

Reinhard Hofmann B.A.

Dipl. Sachverständiger (DIA)
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Wirtschaftsmediator (IHK)

Sachverständiger für Grundstücks-
und Gebäudebewertung

90530 Wendelstein, Ostring 7
Tel. 09129-90280
FAX 09129-5866
e-mail: sv_hofmann@t-online.de

Gutachten 202426
30. Januar 2025

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 144/24

Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte

**Innere Weißenseestraße 24, 90537 Feucht
Flst. 709/2 der Gemarkung Feucht**



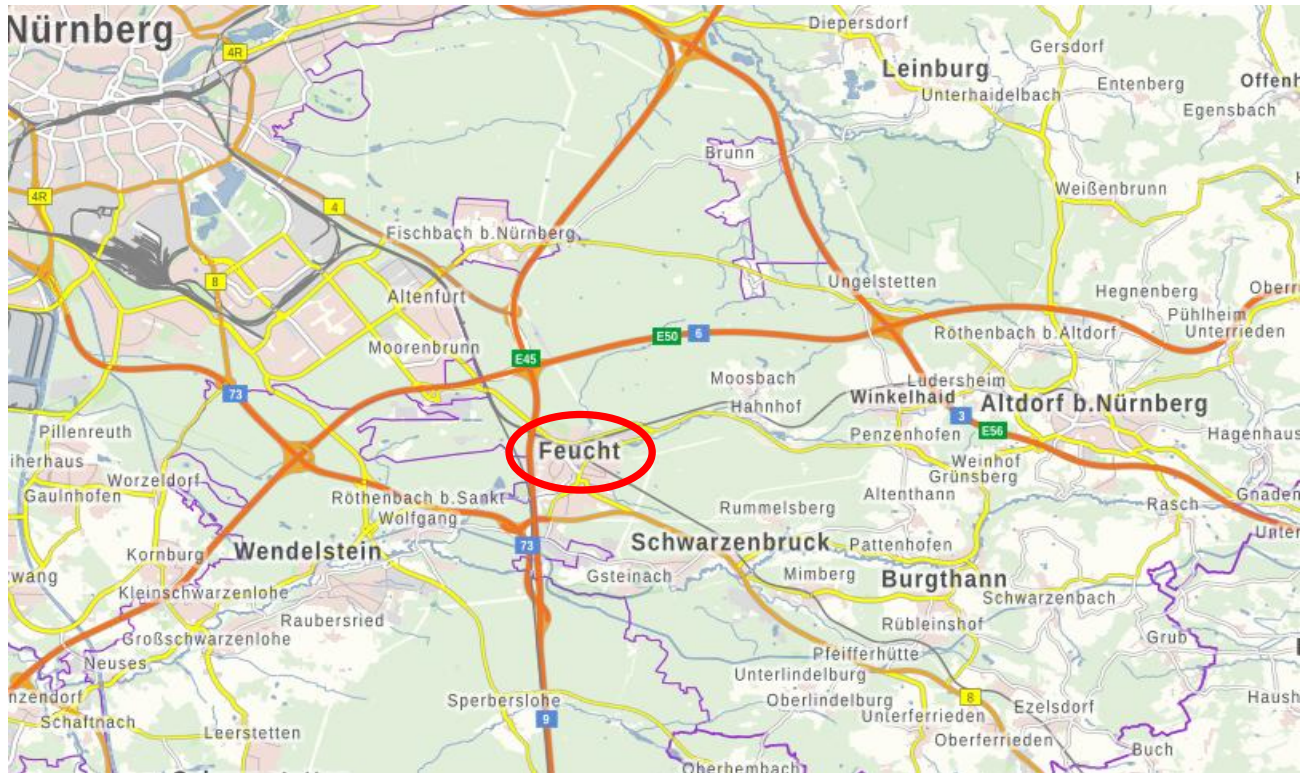
Nordansicht

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 1. Januar

440.000 €

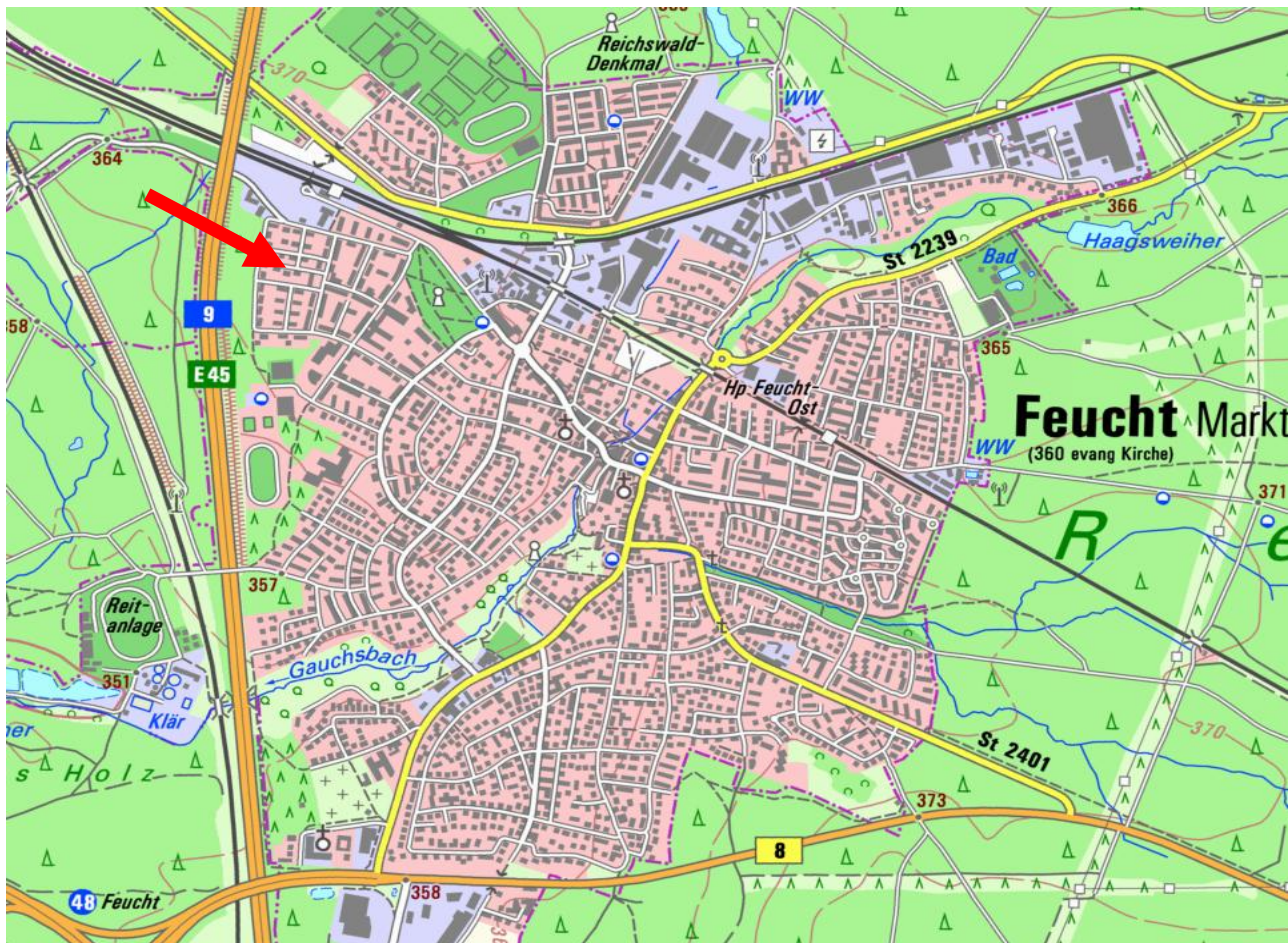
Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte mit ca. 111 m ² Wfl. Innere Weißenseestraße 24, 90537 Feucht
Gebäude- und Konstruktionsart	Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte Geschosse: KG + EG + DG + ausgebauter Spitzboden Massivbau, Baujahr 1955, Erweiterung um 1981, umfassende Modernisierungen von 2005 bis 2017, Bj. ÖZH 2004
Grundstücksfläche	478 m ²
Erschließungskosten	BauGB abgerechnet und bezahlt KAG abgerechnet und bezahlt
