

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91180 Heideck, Waldhausstraße 3b
Objektart	Wohngrundstück, Größe 797 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 142 m ² ; Doppelgarage mit Geräteraum
Verkehrswert	310.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	28.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	9 K 166/24
Gutachten vom	14.04.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

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



Grundstück

Makrolage

Die Stadt Heideck liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Roth, ca. 16 km südlich der Stadt Roth.

Die Entfernung nach Hiltpoltstein beträgt ca. 8 km, nach Weißenburg ca. 18 km und nach Nürnberg ca. 40 km.

Die Stadt hat mit ihren 17 Stadtteilen aktuell ca. 4.600 Einwohner.

Die örtliche Infrastruktur stellt sich mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Bankfiliale, Kirchen, Gastronomie, Ärzten, Zahnärzten, Tierärzten, Apotheke, Handwerks- und Gewerbebetrieben, Bäcker, Metzger und Einkaufsmärkten dar.

Verkehrstechnisch ist Heideck über die Autobahn A 9, München-Nürnberg, Ausfahrt Allersberg in ca. 10 km Entfernung, über die Autobahn A 6, Nürnberg-Heilbronn, Anschlussstelle Roth/Schwabach in ca. 22 km Entfernung, und über die Bundesstraße B 2, Augsburg-Nürnberg, in ca. 5 km Entfernung an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Bahnanbindung an die Hauptlinie Nürnberg-München erfolgt über die ca. 12 km entfernten Bahnhöfe Roth, Georgensgmünd und Pleinfeld. Der nächstgelegene Regionalbahnanschluss befindet sich im ca. 8 km entfernten Hiltpoltstein.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Seiboldsmühle, ca. 2 km nordöstlich des Hauptortes (Rathaus), in einem gewachsenen Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an einer Stichstraße der Waldhausstraße, welche von der Waldhausstraße nach Westen hin abzweigt und sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks geschottert, ohne Bürgersteig und ohne Straßenbeleuchtung darstellt.

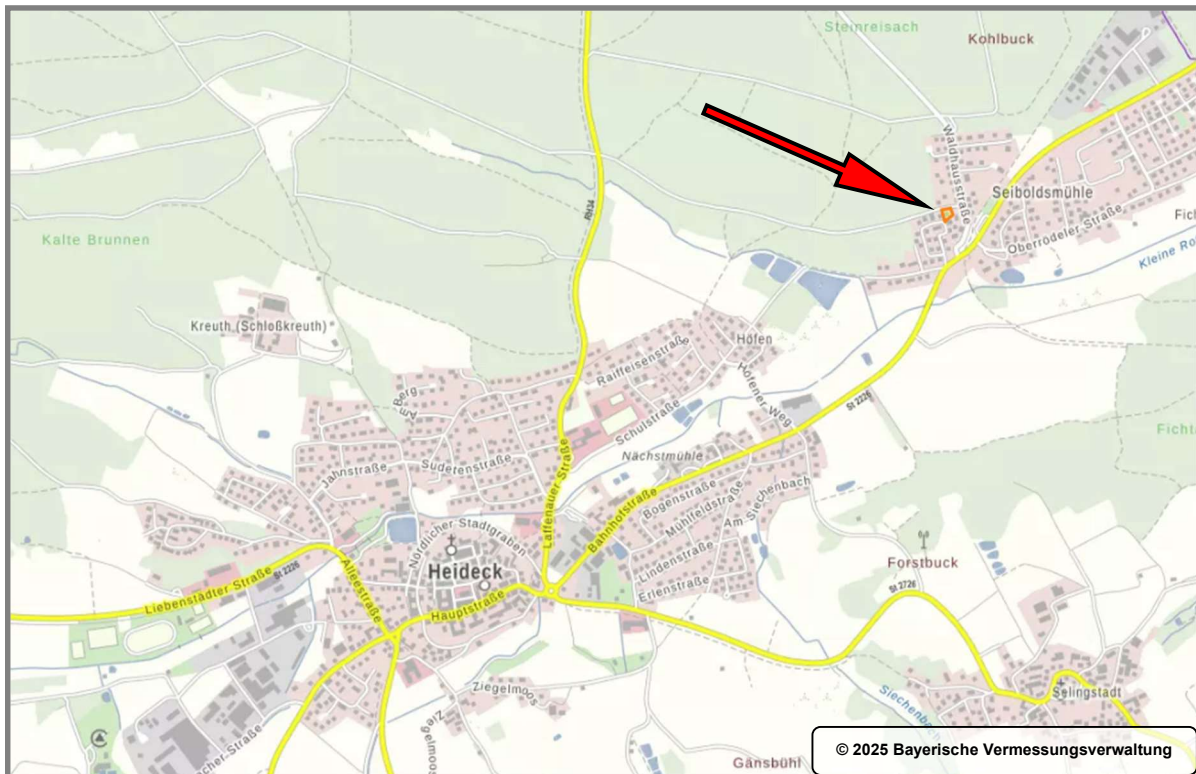
Die in Nord-/Südrichtung verlaufende Waldhausstraße stellt sich als gering befahrene Verbindungsstraße zu den Ortsteilen Laffenau und Tautenwind dar und ist asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben, mit einem leichten Gefälle von Nordwesten nach Südosten. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Hilpoltstein der Autobahn A 9 beträgt ca. 13 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 630 und 634 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Seiboldsmühle Bf“ ist ca. 300 m südlich des Bewertungsobjekts positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 266/12**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **797 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Stichstraße der Waldhausstraße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 29 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 28 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Stichstraße der Waldhausstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südwestecke grenzt es teilweise an den Steinreisachweg. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben, mit einem leichten Gefälle von Nordwesten nach Südosten, dar und liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und, in östlicher Grenzbebauung, eine Doppelgarage mit Geräteraum errichtet.

