

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	91161 Hilpoltstein, OT Hofstetten, Pyraser Straße 5
Art	Wohngrundstück, Größe 746 m ²
Bebauung	Zweifamilienhaus, Wohnflächen: EG ca. 113 m ² , DG ca. 105 m ² ; Doppelgarage mit Geräteanbau
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	25.08.2023

Verkehrswert 495.000 €

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

Grundstück

Makrolage

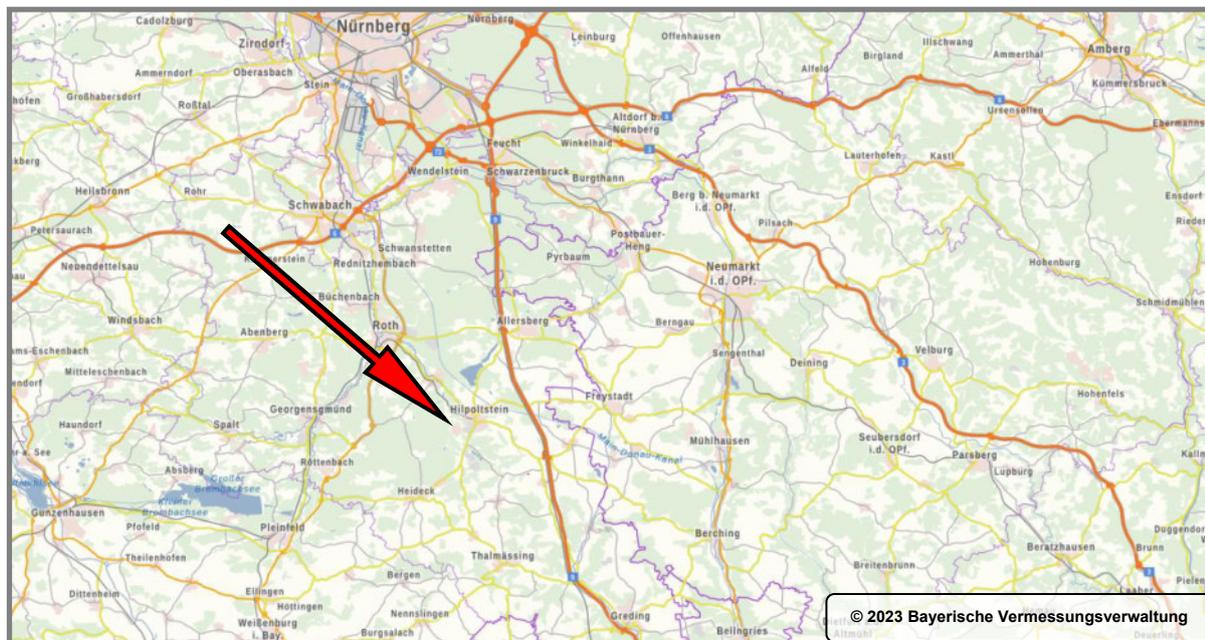
Die Stadt Hilpoltstein, mit ihrem historisch geprägten Ortskern und einer rund 1.000 Jahre alten Burganlage, liegt im südlichen Bereich des Landkreises Roth und hat mit ihren Ortsteilen insgesamt ca. 13.900 Einwohner.

Die Stadt ist im Landesentwicklungsprogramm als mögliches Mittelzentrum eingestuft. Die Gewerbestruktur erstreckt sich von Dienstleistung über Handel bis zu Industrie. Die Ortsteile sind landwirtschaftlich orientiert, teilweise mit Wohngemeindecharakter.

Die Stadt Allersberg, mit der Ausfahrt Allersberg/Hilpoltstein der BAB A9, Berlin-München, ist ca. 7 km entfernt. Die Stadt Roth, mit Anbindung an die BAB A6, Amberg-Heilbronn, ist ca. 9 km entfernt. Die Entfernung zum Verkehrsflughafen Nürnberg beträgt ca. 45 km. Hilpoltstein verfügt über einen Bahnanschluss, DB-Endstation der Nebenbahnlinie von Roth, sowie über Omnibuslinienverkehr (VGN).

Die Stadt verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten sowie ein Krankenhaus. Hilpoltstein hat diverse kulturelle Einrichtungen und verfügt über die Schulbereiche Grundschule, Mittelschule, Realschule und Gymnasium.

