

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax. 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web. www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 3 K 4/23



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks, Wohnhaus mit 3 Wohnungen und Garagen** in **90408 Nürnberg, Grimmstraße 2**

- | | |
|----------------|---|
| - Amtsgericht: | Nürnberg |
| - Grundbuch: | Erlenstegen |
| - Band / Blatt | 141 / 4363 |
| - Objekt: | Flurstück Nr. 227/10 zu 996 m ² |
| - Baujahr: | ca. 1952 |
| - Nutzfläche: | ca. 123 m ² |
| - Wohnfläche: | ca. 340 m ² |

Verkehrswert am 17.04.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 1.560.000,00 €
--

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	Erlenstegen
Einwohner:	ca. 530.222 (31. Dez. 2021)
Fläche:	ca. 186,38 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	104,5 (Nürnberg, kreisfreie Stadt)
Entfernung Zentrum:	ca. 4,4 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,7 km – B2
Entfernung Autobahn:	ca. 3,9 km – A3 Anschlussstelle Nürnberg-Behringersdorf
Entfernung Bahnhof:	ca. 0,8 km – Bahnhof Nürnberg Ost
Entfernung Flughafen:	ca. 6,1 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Haltestelle Thumenberger Weg
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 1,6 km entfernt – St. Theresien-Krankenhaus
Kinderkrippe/-garten:	ca. 1,0 km entfernt
Schulen:	ca. 0,1 km entfernt – Grundschule Gebrüder-Grimm-Schule, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser, Büro-, öffentliche Gebäude
Flurstück Nr.:	227/10
Grundstücksgröße:	996 m ²
Grundstücksform:	rechteckig
Straßenfront:	ca. 25 m Erlenstegenstraße ca. 34 m Grimmstraße
Mittlere Tiefe:	ca. 27 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 35 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten bebautes Nachbargrundstück Südosten öffentlicher Raum, Erlenstegenstraße Südwesten öffentlicher Raum, Grimmstraße Nordwesten bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten - Südosten Mauer Südwesten Mauer Nordwesten Grenzbebauung, -
Erschließung:	von der Grimmstraße Zuweg zum Wohnhaus
Bebauung:	Wohnhaus mit 3 Wohnungen und Garagen
Freiflächen:	Betonstein, Grünflächen, Busch-/Pflanzwerk

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Erlenstegen in sehr guter Wohnlage und stellt sich soweit, vom öffentlichen Raum erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1952
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Walmdach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Grimmstraße Zuweg zum Wohnhaus

Das Gebäude stellt sich, soweit vom öffentlichen Raum erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Kellergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Gang
Kohlen
Heizung
Keller
Keller
Keller
Waschküche
Keller

Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Flur
Küche
Speis
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Bad
WC
Kammer

Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Küche
Speis
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Bad
WC
Kammer
Balkon
Balkon

Dachgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Dachgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Küche
Kammer
Zimmer
Zimmer
WC
Bad
Kammer
Balkon
Balkon

Zum Gesamteindruck des Wohnhauses kann keine Aussage getroffen werden.

Garage - Grimmstraße

Baujahr:	ca. 1952
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Walmdach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von der Grimmstraße
Sonstiges:	Holztor

Das Gebäude stellt sich, soweit vom öffentlichen Raum erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Garage - Erlenstegenstraße

Baujahr:	ca. 1952
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von der Erlenstegenstraße
Sonstiges:	Metalltor

Das Gebäude stellt sich, soweit vom öffentlichen Raum erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Verkauf-/Nutzfläche

Kellergeschoss	
Gang	18,00 m ²
Kohlen	16,61 m ²
Heizung	9,61 m ²
Keller	16,08 m ²
Keller	17,47 m ²
Keller	14,45 m ²
Waschküche	11,04 m ²
Keller	9,99 m ²
	<hr/>
	113,25 m ²
abzgl. Putz	-3,40 m ²
Nutzfläche	<hr/>
	109,85 m ²
Nutzfläche gerundet	<hr/>
	110,00 m²

