SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Völkel

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
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	**92369 Sengenthal, OT Buchberg, Föhrenweg 9**
Art	**Wohngrundstück, Größe 751 m²**
Bebauung	**Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage, Wohnfläche ca. 212 m²**
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	**10.05.2023**
Verkehrswert	**380.000 €**

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

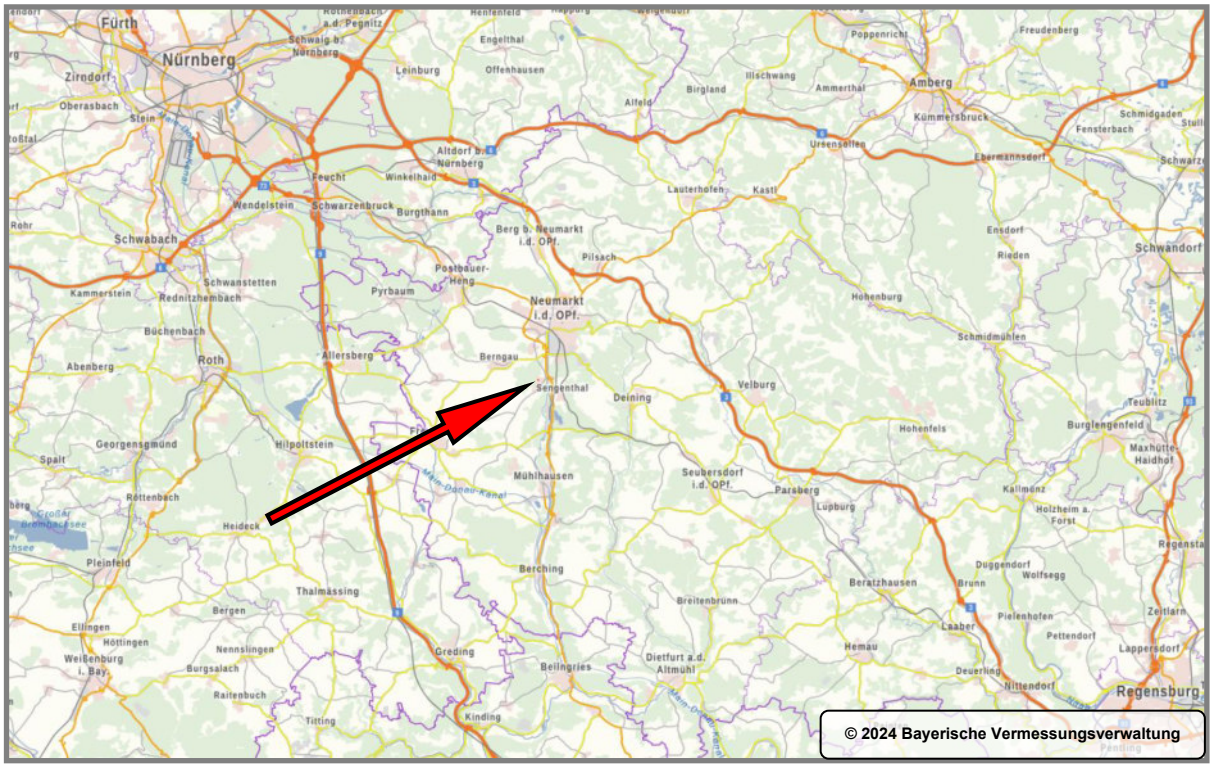
Amtsgericht Nürnberg
Geschäftszeichen 10 K 1/05