Nutzungsverhältnisse	Das Objekt wird von den Eigentümern (2 Personenhaushalt) genutzt.
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in nur mittlerer, da stark straßenverkehrslärmbelasteter Wohnlage in Feucht. Die umgebende Bebauung wird von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern auf großzügigen und gut durchgrünt Grundstücken geprägt. Eine umfassende Infrastruktur befindet sich vor Ort. Die Verkehrsanbindungen mit dem ÖPNV sowie mit dem PKW nach Nürnberg sind sehr gut.
Straßenverkehrslärm	Ca. 200 m Luftlinie beträgt die Entfernung zur stark befahrenen Autobahn A 9 München-Nürnberg-Berlin-Würzburg. Im Freien ist Tag und Nacht ein Dauerlärmpegel zu hören, geringfügig auch bei geöffneten Fenstern im Hausinneren. Bei geschlossenen Fenstern war beim Ortstermin keine Lärmbeeinträchtigung wahrzunehmen.
Gebäudezustand	Die um 1955 als Siedlerhaus im geförderten Wohnungsbau (Werkvolk) errichtete Doppelhaushälfte wurde ca. 1981 um den nördlichen Anbau erweitert, die Kellergarage wurde zu einem Kellerraum umgenutzt. Der Grundriss ist trotz diverser Änderungen immer noch baujahrstypisch und eher kleinteilig. Das Gebäude wurde von 2009 bis 2017 umfassend modernisiert (Sanitärausstattung