Erdgeschoss	
Diele	15,39 m ²
Küche	14,50 m ²
Speis	2,38 m ²
Flur	2,52 m ²
Zimmer	10,35 m ²
Zimmer	35,94 m ²
Zimmer	18,71 m ²
Zimmer	19,87 m ²
Bad	4,25 m ²
WC	2,38 m ²
Kammer	10,84 m ²
	<hr/>
	137,13 m ²
abzgl. Putz	-4,11 m ²
Wohnfläche	<hr/>
	133,02 m ²
Wohnfläche gerundet	<hr/>
	133,00 m²

Obergeschoss	
Diele	15,28 m ²
Küche	14,50 m ²
Speis	2,38 m ²
Zimmer	52,84 m ²
Zimmer	18,39 m ²
Bad	4,25 m ²
WC	2,38 m ²
Kammer	10,84 m ²
	<hr/>
	120,86 m ²
abzgl. Putz	-3,63 m ²
Balkon	7,67 m ²
Balkon	0,90 m ²
	<hr/>
Wohnfläche	125,80 m ²
Wohnfläche gerundet	<hr/>
	126,00 m²

Dachgeschoss	
Flur	11,62 m ²
Küche	10,60 m ²
Kammer	6,89 m ²
Zimmer	30,97 m ²
Zimmer	12,10 m ²
WC	1,74 m ²
Bad	2,61 m ²
Kammer	5,34 m ²
	<hr/>
	81,87 m ²
abzgl. Putz	-2,46 m ²
Balkon	1,13 m ²
Balkon	0,74 m ²
	<hr/>
Wohnfläche	81,28 m ²
Wohnfläche gerundet	<hr/>
	81,00 m²

Spitzboden	
Dachraum	13,56 m ²
	<hr/>
	13,56 m ²
abzgl. Putz	-0,41 m ²
Nutzfläche	<hr/>
	13,15 m ²
Nutzfläche gerundet	<hr/>
	13,00 m²

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte zu beiden Ortsterminen nicht besichtigt werden.

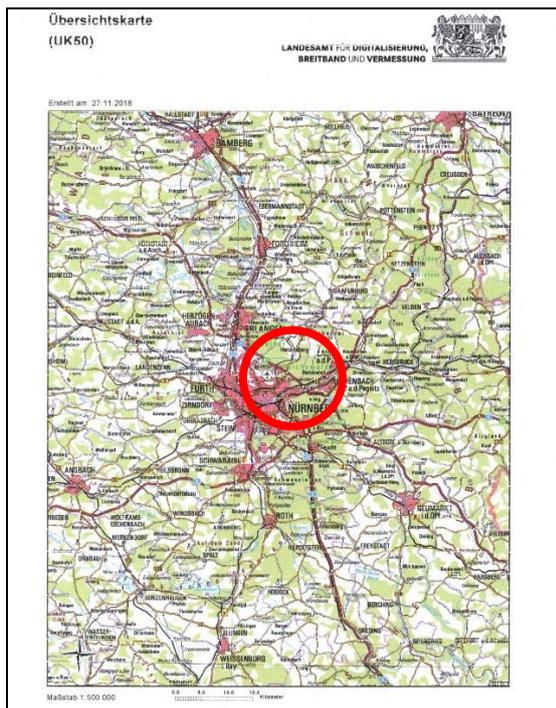
Informationen

Von der Gläubigerin und auch von der Schuldnerin wurden keine Informationen zur Verfügung gestellt.