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

Grundstück

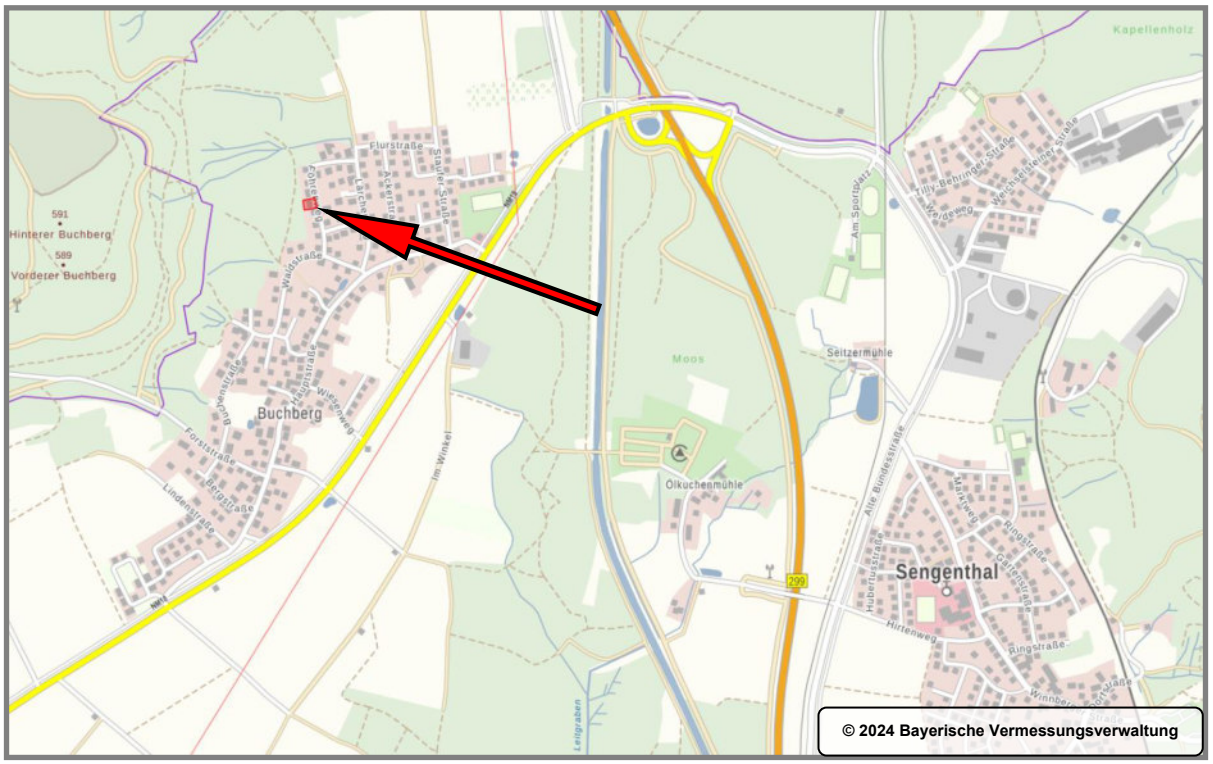
Makrolage

Die Gemeinde Sengenthal liegt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und hat mit Ihren 20 Ortsteilen, auf ca. 28 km² Fläche, derzeit ca. 4.100 Einwohner. Das zuständige Landratsamt befindet sich in der Kreisstadt Neumarkt.
Sengenthal gehört mit den Gemeinden Berngau und Pilsach zur Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.OPf.
Sengenthal liegt ca. 7 km südlich von Neumarkt, an der Bundesstraße 299, welche das Gemeindegebiet von Nord nach Süd durchquert. Die Autobahnanschlussstelle Neumarkt der BAB 3, Nürnberg-Regensburg, ist ca. 11 km entfernt.
Die Gemeinde ist in den Personennahverkehr des Verkehrsverbundes VGN eingebunden, so dass verschiedene Buslinien Sengenthal mit der Stadt Neumarkt verbinden.
Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule sowie über eine Kindertagesstätte im Hauptort. Weiterführende Schulen befinden sich in Neumarkt.