Das Grundstück wird an seiner nordöstlichen Grundstücksecke, von der Stichstraße der Waldhausstraße aus, offen befahren. Die nachfolgende Zufahrt zur Doppelgarage ist mit Zementverbundsteinen gepflastert und mit einem Ablauf ausgeführt.

Der Zugang zum Hauseingang des Wohnhauses, welcher an dessen nördlicher Gebäudeseite positioniert ist, erfolgt von der Zufahrt aus über eine Metallgartentür zwischen zwei Pfosten. Im linksseitigen Pfosten ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit Briefkasten eingebaut. Der nachfolgende Fußweg zum Wohnhaus ist mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Norden über einen Maschendrahtzaun und eine Hecke, nach Westen über einen Holzzaun und eine Hecke, nach Süden über eine Gabionenmauer und nach Osten über eine Mauer und ein Gebäude in Grenzbebauung. Zwischen Zufahrt und nördlichem Grundstücksbereich ist ein Holzfängerzaun auf einer Sockelmauer und eine Hecke vorhanden, an der Südwestecke des Grundstücks befindet sich ein Metaldoppelstabmattenzaun.

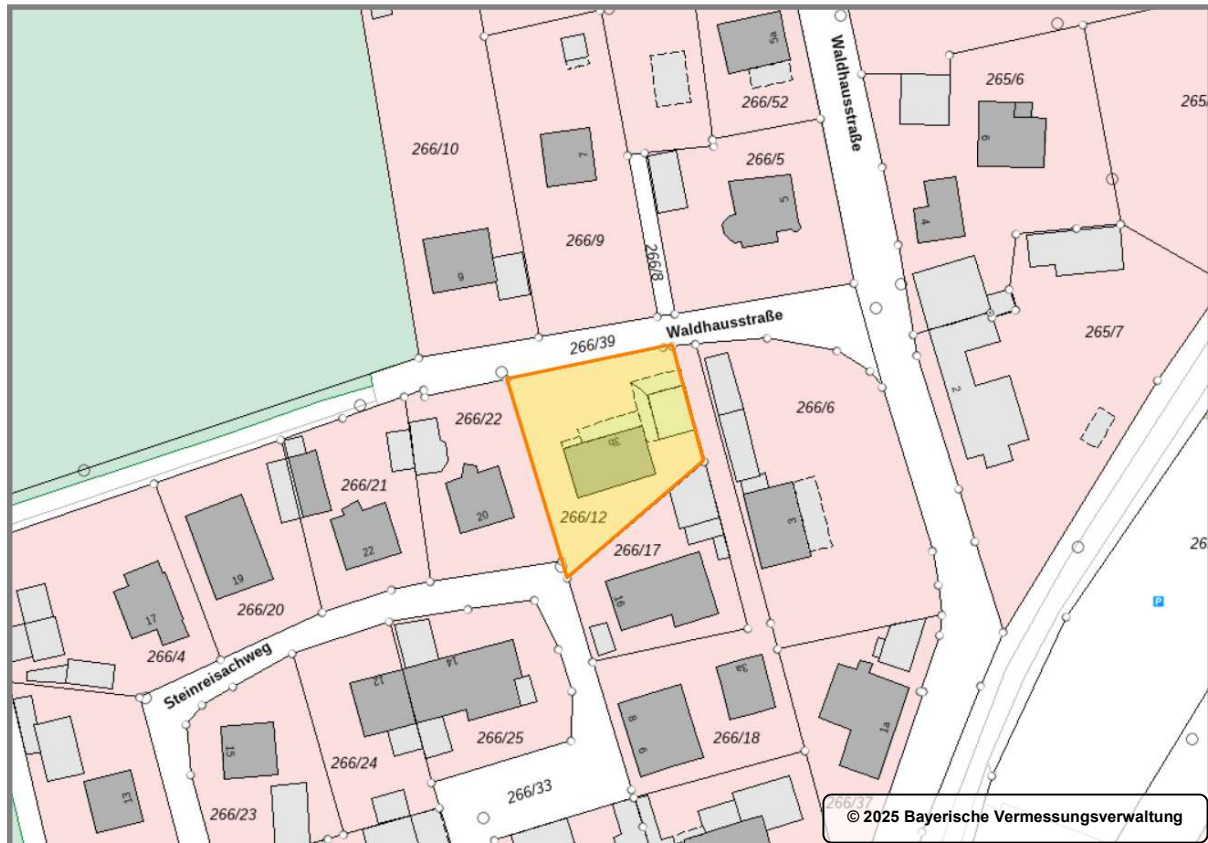
Die Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend mit Rasen begrünt und teilweise mit Busch- und Pflanzenwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. An der Südseite des Wohnhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe mit einer massiven Stützmauer. Weiterhin ist zu einer Terrasse an der südöstlichen Gebäudeecke eine Aufschüttung vorhanden. Die Terrasse ist zum übrigen Garten hin mit einem Holzzaun abgegrenzt.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Seiboldsmühle der Stadt Heideck, in einem Wohngebiet.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Außenanlagen sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich in einem überwiegend durchschnittlichen, teilweise pflegebedürftigen Gesamtzustand dar.



Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die Gebäude konnten nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß historischen Luftbildern ca. in den 1950er/1960er Jahren als Siedlungshaus errichtet worden sein. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde es ca. im Jahre 1975 um einen Anbau nach Osten erweitert. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über eine Treppe nach oben, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall, und eine nachfolgende, erhöhte Veranda, mit Naturstein belegt, Brüstung in Holz, begangen. Der Bereich zwischen Doppelgarage und Wohnhaus sowie die Veranda werden durch verlängerte Dachtraufen vollständig überdeckt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen und augenscheinlich mit einer geringen Wärmedämmung ausgeführt. Die westliche Fassade ist stark verwittert.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Das Dach stellt sich teilweise bemoost dar. Über Dach sind zwei gemauerte Kamin-köpfe und eine Antennenanlage erkennbar. Die Dach-rinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Fenster:	Im Kellergeschoss augenscheinlich einfach verglaste Metallfenster mit Mausegittern; im Erd- und Dachgeschoss teilweise Holzisolierglasfenster mit Kunst-stoffaußenrollos, teilweise Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos; im Dachgeschoss sind Dach-flächenfenster, augenscheinlich teilweise älteren Datums, teilweise jüngeren Datums, vorhanden.
Geschossdecken:	Massivdecken über dem Keller- und Erdgeschoss.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

KG: Flur, fünf Kellerräume und Freizeitraum.

EG: Treppenhausflur mit Garderobe, Diele, WC, Esszimmer, Küche, Speis, Terrasse, Wohnzimmer, Zwischenflur, Abstellraum und Bad.

DG: Treppenpodest, Vorraum, Schlafzimmer, Balkon, Bodenraum und zwei Zimmer.

Doppelgarage mit Geräteraum

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1974 in Massivbauweise errichtet und stellt sich mit Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Der nördliche Giebel ist mit Holz verkleidet.

Die Garage wird an ihrer Nordseite über zwei Metallschwingtore befahren.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde vermutlich ca. in den 1950er/1960er Jahren errichtet und ca. im Jahre 1975 um einen Anbau nach Osten erweitert.

In der Vergangenheit wurden augenscheinlich teilweise Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt (Erneuerung von Fenstern, teilweise Erneuerung der Veranda mit Zugangstreppe), ansonsten stellt sich das Gebäude augenscheinlich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. der des Anbaus dar. Der Pflegezustand des Gebäudes ist augenscheinlich unterdurchschnittlich.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit unterdurchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist augenscheinlich nicht gegeben.

Ca. im Jahre 1974 wurde die Doppelgarage mit Geräteraum errichtet. Entgegen den vorliegenden Planunterlagen stellt sich das Gebäude mit einem Satteldach dar.

Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt sind. Anhand des äußeren Anscheins ist jedoch davon auszugehen, dass ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den baulichen Anlagen besteht.

Flächenangaben

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	88,62 m ²
Dachgeschoss	53,29 m ²
Wohnfläche gesamt	141,91 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	142,00 m²

