

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



| | |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| über das Grundstück in | 90408 Nürnberg, Kreulstraße 38, 40, 42, 44, 46, 48 |
| Bewertungsobjekt I | 3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Kreulstraße 46, Wohnfläche ca. 101 m ² , samt Keller- abteil, je Nr. 37 des Aufteilungsplans; Nutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche SNR Whng. 37 |
| Anteil am Grundstück | 17/1.000 Miteigentumsanteil |
| Verkehrswert | 590.000 € |
| Bewertungsobjekt II | Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-12 des Aufteilungsplans |
| Anteil am Grundstück | 1/1.000 Miteigentumsanteil |
| Verkehrswert | 25.000 € |
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 11.06.2025 |
| Auftraggeber | Amtsgericht Nürnberg |
| Aktenzeichen | 3 K 35/25 |
| Gutachten vom | 15.09.2025 |

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 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 voelkel@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



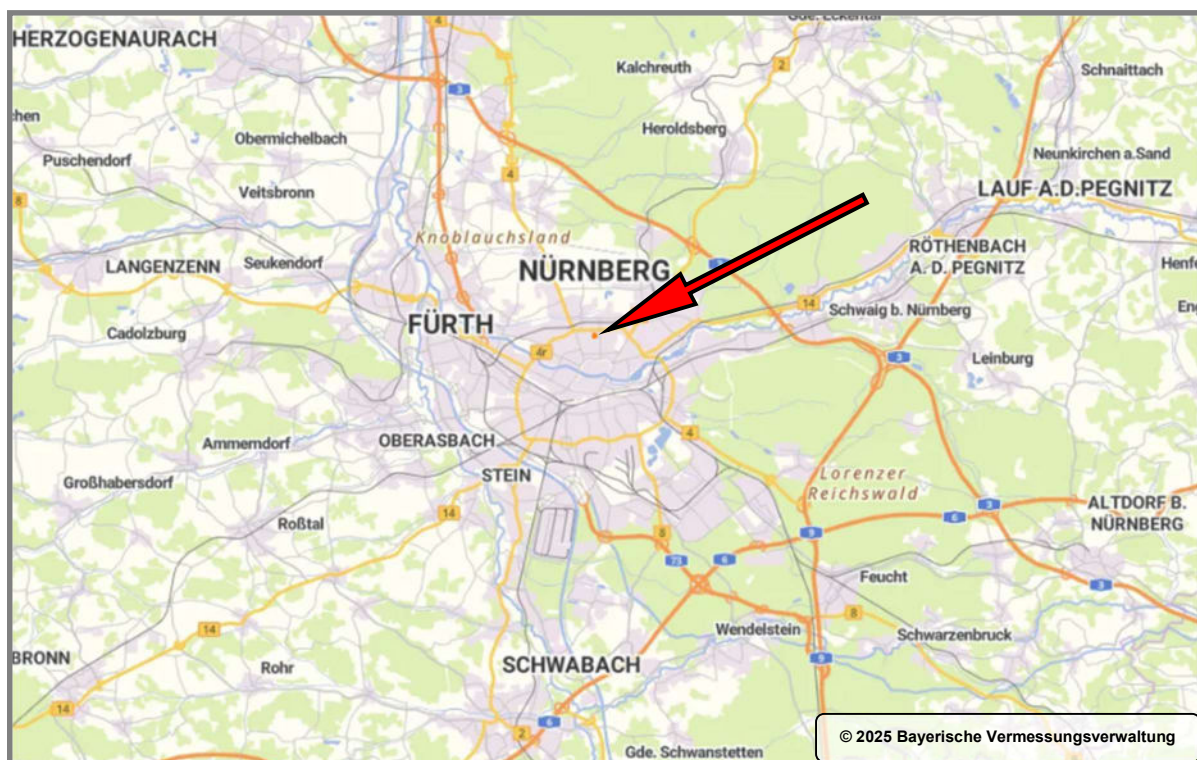
Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 540.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