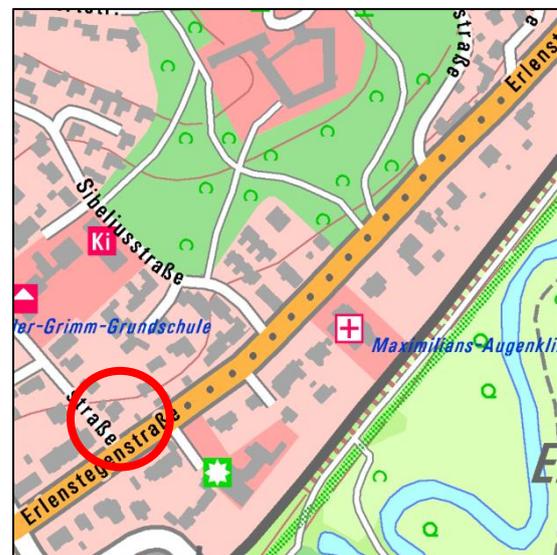
Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

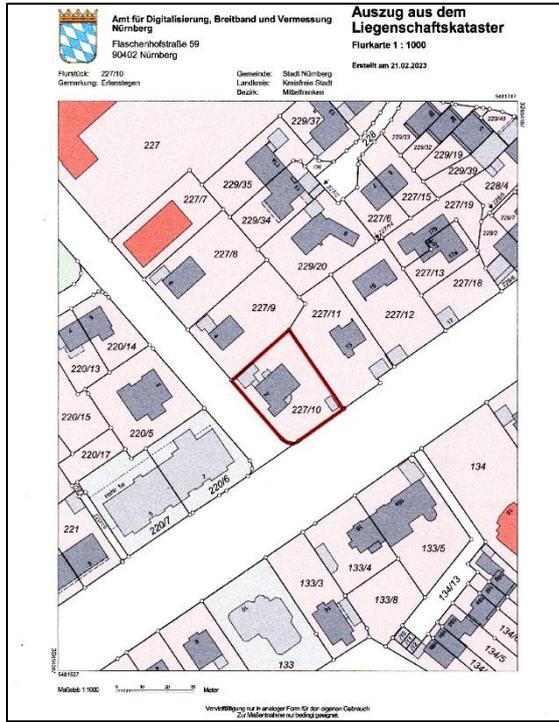
Makrolage



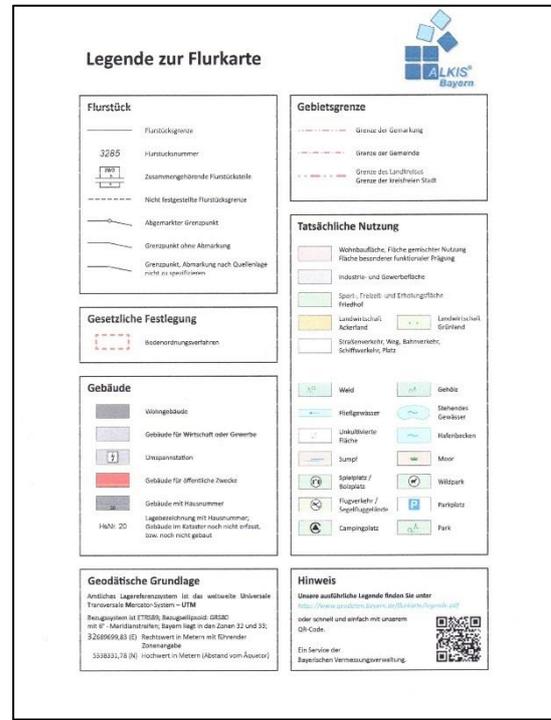
Mikrolage



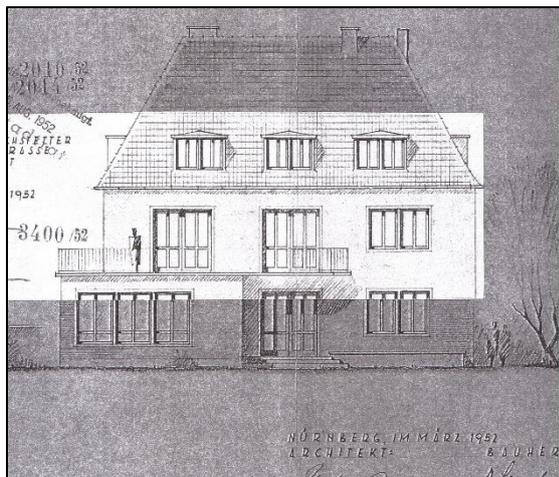
Lageplan