Mikrolage

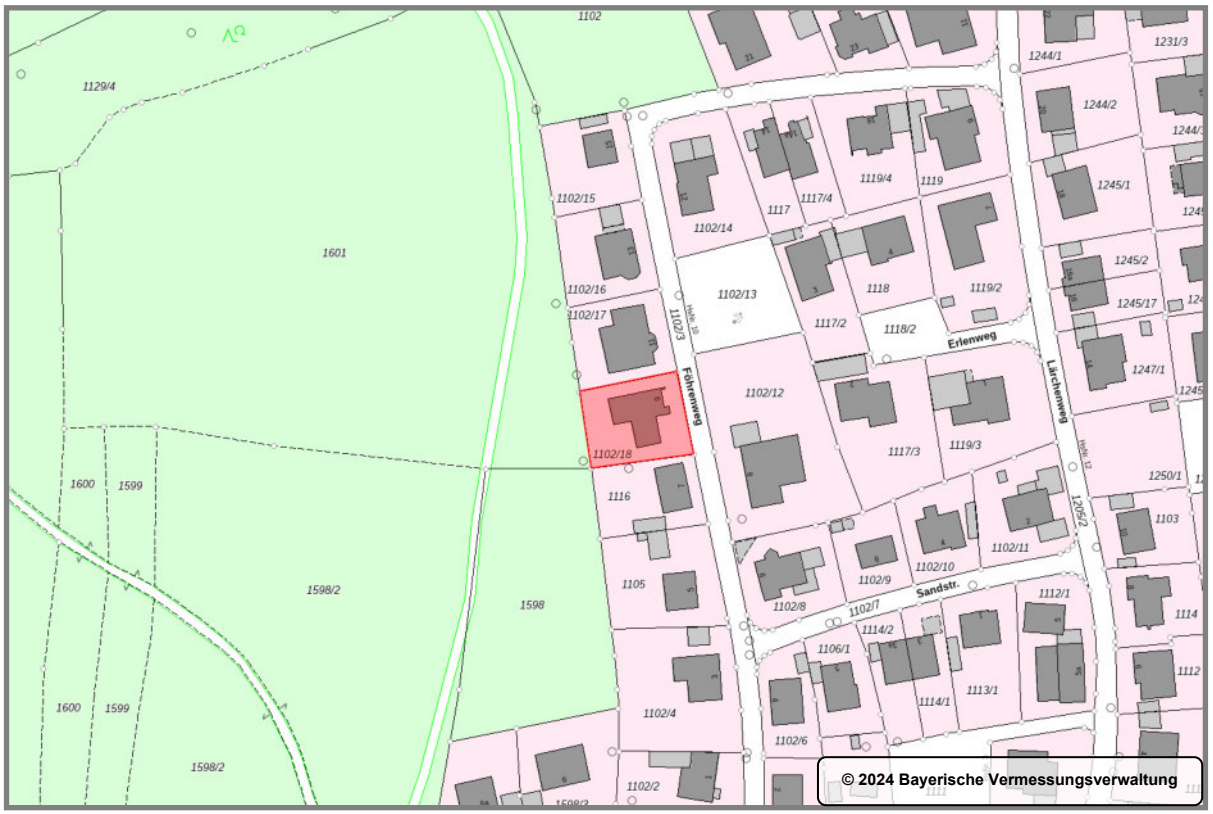
Das Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Buchberg, ca. 3 km nordwestlich des Hauptortes, in einem Wohngebiet.
Das Grundstück liegt am Föhrenweg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, ohne Bürgersteige, ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.
Das Areal ist hanglagig und steigt von Südosten nach Nordwesten hin an.
Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar.
Im Ortsteil sind keinerlei Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die Ausrichtung erfolgt zum Hauptort und in die ca. 6 km entfernte Stadt Neumarkt.
Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der Autobahn A 3 beträgt ca. 14 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. 5 km nordöstlich des Bewertungsobjekts positioniert. Die Bushaltestelle „Buchberg Waldstraße“ der Buslinie 514 liegt ca. 250 m südöstlich des Bewertungsobjektes.



Zuschnitt
Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1102/18**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **751 m²**.
Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Föhrenweg (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 25 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 30 m.