Etwa 30 Gehminuten vom Stadtkern entfernt liegen der Rothsee und davor der Main-Donau-Kanal. Diese beiden künstlichen Bauwerke dienen der Wasserüberleitung von Donauwasser in das Regnitz-Main-Gebiet. Der Rothsee, in der Größe vergleichbar dem Schliersee, bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Am Main-Donau-Kanal, bei Heuberg, hat die Stadt eine Anlegestelle.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Hofstetten der Stadt Hilpoltstein, ca. 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums (Rathaus).

Das Grundstück liegt an der Pyraser Straße, einer Einfallstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal ist überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar.

Bis auf einen Kindergarten sind alle wesentlichen Nahversorger, Einkaufsmärkte, Ärzte, Schulen und weitere Kindergärten im Hauptort und den übrigen Ortsteilen der Stadt Hilpoltstein vorhanden.

Die Bushaltestelle „Hofstetten Mitte“ befindet sich ca. 150 m nördlich des Bewertungsgrundstücks. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Hilpoltstein der BAB 9 beträgt ca. 10 km.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 96/12**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **746 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Pyraser Straße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 28 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 27 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Pyraser Straße, über welche es auch erschlossen wird. Im Süden grenzt es an eine Stichweg (Zufahrt zu rückwärtigen Grundstücken), mit seinen übrigen Seiten an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straßen.

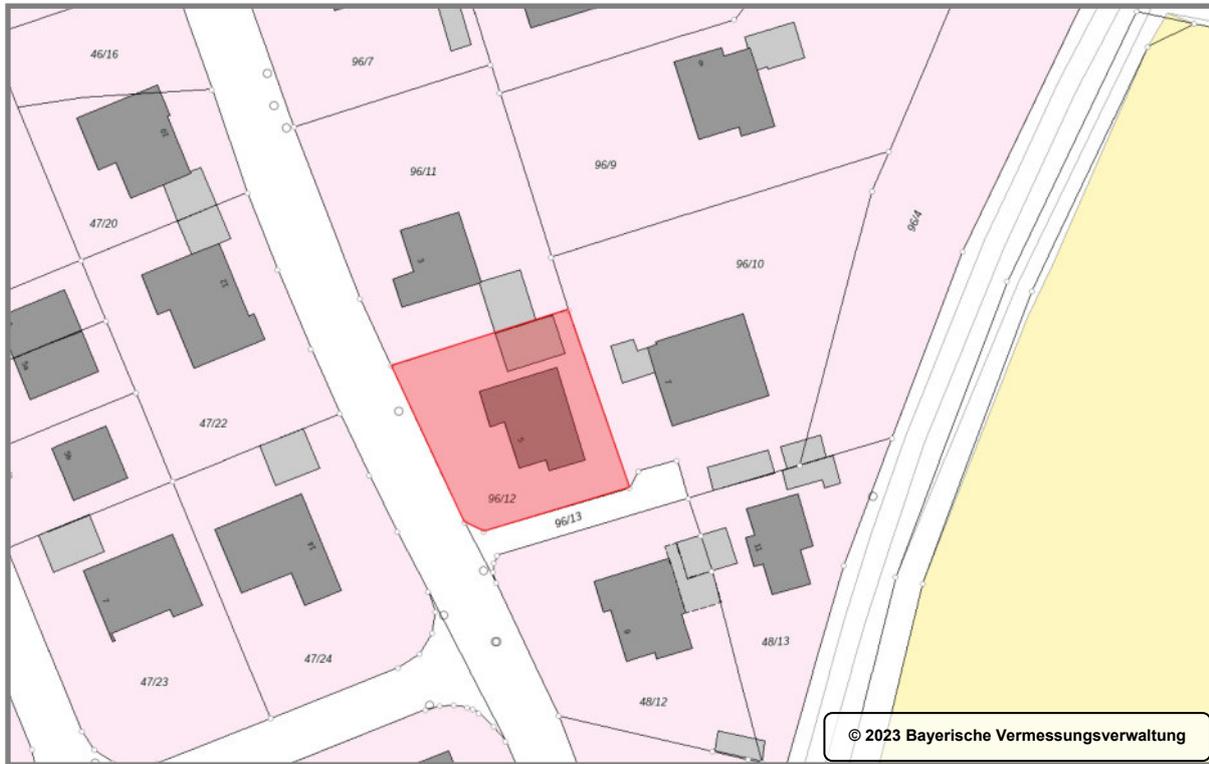
Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Wohnhaus und – an der Nordgrenze – ein Garagengebäude errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestecke von der Straße aus offen begangen und befahren, die Zufahrt ist mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Nach Norden hin erfolgt die Einfriedung mit einem Holzzaun, nach Süden mit einer hohen Hecke.