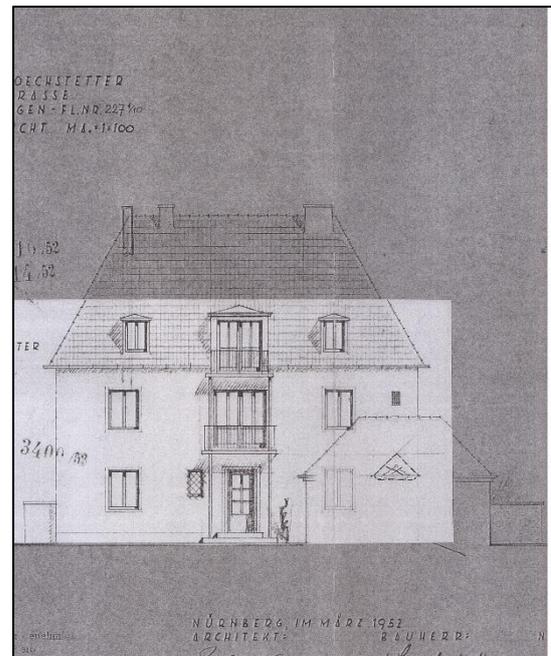
Legende



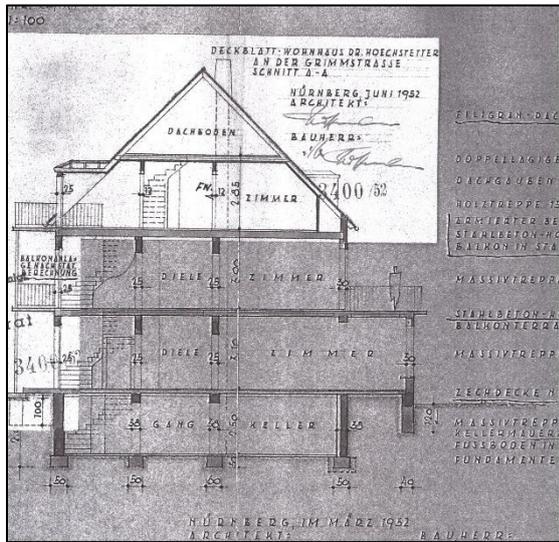
Ansicht Südost



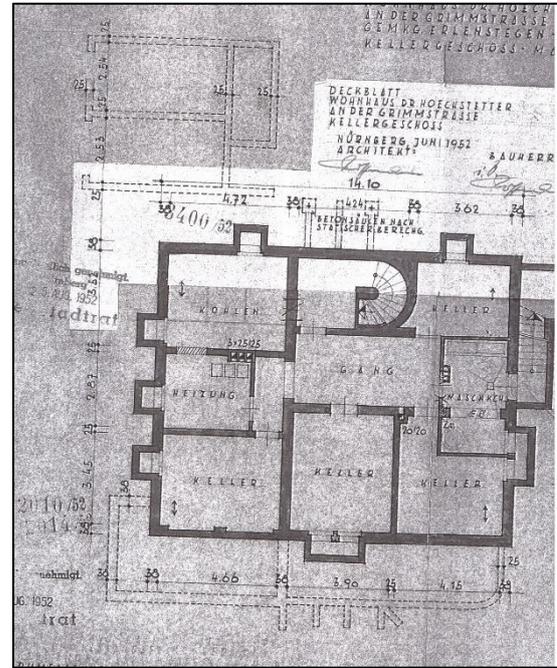
Ansicht Nordwest



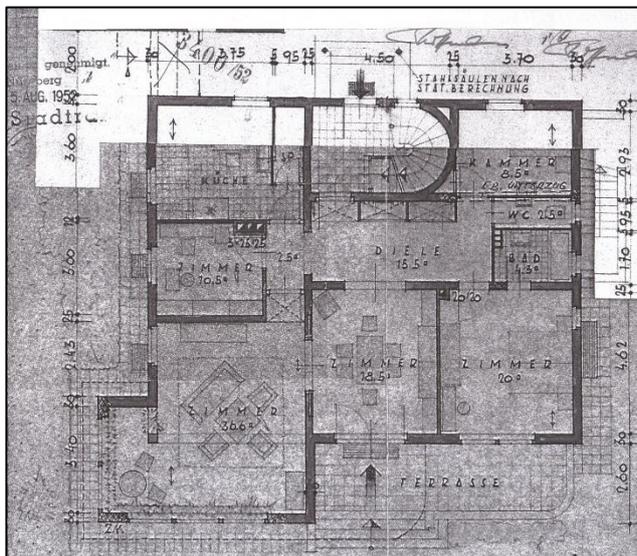
Schnitt



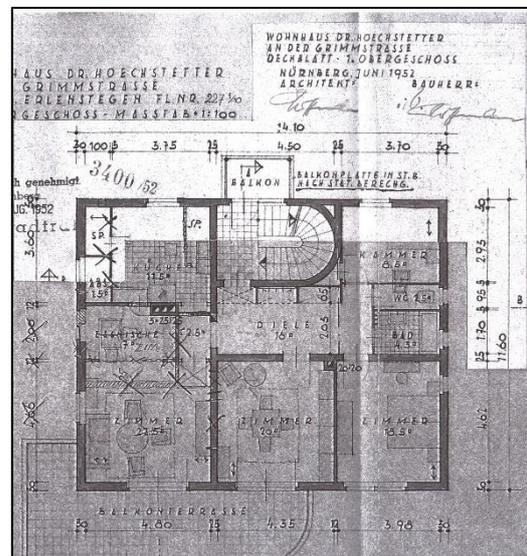