Beschreibung
Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an den Föhrenweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seiner Nord- und seiner Südseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, mit seiner Westseite an ein Waldgrundstück.
Das Grundstück ist hanglagig und steigt von Südosten nach Nordwesten hin an.
Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage errichtet.
Das Grundstück wird an seiner Nordostseite offen über eine Zufahrt begangen und befahren. Die Zufahrt ist mit Betonsteinen gepflastert. Vor dem Hauseingang des Wohnhauses, an der Ostseite des Gebäudes, sind Hebungen bzw. Senkungen aufgrund von Wurzelbildung vorhanden.
Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Im östlichen Grundstücksbereich sind zwei hohe Laubbäume vorhanden. Der südliche Grundstücksbereich ist aufgrund der Hanglage mit einer Böschung in großformatigen Natursteinquadern ausgeführt.
Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt überwiegend über Busch- und Pflanzwerk.

Beurteilung:
Das Grundstück liegt im Ortsteil Buchberg der Gemeinde Sengenthal, in einem Wohngebiet.
Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.
Die Freiflächen sind überwiegend stark eingewachsen und stellen sich in einem pflegebedürftigen Gesamtzustand dar.
Aufgrund des hohen Baumbestands auf dem östlich angrenzenden Waldgrundstück, kann bei Extremwetterereignissen Windbruch/Windwurf gegeben sein.


1102
1129/4
1601
1102/15
1102/16
1102/17
1102/14
1102/13
1102/3
1102/18
1102/12
1116
1105
1598
1598/2
1600
1599
1102/4
1102/2
1102/8
1102/9
1102/10
1102/11
1102/7
1102/6
1117
1117/4
1119/4
1119
1118
1119/2
1117/2
1118/2
1117/3
1119/3
1114/2
1106/1
1114/1
1113/1
1112/1
1244/1
1244/2
1245/1
1245/2
1245/17
1247/1
1250/1
1205/2
1103
1231/3
1114
1112
Fährenweg
Erlenweg
Lärchenweg
Sandstr.
Hsnr. 10
Hsnr. 13
© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

1102
1129/4
1601
1102/15
1102/16
1102/13
1102/18
1102/12
1116
1105
1598
1598/2
1600
1599
1102/4
1102/2
1102/8
1102/9
1102/10
1102/11
1102/7
1102/6
1117
1117/4
1119/4
1119
1118
1119/2
1117/2
1118/2
1117/3
1119/3
1114/2
1106/1
1114/1
1113/1
1112/1
1244/1
1244/2
1245/1
1245/2
1245/17
1247/1
1250/1
1103
1231/3
1114
1112
Fährenweg
Erlenweg
Sandstr.
© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebäude

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1998 (Baugenehmigung 1995) als Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage errichtet und stellt sich mit Keller- und Erdgeschoss dar.
Aufgrund der Hanglage des Grundstücks steht das Kellergeschoss nach Osten und Südosten hin überwiegend frei.
Das Wohnhaus wird an der Ostseite des Kellergeschosses über eine 1,5-flügelige Haustür in Holz begangen. Linksseitig ist neben der Haustür eine Klingel-/Wechselsprechanlage montiert.
Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Keller- bis zum Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Stufenbreite ca. 1,65 m, ohne Geländer.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise, T-förmiger Grundriss

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, teilweise stark abgewittert. An der nordöstlichen Gebäudeecke sind im oberen Wandbereich Risse sichtbar. Im Bereich des Hauseingangs sind im unteren Wandbereich und im Deckenbereich Feuchtigkeitsrückstände erkennbar. An der Südfassade ist eine Satellitenschüssel montiert, laut Auskunft defekt. An der Nordfassade befinden sich ein Außenkamin und ein Entlüftungsrohr. An der Garage ist eine Alarmanlage montiert.

Dach: Flach geneigtes Walmdach, Firstrichtungen West/Ost und Nord/Süd, Eindeckung in Formziegeln. Die Dachkästen stellen sich abgewittert und schadhaft dar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, lackiert, ausgeführt.