Der westliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten dar, ist überwiegend geschottert, mit einem Stahlwand-Ovalschwimmbecken ausgeführt und an der Grenze mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Offen sind eine Umwälzpumpe und ein Filter aufgestellt. Die Einfriedung nach Westen, zur Straße hin, erfolgt über einen Maschendrahtzaun.

Die südliche und östliche Freifläche ist überwiegend mit Rasen begrünt, im Süden ist ein Apfelbaum und an der Grenze eine hohe Hecke vorhanden. An der Ostgrenze befindet sich ein Holzrangerzaun auf einer Sockelmauer.



Beurteilung:

**Das Grundstück liegt im Ortsteil Hofstetten der Stadt Hilpoltstein, in einem Wohngebiet, welches ca. in den 1980 Jahren erschlossen wurde.
 Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.
 Die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt, Instandsetzungsbedürftig und nicht abschließend fertiggestellt.**

Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1990 als Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet. Ca. im Jahre 1992 wurde das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut.

An der nördlichen Giebelseite sind zwei Briefkästen auf Putz montiert.

Das Gebäude wird an seiner Nordostecke über drei Stufen und ein Podest, mit Steinzeug belegt, Geländer und Handlauf in Edelstahl, und ein nachfolgendes Eingangelement in Holz, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlagen, linksseitig Haustür, begangen. In der Laibung ist linksseitig eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Holz.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind zwei Kaminköpfe vorhanden, mit Kupfer eingelech, sowie eine Antennenanlage. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller- und dem Erdgeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur, Anschlussraum (WC), drei Kellerräumen, Waschküche, Heizungsraum und Tankraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen am Flur, beträgt ca. 2,28 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, im Keller 1 mit Laminat, in den Kellern 2 und 3 ohne Belag (Betonestrich), in der Waschküche ist zusätzlich ein Bodenablauf vorhanden.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen. Im WC auf ca. 1,20 m Höhe mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Keller 1 mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im WC mit Paneelen verkleidet.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, furniert, Stahlklappe zum Tankraum.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisoliertglaskellerfenster, überwiegend im Lichtschacht. Im Heizungs- und im Tankraum einfach verglaste Kellerfenster im Metallrahmen mit Mäusegitter, im Lichtschacht.

- Heizungsanlage:** Ölzentralheizung, Fabrikat Brötje, euroblog eb 3025, mit Brenner, Fabrikat Elco, Econom 2000, Baujahr jeweils 1990, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher.
- Im Tankraum befinden sich drei Kunststoffheizöltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 2.000 Litern, gesamt somit 6.000 Liter.
- Beheizung:** Überwiegend ohne Beheizung, Flachheizkörper im Keller 1 (Hobbyraum).
- Sonstiges:** Am Treppenpodest sind wandseitig der Stromhauptanschluss und ein Zählerkasten mit zwei Stromzählern vorhanden.
- Im Flur befindet sich ein Sicherungskasten mit einem Eltako-Schalter und einem Netzgerät.
- Im WC-Raum sind an Sanitärgegenständen ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten und ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie vorhanden.
- Im Heizungsraum ist wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr und Druckminderer vorhanden, weiterhin ist eine Duschtasse eingebaut.
- In der Waschküche sind wandseitig zwei Waschmaschinenanschlüsse und ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser vorhanden; in diesem Raum endet ein Wäscheabwurfschacht.

Erdgeschosswohnung

Wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit Diele, WC, Bad/WC, Esszimmer, Wohnzimmer, Terrasse, Küche, Speis, Schlafzimmer und Kinderzimmer dar.
Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,39 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Überwiegend mit Steinzeug, im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Laminat belegt.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC und Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.
- Decken:** Überwiegend mit Paneelen, im Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad/WC mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Mit Raufaser tapeziert und gestrichen in der Speis.
- Türen:** Zargen und Blätter in Holz, furniert, Blätter teilweise mit Lichtausschnitt.
- Fenster und Terrassentür:** Kunststoffisoliertglasfenster und -terrassentüren mit Kunststoffaußenrollos.
- Beheizung:** Überwiegend Flachheizkörper, im WC, Bad/WC, Küche und Esszimmer Fußbodenheizung.

Sanitärgegenstände: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Stand-WC mit Aufputzspülkasten im WC, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Einbaubadewanne, Dusche mit Abtrennung und zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien im Bad/WC.

Sonstiges: Sicherungskasten mit Kippsicherungen, FI-Schalter und einer Schwimmbadsicherung in der Diele.

Die in der Küche vorhandene Einbauküche hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Wäscheabwurfschacht in Bad/WC.

