

Auszug aus dem Gutachten

Geschäftszeichen 10 K 223/25

GA.-Nr. 107/2026

zum Zwecke

der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im Rahmen
eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das Amtsgericht Nürnberg

Verkehrswert

Objekt

Grundstück mit Wohnhaus, Carport

**91239 Henfenfeld
Windhofstr. 8 a**



EURO 435.000.--

Bewertungstichtag: 20. Februar 2026

Grundstücksbezeichnungen

Lagebezeichnung

91239 Henfenfeld
Windhofstr. 8 a

Katasterbezeichnung

Gemarkung Henfenfeld
Flurstück Nr. 308/9 292 m²

Grundstücksbeschreibung

Lage

Makrolage

Im Landkreis Nürnberger Land gelegen, ca. 24 km östlich von Nürnberg.
Gemeinde Henfenfeld, Landkreis Nürnberger Land,
Regierungsbezirk Mittelfranken, Land Bayern.
Henfenfeld ist eine eigene Gemeinde mit ca. 1900 Einwohnern.
Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld, Kirchenstr. 10, 91239 Henfenfeld.
Die Bevölkerung orientiert sich vom Arbeitsplatzangebot in den Wirtschaftsraum
Nürnberg-Fürth-Erlangen, aber auch im Landkreis ist eine Vielzahl auch international
tätiger großer Firmen ansässig.

Folgende Verkehrsverbindungen bestehen

Autobahn Nürnberg - Berlin, Auffahrt Lauf-Nord (ca. 10 km)
Autobahn Nürnberg - Amberg, Auffahrt Altdorf/Leinburg (ca. 12 km)
Autobahn Nürnberg - Regensburg, Auffahrt Altdorf/Burgthann (ca. 16 km)
Straßen: Bundesstr. 14, Staatsstr. 2404, Kreisstr. LAU 5

Entfernung zu den nächsten Kreisstädten und Großstadt
Lauf ca. 10 km, Hersbruck ca. 3 km, Nürnberg ca. 24 km
Bundesbahnanbindung über Nürnberg-Irrenlohe, Bahnhof Henfenfeld,
S-Bahn-Anschluss.

Sonstige Infrastruktur

In der Gemeinde sind Grund- und Hauptschule vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten
für den täglichen Bedarf sind in Henfenfeld gegeben, Metzger, Bäcker etc. sehr gute
Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Hersbruck.

Mikrolage

Das Grundstück ist über die Ortsdurchgangsstraße in Henfenfeld ST 2404 am
Ortseingang in östlicher Richtung fast direkt in die Windhofstraße anzufahren.
Es handelt sich um eine einfache Anliegerstraße.
Das Grundstück liegt im Bereich der Altbebauung in Henfenfeld mit intensiverer
Bebauung und vielen Grenzbebauungen.

Westen:	unbebautes
Osten:	direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer Brandwand
Süden:	fast mit einer Grenzbebauung des eigenen Wohnhauses und fast direkt angrenzendes Wohngebäude mit geringer Abstandsfläche
Norden:	direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer geringen Abstandsfläche

Gesamteindruck: mittlere Wohnlage

Gebäudebeschreibung

Art der Aufbauten, Baujahr

Das Wohnhaus wurde im Osten an ein bestehendes Wohnhaus direkt mit einer Brandwand angebaut.

Lt. Auskunft des Eigentümers wurde das Gebäude ca. 2005 bezugsfertig errichtet. Das Wohnhaus wurde zweigeschossig errichtet, zu 90 % unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Erkern.

Renovierungen

Erneuerung von Bodenbelägen, Malerarbeiten und Schönheitsreparaturen.

Das Objekt wird von den Eigentümern zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem baujahrstypischen Zustand.

Baubeschreibung

Gebäudenutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	ca. 2005*
Konstruktionssystem:	Mauerwerkbau, Bodenplatte aus Stahlbeton 22 cm*
Außenwände:	massiv
Kellerwände:	massiv*
Decken:	Stahlbetonmassivdecken nach stat. Berechnung* Estrich in allen Wohngeschossen* Verbundestrich im Kellergeschoss*
Innenwände:	verputzt, gestrichen
Dach:	Satteldach mit Erkern und Pfannendeckung
Türen:	Kunststoffhauseingangstüre, Mehrfachverriegelung, Eingangsüberdachung KG-DG: Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffensterfenster mit Rollläden, Aluminium-Fensterbänke außen, Marmorinnenfensterbänke
Treppenhaus:	KG-DG: Stahlkonstruktion, Holztrittstufen Buche, Metallgeländer mit Holzhandlauf
Hausanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Heizkessel Bj. 2005*, Rippenheizkörper
Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl, Laminatböden
Verblechungen:	Rinnen und Fallrohre in Kupfer

Mängel

Es ist kein direkter Reparaturstau gegeben.