Geschossdecken: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke (Nagelbinderkonstruktion) über dem Erdgeschoss

Sonstiges: Bezüglich der am Gebäude vorhandenen Schäden wird auf das Gutachten des Sachverständigen Manfred Helm, vom 20.01.2024, verwiesen.

Kellergeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit einem Zimmer mit WC/Dusche, (Doppel-)Garage, Waschküche, Heizungsraum und Abstellraum unterhalb der Treppe dar.
Die Raumaufteilung stellt sich abweichend zu den bei der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt vorliegenden Eingabeplänen dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Zimmer mit WC/Dusche, beträgt ca. 2,61 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Steinzeug, im Zimmer mit WC/Dusche mit Stäbchenparkett belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Garage mit Glasfaser tapeziert und gestrichen.

Decken: Überwiegend als Betondecke, gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, ausgeführt, in der Garage mit Glasfaser tapeziert und gestrichen.

Türen: Überwiegend offene Durchgänge, Stahltüren zur Garage und zur Waschküche. Die Garage wird von außen über ein mechanisches Schwingtor befahren.

Fenster: Überwiegend Holzisolierglasterrassentüren ohne Außenrollos, teilweise Holzisolierglasfenster in Lichtschächten, laut Auskunft teilweise stark verzogen.

Heizungsanlage: Gaszentralheizung, Fabrikat Wolf, Typ NG-3E-17, mit liegendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Wolf, Typ B-155, aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Die Steuerung stellt sich laut Auskunft defekt dar.

Beheizung: Überwiegend hohe Röhrenheizkörper.

Sanitärgegenstände: Dusche ohne Abtrennung, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser im Bereich WC/Dusche.

Sonstiges: Bezüglich der im Kellergeschoss vorhandenen Schäden wird auf das Gutachten des Sachverständigen Manfred Helm, vom 20.01.2024, verwiesen.

Der Bereich WC/Dusche ist zum restlichen Zimmer offen ausgeführt. Im Zimmer befindet sich eine kleine Küchenzeile, älteren Datums, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat. Deckenseitig ist eine mit Edelstahl verkleidete Abwasserleitung sichtbar.

In der Garage befindet sich wandseitig ein Zählerkasten mit einem Stromzähler sowie die Steuerung der Alarmanlage, laut Auskunft defekt.

In der Waschküche ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Im Heizungsraum befinden sich wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Wasserfilter und Druckminderer sowie der Gashautpanschluss mit Gaszähler. Weiterhin sind hier ein Lüftungsrohr sowie ein Arbeitswaschbecken mit Warm- und Kaltwasser vorhanden.

Im Abstellraum unterhalb der Treppe ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden.

Erdgeschoss
Wird vom Zimmer mit WC/Dusche im Kellergeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Wohn-/Ess-/Küchenbereich, kleinem Bad/WC, Schlafzimmer nach Westen, Zwischenflur, großem Bad/WC, Schlafzimmer nach Süden und zwei Balkonen dar.
Die Raumaufteilung stellt sich abweichend zu den bei der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt vorliegenden Eingabeplänen dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Wohn-/Ess-/Küchenbereich, beträgt ca. 3,07 m.

Ausstattung

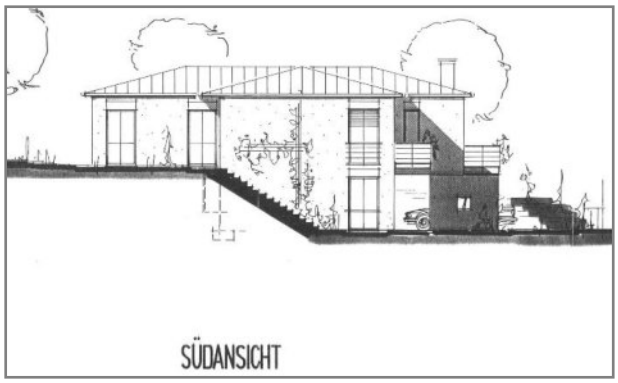
Fußböden: Mit Stäbchenparkett belegt.