Mikrolage

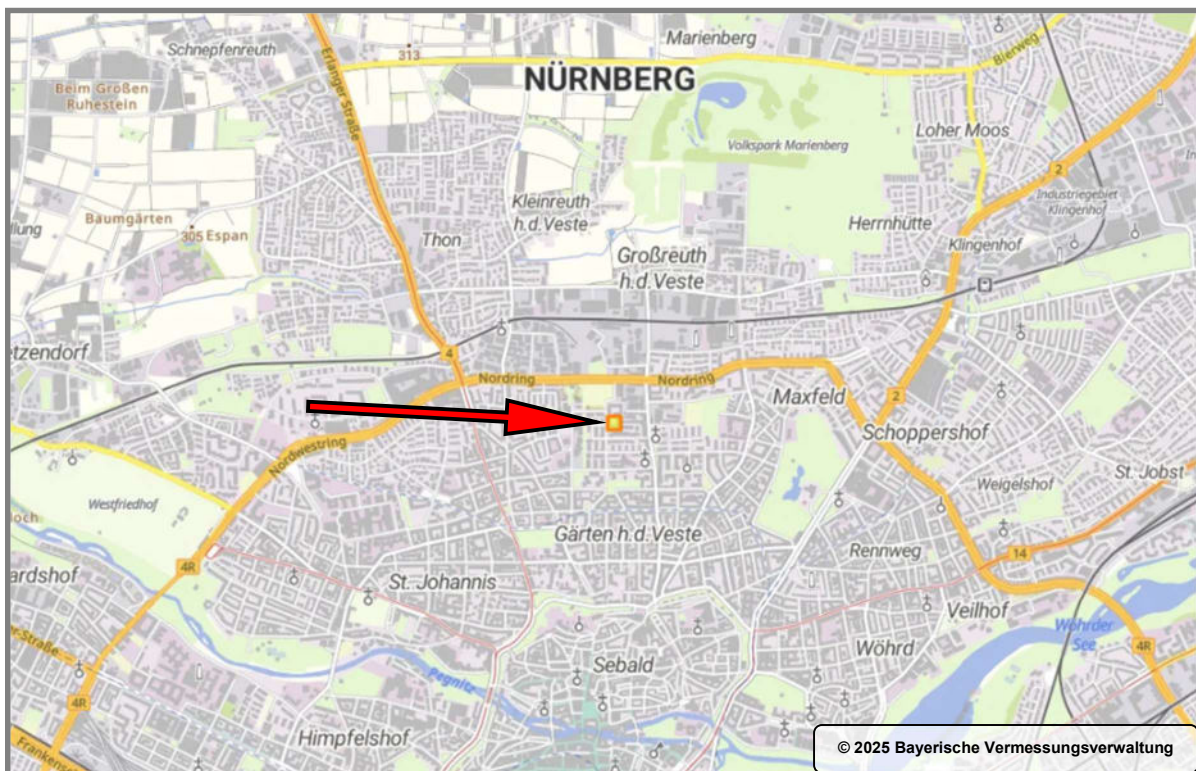
Das Grundstück befindet sich in der Nürnberger Nordstadt, im Weiteren Innenstadtgürtel West/Nord/Ost (statistischer Stadtteil 2), im statistischen Bezirk 25 „Umlandstraße“, ca. 2 km nördlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt an der Kreulstraße, einer Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und beidseitigen Längsparkbuchten ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben und wurde in der jüngeren Vergangenheit neu entwickelt. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern dar. Nordwestlich befindlich sich einzelne, gewerblich genutzte Gebäude

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Anschlussstelle Nürnberg-Nord der Autobahn A3 beträgt ca. 6,5 km. Die Bushaltestelle „Nürnberg Martinskirche“ der Buslinie 46, liegt ca. 400 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die Straßenbahnhaltestellen „Bucherstr./Nordring“ und „Juvenellstr.“ der Straßenbahnlinien 4 und 10 liegen jeweils ca. 1,1 km entfernt. Die U-Bahnhaltestelle „Kaulbachplatz“ der Linie U3 liegt ca. 500 m südlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 619/2**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **4.956 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Quadrats, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Kreulstraße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 72,5 m, die mittlere Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 68,5 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Kreulstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage mit fünf aneinanderggebauten Mehrfamilienhäusern – mit sechs Hausnummern, Kreulstraße 38, 40, 42, 44, 46 und 48 – und gemeinsamer Tiefgarage errichtet.

Das Grundstück bildet mit dem nördlichen Nachbargrundstück eine planerische und architektonische Einheit. Auf den Grundstücken sind gemeinsame Wegeflächen angelegt und gegenseitig dinglich gesichert. Zwischen dem Grundstück und dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück befindet sich ein offener Zugangsbereich. Der Bereich ist teilweise mit Kies bedeckt, teilweise sind Wege mit Zementsteinen gepflastert. Weiterhin sind im nördlichen Grundstücksbereich Bänke und Pflanztröge aufgestellt sowie ein bekiester Bereich mit Spielgeräten angelegt.

Die Freiflächen im westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksbereich sind überwiegend als Gärten der Erdgeschosswohnungen ausgeführt. Im Süden und Osten ist eine Feuerwehrezufahrt angelegt.