Keine größeren sichtbaren Mängelbilder als die natürlichen durch den Gebrauch entstehenden Abnutzungserscheinungen.

Westansicht



Nordansicht



Baulicher Zustand

Seit dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes wurden verschiedene Ersatzinvestitionen getätigt.

Das Gebäude präsentiert sich in einem mittleren Gebäudezustand.

Im Bereich der Innenausstattung des Gebäudes wurden qualitativ mittlere Ausstattungselemente eingebaut.

Das Gebäude ist insgesamt in einem baujahrstypischen Zustand.

Die Belüftungs- und Belichtungssituation ist als normal einzustufen.

Die Raumaufteilung ist dem Gebäudetyp entsprechend normal gelöst.

Bauzahlen

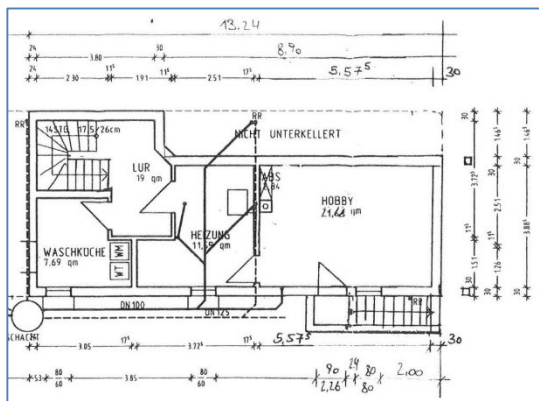
Wohn- und Nutzflächenberechnung

Nutzfläche
Wohnfläche

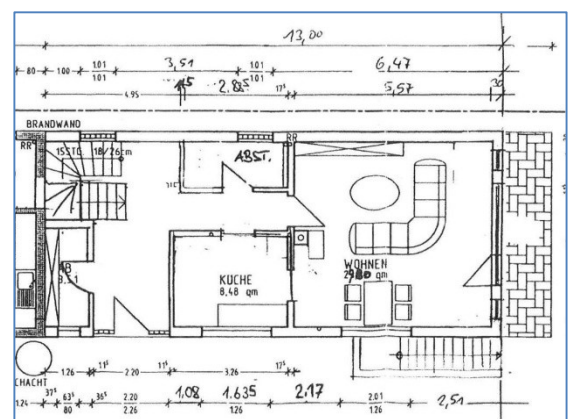
48,13 m²
173,16 m²

Wohnflächenzusammenstellung	
Angaben in m	m ²
Erdgeschoss	67,64
Obergeschoss	64,40
Dachgeschoss	41,12
Wohnfläche	173,16

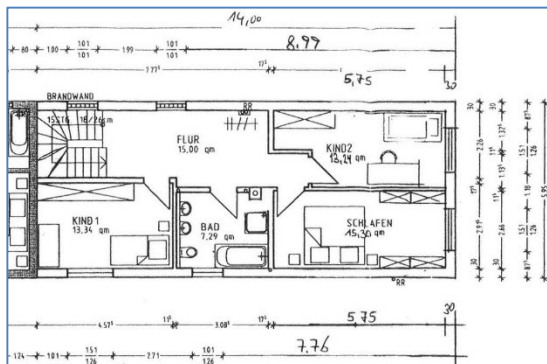
Kellergeschossgrundriss



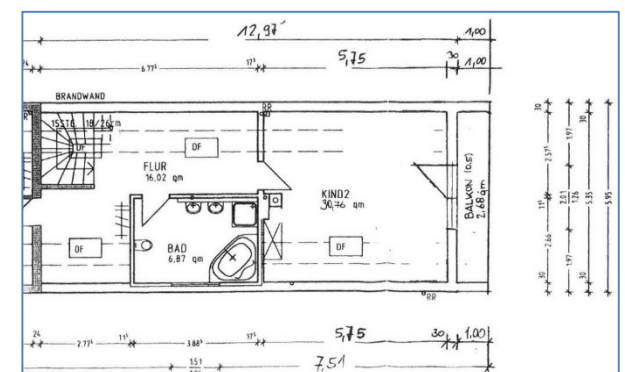
Erdgeschossgrundriss



Obergeschossgrundriss



Dachgeschossgrundriss



Die Pläne stimmen im Detail nicht mit dem Ist-Zustand überein.