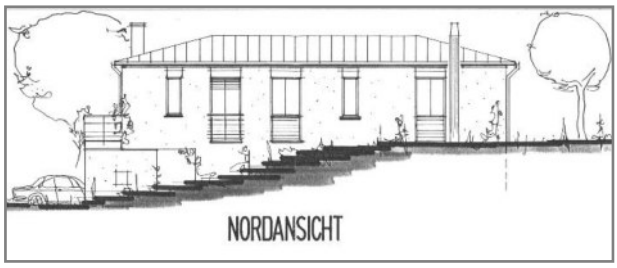
Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im kleinen Bad/WC teilweise in einer Spachteltechnik ausgeführt, im großen Bad/WC teilweise mit einer Natursteinplatte verkleidet.

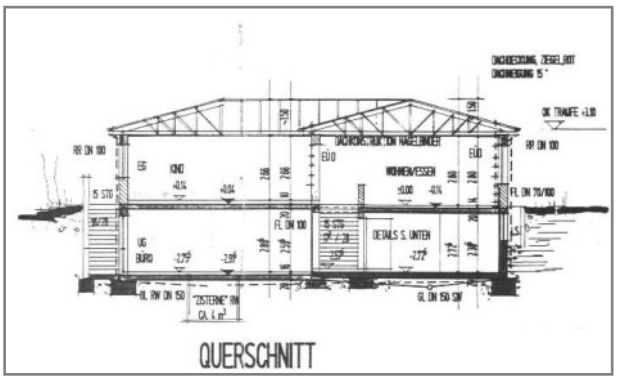
Decken:	Überwiegend in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt.
Türen:	Als offene Durchgänge ausgeführt, Höhe ca. 2,55 m, Breite ca. 0,99 m.
Fenster:	Überwiegend Holzisolierglasbalkontüren, ohne Außenrollos, teilweise als Festelemente ausgeführt, teilweise mit französischen Balkonen versehen.
Beheizung:	Überwiegend Röhrenheizkörper, Rippenheizkörper im großen Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Edelstahlwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser, schadhaft, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Dusche ohne Abtrennung im kleinen Bad/WC, Edelstahldoppelwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser, wandhängendes Bidet mit Warm- und Kaltwasser, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Viertelkreisbadewanne, schadhaft, im großen Bad/WC.
Sonstiges:	Bezüglich der im Erdgeschoss vorhandenen Schäden wird auf das Gutachten des Sachverständigen Manfred Helm, vom 20.01.2024, verwiesen. Vom Schlafzimmer nach Westen aus kann über eine Holzrampe der westliche Grundstücksbereich erreicht werden. Die im Wohn-/Ess-/Küchenbereich vorhandene Einbauküche ist laut Auskunft aus der Gestehungszeit des Gebäudes, Neuanschaffungspreis ca. 12.000 Euro. Die vorhandenen Elektrogeräte sind laut Auskunft defekt. Aufgrund des Alters hat die Einbauküche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. Die Balkone nach Osten stellen sich als Betonplatten dar, die Fußböden sind mit Steinzeug belegt, die Geländer sind in Metall mit Drahtseilen ausgeführt. Eine Deckenklappe zum Dachraum ist nicht vorhanden. Dachaufbau laut Auskunft: Gipskartonplatten, Dämmung, Dachbinder ohne Schalung, Dachlatten, Formziegel.