Grundriss Kellergeschoss



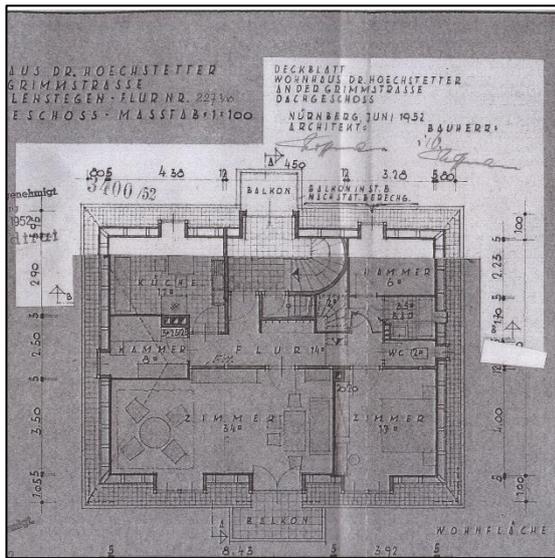
Grundriss Erdgeschoss



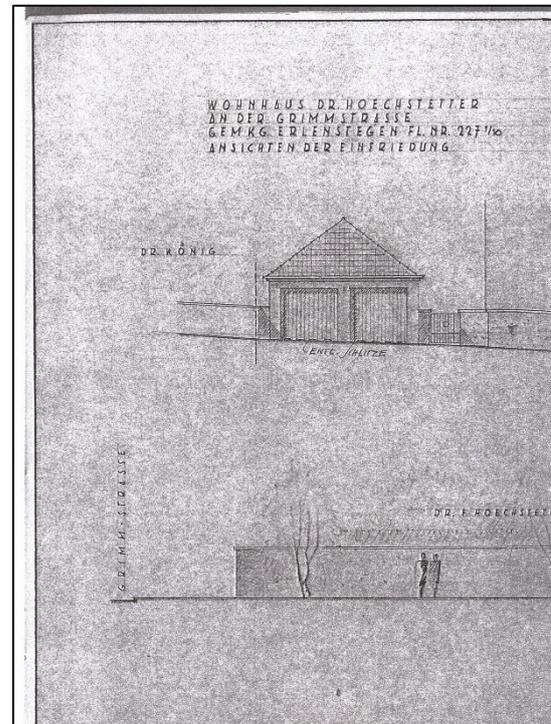
Grundriss Obergeschoss



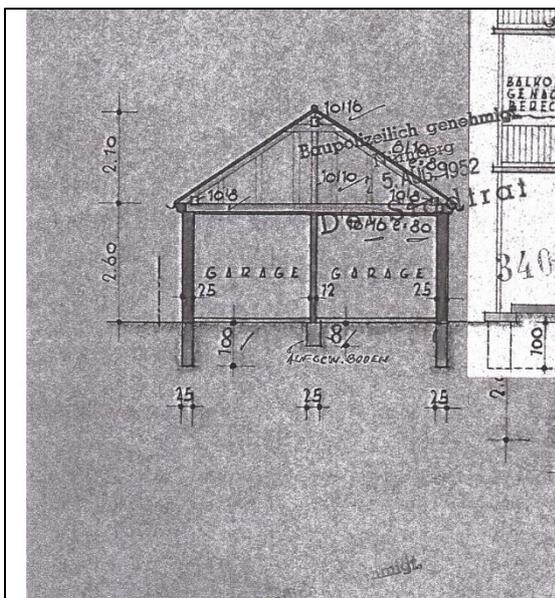
Grundriss Dachgeschoss



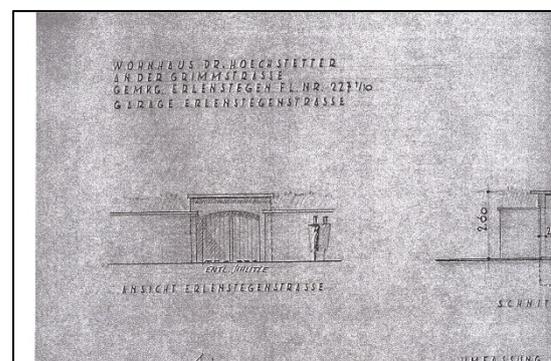