und Fliesen im Bad und der Toilette, Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenoberflächen, Elektroinstallation, Außenanstrich, Erneuerung der Dacheindeckung und der Flaschnerarbeiten, Einbau neuer Dachflächenfenster u. a.). Es wurden keine wesentlichen Bauschäden festgestellt. Aufgrund der Dach- und Fassadendämmung, der Isolierglasfenster sowie der um 2004 erneuerten Ölzentralheizung ist hier von einem baujahrsgemäß gutem energetischen Zustand auszugehen. Die Innenausstattung ist mit zahlreichen Einbauschränken bzw. -nischen sowie in den abgehängten Decken integrierten Leuchten etwas verspielt, trifft aber den Zeitgeist. Das Objekt ist ohne größere Renovierungsmaßnahmen bezugsfähig.
Grundrissqualifizierung	Der Grundriss ist familiengerecht und funktional für einen 2-3-Personenhaushalt. Der ausgebaut Spitzboden erweitert das Raumangebot, baurechtlich handelt es sich dabei um keine Wohnfläche. Negativ zu sehen sind die niedrigen Tür- und Raumhöhen im KG mit 1,81 m bis 1,94 m. Gute Be- und Durchlüftung, natürliche Belüftung aller Wohnräume. Eine Querlüftung ist möglich. Gute Belichtung und Besonnung, das Gebäude steht frei nach Süden, Westen und Norden.