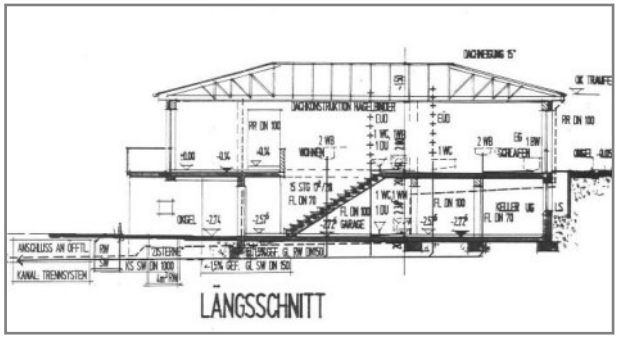
Beurteilung:
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1998 als Einfamilienhaus errichtet.
Modernisierungen wurden in der Vergangenheit augenscheinlich nicht durchgeführt, das Gebäude stellt sich weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.
Die Raumhöhen stellen sich übergroß dar. Sämtliche Wohn- und Sanitärräume im Gebäude sind mit Parkett belegt und werden über offene Durchgänge erreicht.
Die Auswahl und Anordnung der Sanitärgegenstände sowie die Grundrissgestaltung im Keller- und Erdgeschoss sind sehr individuell und spiegeln den Geschmack und die Bedürfnisse der seinerzeitigen Bauherrn wider.
Der energetische Zustand ist mit durchschnittlich einzustufen. Eine barrierefreie Nutzung des Kellergeschosses ist möglich, ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss ist nicht gegeben.
Insgesamt ist ein Instandhaltungsrückstau vorhanden. Bezüglich der vorhandenen Schäden wird auf das Gutachten des Sachverständigen Manfred Helm, vom 20.01.2024, verwiesen.

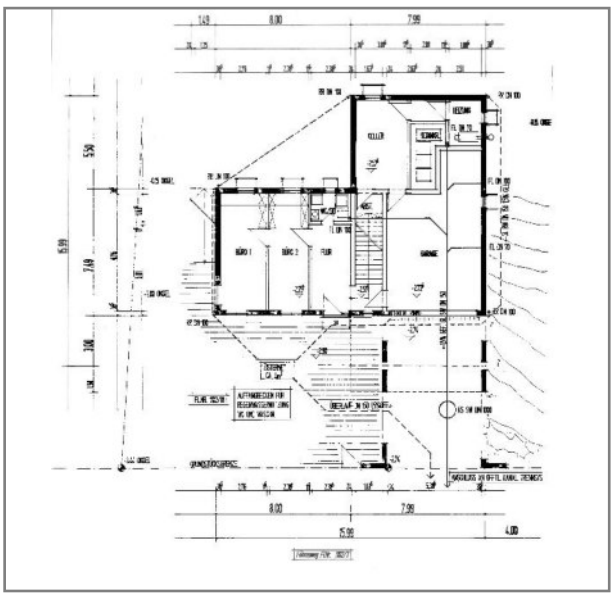
Wohnfläche	
Wohnfläche Kellergeschoss ca.	53,26 m²
Wohnfläche Erdgeschoss ca.	158,72 m²
Wohnfläche gesamt	211,98 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**212,00 m²**