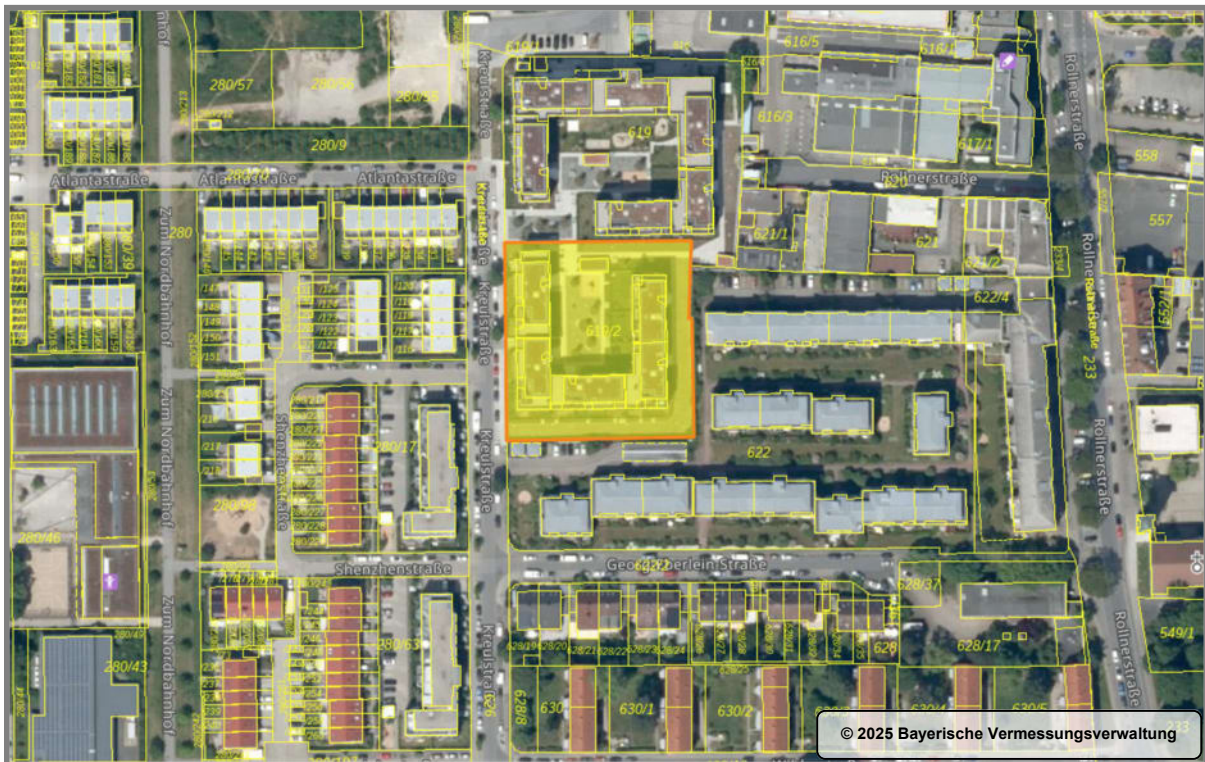
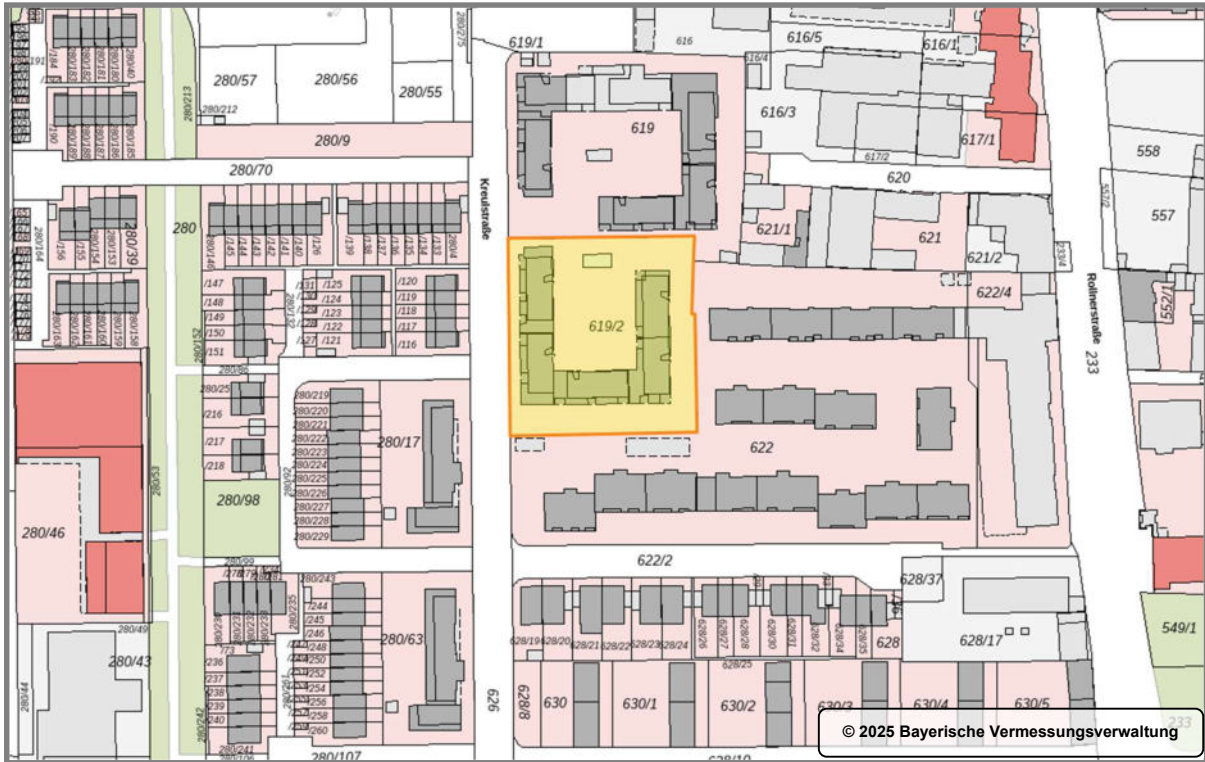
Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Kreulstraße aus über eine Rampe nach unten und ein nachfolgendes Sektionaltor.