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug aus dem Lärmkataster (Hauptverkehrsstraßen) mit Objekteinzeichnung
Durchschnittspegel 24 h



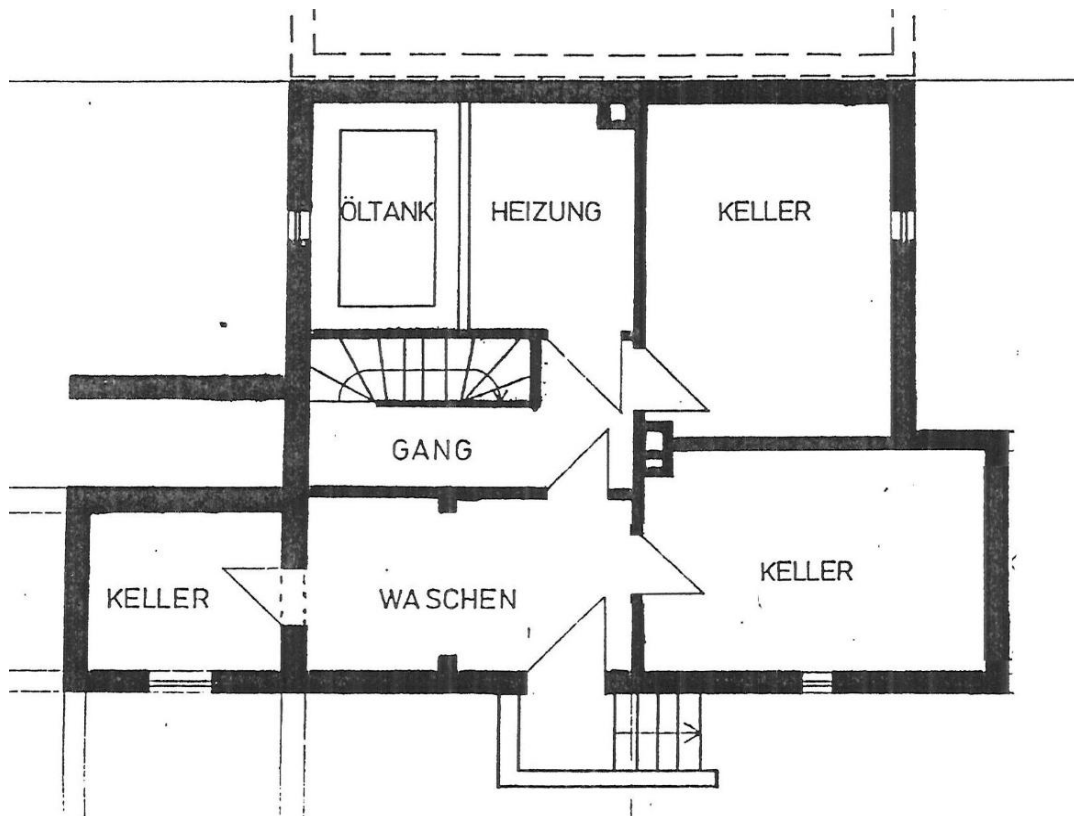
Legende

- Pegel
- über 55 - 60 dB(A)
 - über 60 - 65 dB(A)
 - über 65 - 70 dB(A)
 - über 70 - 75 dB(A)
 - über 75 dB(A)