Kachelofen im Wohn- und Esszimmer, vom Flur aus zu befeuern.

Der Fußboden der Terrasse ist betoniert, ohne Belag.

Dachgeschosswohnung

Das Dachgeschoss wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen. Am nachfolgenden Treppenpodest ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände und der Kniestock sind verputzt und gestrichen. Die Schräge und die Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasdachflächenfenster.

Die Wohnung wird vom Treppenpodest Dachgeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit Gang, WC, Bad/WC, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon, Küche, Speis, Schlafzimmer und Kinderzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im WC, beträgt ca. 2,46 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Laminat, im WC und Bad/WC mit Steinzeug, im Schlafzimmer mit Kork und im Kinderzimmer mit PVC belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC und Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.

Decken: Gipskarton, gestrichen, im Gang, in der Speis und im Badezimmer, Einbaustrahler im Gang. Paneelen im WC, Esszimmer, Wohnzimmer und in der Küche. Holz, Nut und Feder, im Schlafzimmer und im Kinderzimmer

Türen: Zargen und Blätter in Holz, furniert, Blätter teilweise mit Lichtausschnitt.

Fenster und Balkontür: Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Kunststoffaußenrollos. Holzisolierglasdachflächenfenster im Wohnzimmer und im Kinderzimmer, ein Kunststoffisolierglasdachflächenfenster im Wohnzimmer und im Bad/WC.

Beheizung: Flachheizkörper.

Sanitärgegenstände: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Stand-WC mit Aufputzspülkasten im WC, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Einbaubadewanne, Dusche mit Abtrennung und zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien im Bad/WC.

Sonstiges:

Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter im Gang.

Die in der Küche vorhandene Einbauküche hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Im Esszimmer ist ein Schwedenofen vorhanden.

Der Balkon stellt sich als Betonplatte ohne Belag und ohne Geländer dar. Mit der Sanierung wurde begonnen, eine Bitumschicht wurde aufgebracht.

Das Dachflächenfenster im Bad/WC ist defekt.

Spitzboden

Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Holzeinschubleiter begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar.

Der Fußboden ist mit Spanplatten belegt. Dachaufbau: Sparren, Latten, Betondachsteine. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über je ein Kunststoffisoliertglasfenster an den Giebelseiten.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Erdgeschoss	113,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	105,00 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	218,00 m²

Doppelgarage mit Geräteraum

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1990 als Doppelgarage in Massivbauweise errichtet, ca. im Jahre 1993 wurde es nach Osten um einen Geräteraum erweitert. Es stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Garage wird an ihrer Westseite über zwei Metallschwingtore mit mechanischem Antrieb befahren. Im Inneren der rechtsseitigen Garage ist der Fußboden betonierte, die Wände sind in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt, die Decke stellt sich als Holzbalkendecke, unverkleidet, dar. Die linksseitige Garage stellt sich ca. analog dar, hier sind die Wände verputzt.

Der Geräteraum wird an seiner Südseite über eine Metalltür begangen. Im Inneren ist der Fußboden betonierte, die Wände sind in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt, die Decke stellt sich als Holzbalkendecke, unverkleidet, dar. Die Belichtung erfolgt über ein einfach verglastes Holzfenster.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1990 als Einfamilienhaus errichtet, ca. im Jahre 1992 wurde es durch den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Zweifamilienhaus erweitert. Modernisierungen wurden bis dato nicht durchgeführt, das Gebäude stellt sich überwiegend im Status seiner Gestaltungs- bzw. Erweiterungszeit dar, wobei die Laminatfußböden der Wohnungen in jüngerer Vergangenheit erneuert wurden.

Die Terrasse an der Erdgeschosswohnung ist als Betonplatte ausgeführt, ein Belag fehlt.

Der Balkon an der Dachgeschosswohnung weist einen Reparaturrückstau auf, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen wurden Bodenbelag und Geländer entfernt und neue Bitumenbahnen aufgebracht. Ein begehbarer Belag und ein Geländer sind noch nicht verlegt bzw. montiert. Die Untersicht der Balkonplatte weist Farbabplatzungen auf. Insgesamt ist ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Die Doppelgarage wurde ca. im Jahre 1990 errichtet, der Geräteanbau ca. im Jahre 1993, jeweils in einfacher Bauweise und im Inneren nicht abschließend fertiggestellt. Im verputzten Innenwandbereich sind teilweise Ausblühungen wegen Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.

Insgesamt ist ein Fertigstellungs- und Reparaturrückstau gegeben.