Ansicht Garage - Grimmstraße



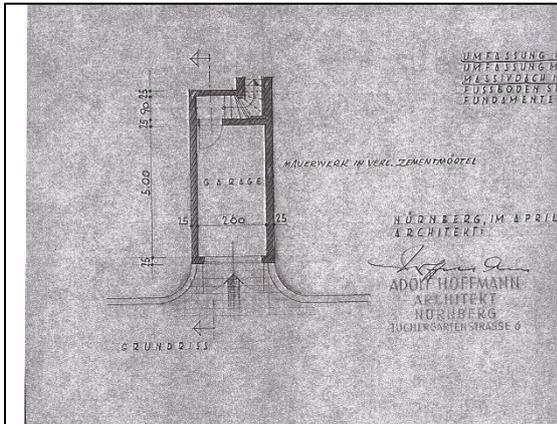
Schnitt



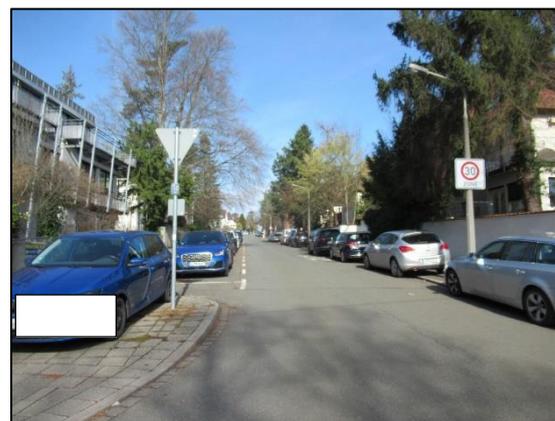
Ansicht Garage - Erlenstegenstraße



Grundriss



Erlenstegenstraße



Grimmstraße



Ansicht Südosten



Ansicht Südwesten



Zugang



Garage



Garage