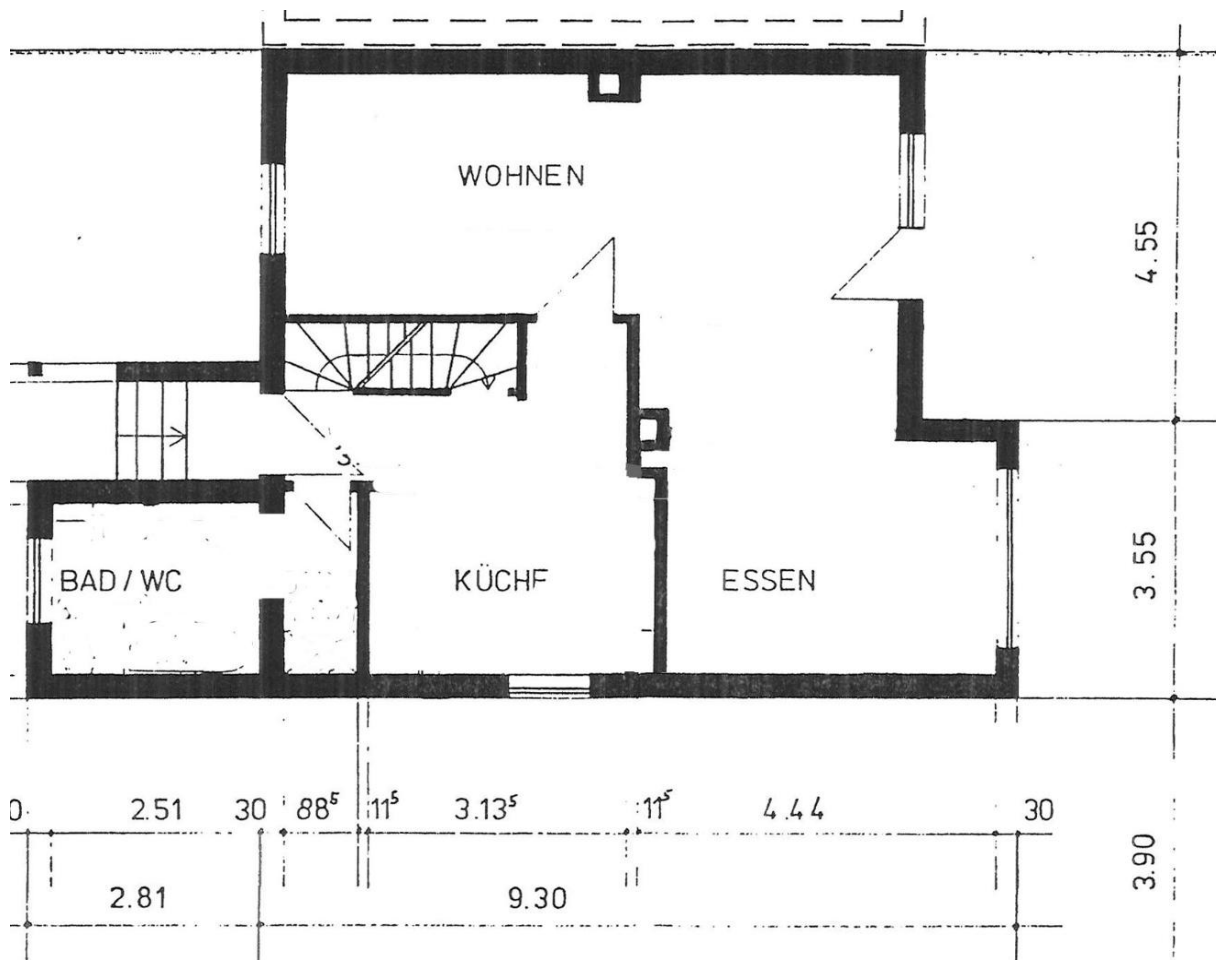
Baupläne

unmaßstäblich aus M 1 : 100 mit Skizzierung der baulichen Änderungen

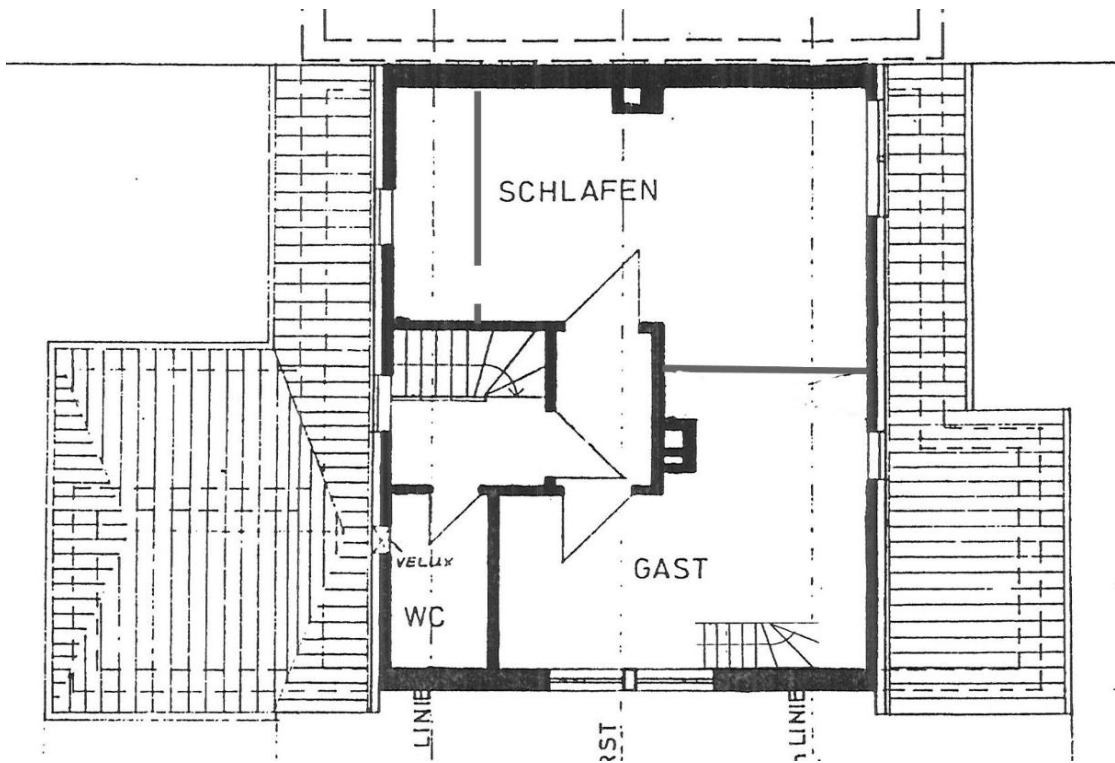
Grundriss KG



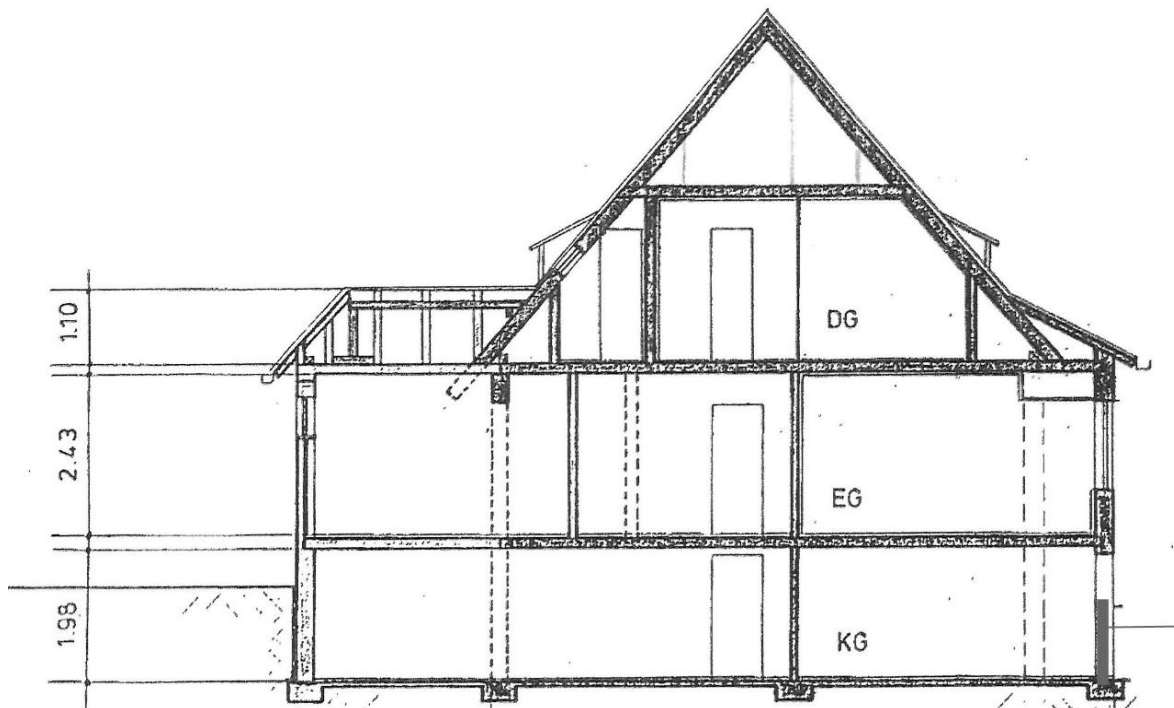
Grundriss EG



Grundriss DG



