschosses ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, verputzt und gestrichen, Außenfensterbänke in Leichtmetall.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar.
Geschossdecken:	Massivdecken

Beurteilung:

Das rd. 52 Jahre alte Gebäude wurde als Wohnblock in „Hochhausarchitektur“ errichtet und stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Das Eingangselement ist jüngerer Datums (geschätzt ca. 20 Jahre alt).

Die Fassaden sind sanierungsbedürftig.

Das Gemeinschaftseigentum in Inneren stellt sich, soweit erkennbar, in einem überwiegend ordentlichen Zustand dar.

Wohnung Nr. 39, 2. Obergeschoss rechts vorne

Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Die Wohnung wird vom Treppenhausflur im 2. Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge in Metall oder Kunststoff, Blatt in Holz, Röhrenspan, hell furniert oder foliert, begangen. Gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan stellt sich die Wohnung mit Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche, Bad/WC und Balkon dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 83 m².

Von außen konnte erkannt werden, dass die Fenster augenscheinlich in Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffaußenrollos ausgeführt sind und dass der Balkon – von der Brüstung bis zur Unterseite der darüberliegenden Balkonplatte – umlaufend mit Fenstern versehen ist und sich quasi als Wintergarten darstellt.

Beurteilung:

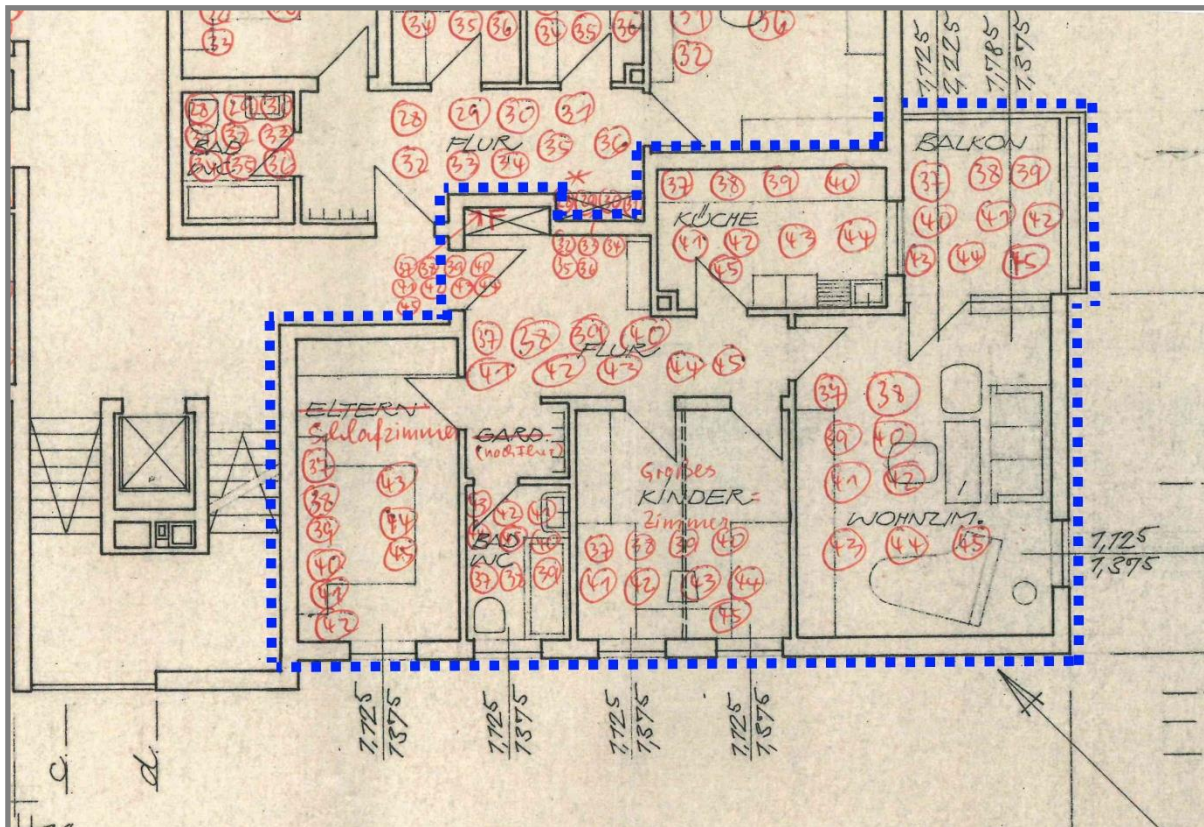
Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon/Wintergarten nach Südwesten. Ein Aufzug ist vorhanden.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein Kfz-Stellplatz ist nicht zugeordnet.

Der energetische Zustand ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Weder die Wohnung noch der Kellerraum konnte begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist.

Wohnflächenberechnung nach WoFIV	
Wohnfläche Wohnung Nr. 39, gerundet	83,00 m ²





Blick vom Bürgersteig der Seelstraße aus nach Südosten auf das Wohnhaus Seelstraße 29



Blick von der Seelstraße aus nach Südwesten auf das Wohnhaus Seelstraße 29



Blick nach Westen auf das Wohnhaus



**Seelstraße 29,
Hauseingang an der Nordostseite**



**Eingangspodest,
links Tür zum Kellergeschoss**



**Kellergeschoss,
mit Bretterwänden abgetrennte Kellerabteile**



**Kellergeschoss,
Waschküche**



**Treppenpodest Erdgeschoss,
Aufzug und Treppenlauf zu den oberen Geschossen**



Treppenpodest 2. Obergeschoss



**2. Obergeschoss, Treppenhausflur,
Wohnungstüren**