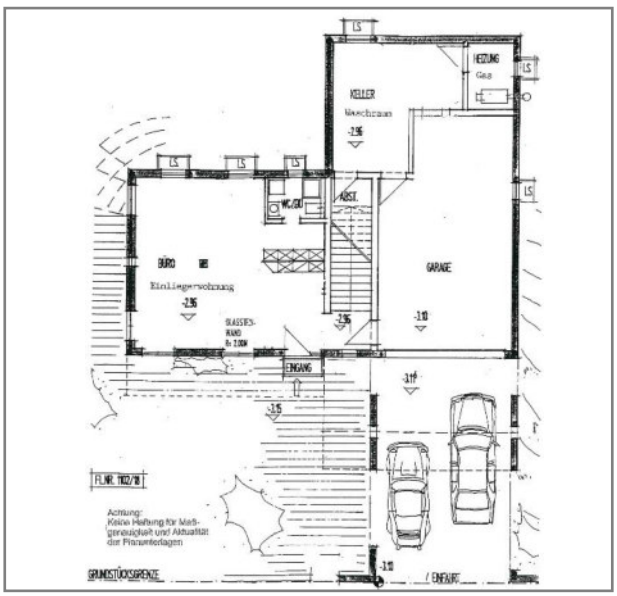




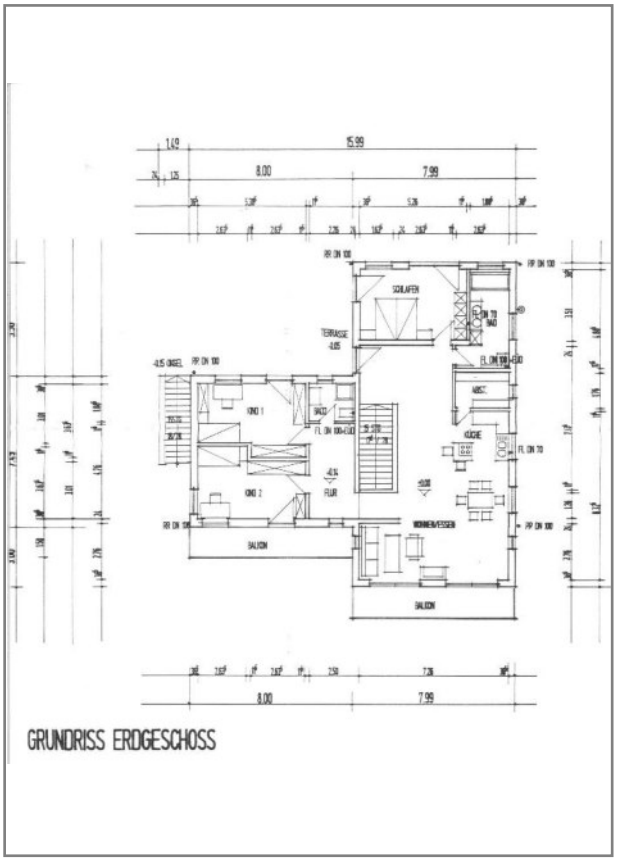




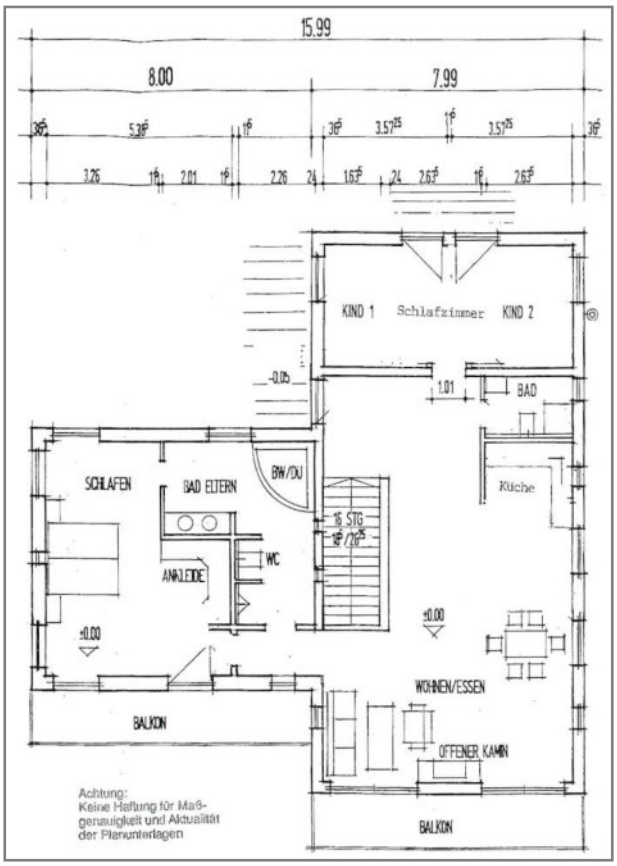
Eingabeplanung



Tatsächliche Raumaufteilung



Eingabeplanung



Tatsächliche Raumaufteilung