Schnitt



Fotoserie

Südansicht



Hauseingang



Treppe EG > KG



Kellergang



Heizkeller



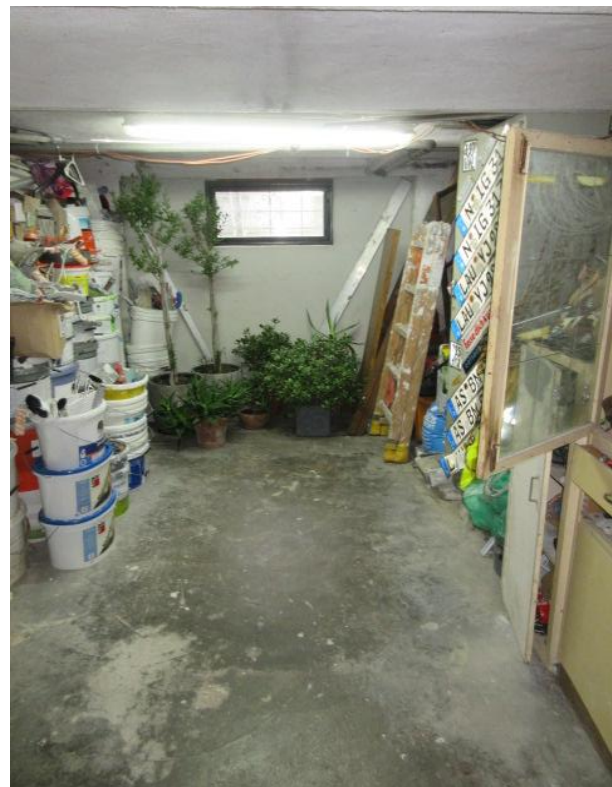
Keller 1



Waschkeller



Keller 3

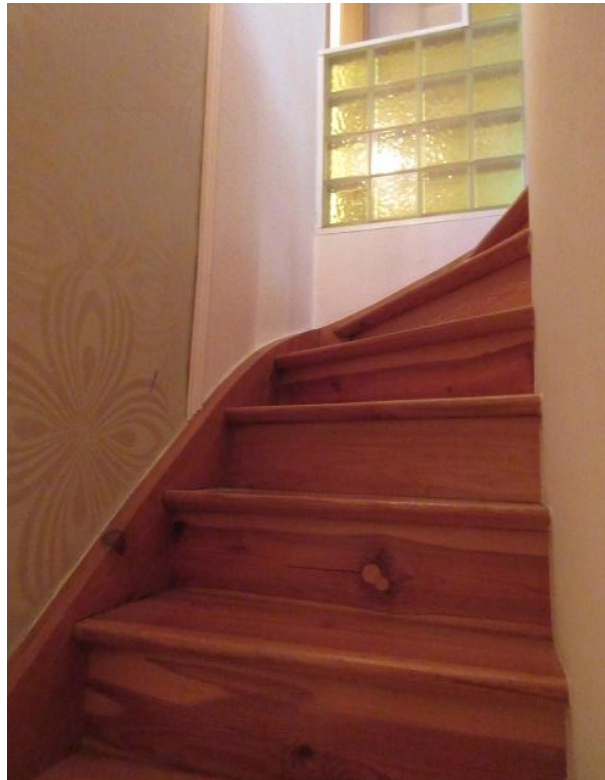


EG

Eingangsbereich



Treppe EG > DG



Bad



Küche



Wohnzimmer



DG

Flur



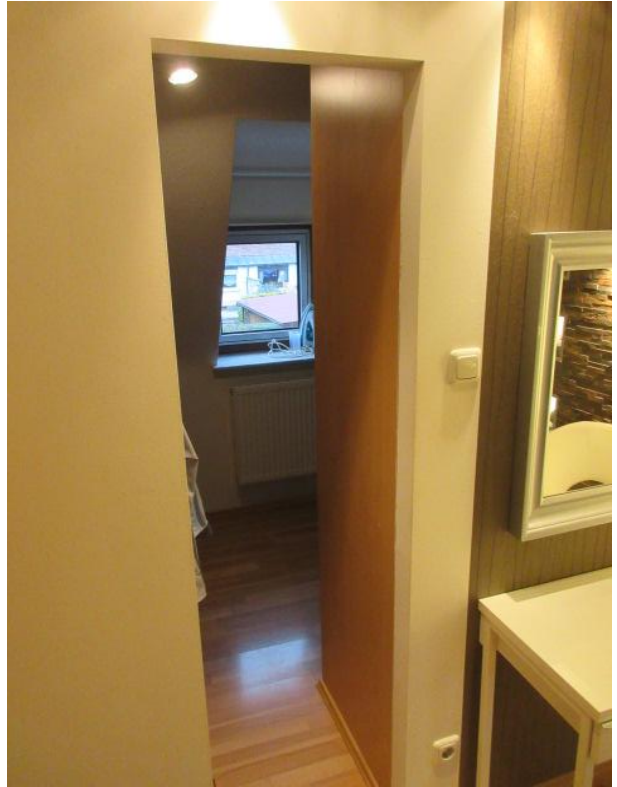
Toilette



Schlafzimmer



Ankleide



DG

Treppe DG > Spitzboden



Spitzboden



Außenanlagen

Terrasse



Kelleraußentreppe



Pergola/Grillplatz



Südgarten