Das Grundstück wurde am 28.02.2019 (Nachträge vom 26.07.2019 und 17.09.2019) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 57 Wohnungen samt Kellerräumen und 61 Tiefgaragenstellplätzen begründet. Den Erdgeschosswohnungen sind Terrassen- und Gartenflächen im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, südlich des Nordrings, an der Kreulstraße. Die Freiflächen sind zweckmäßig angelegt und stellen sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut einzustufen.



Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 2022 errichtet und stellt sich mit fünf aneinandergebauten und in U-Form errichteten Mehrfamilienhäusern, jeweils mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und Staffelgeschoss/Penthouse dar.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Kreulstraße 46 (Haus D), auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über ein Eingangselement in Leichtmetall, linksseitig Festelement mit Glaseinlage, rechtsseitig Eingangstür mit Glaseinlage, begangen. Linksseitig ist neben dem Hauseingang eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage aufgestellt. Der Hauseingang ist in das Gebäude zurückversetzt und vollständig überdacht.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, Geländer in Metall, Handlauf in Holz, sowie über einen Aufzug, Fabrikat Schindler, Baujahr 2021, 8 Personen oder 630 kg.

Vom Treppenpodest im Kellergeschoss aus wird über eine Stahltür der Kellerflur begangen. Hier sind die Mieterkeller mittels Trennwandgitter in Metall voneinander abgetrennt. Das Kellerabteil Nr. 37 ist wie im vorliegenden Aufteilungsplan dargestellt positioniert.

Konstruktiver Aufbau

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fassade: | Gemäß Baubeschreibung mit einer Wärmedämmung ausgeführt, im Erdgeschoss verklindert, ab dem 1. Obergeschoss verputzt und gestrichen. |
| Fenster: | Kunststoffisolierglasfenster mit Dreischeibenverglasung. |
| Dach: | Flachdach, im Bereich des Staffelgeschosses/Penthouse mit Kies bzw. als Dachterrasse ausgeführt. Die Fallrohre stellen sich in verzinktem Metall dar. |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecken |
| Heizungsanlage: | Gemäß Baubeschreibung erfolgt die Beheizung der gesamten Wohnanlage über Fernwärme, die Übergabestation befindet sich im Haus D. |

Beurteilung:

Das Wohnhaus Kreulstraße 46 wurde ca. im Jahre 2022 als Teil einer Wohnanlage mit Tiefgarage errichtet.

Das Gebäude stellt sich in einem hochwertigen sowie überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist überdurchschnittlich. Durch den vorhandenen Aufzug ist ein barrierefreier Zugang zum Kellergeschoss und zu den Wohnungen gegeben.

Erdgeschoss, Wohnung Nr. 37

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Diele/Entrée, Flur, Dusche/WC, Abstellraum, Bad/WC, Küche/Wohn-/Essbereich, Terrasse mit Garten und zwei Zimmern dar.
Die Raumhöhe, gemessen in der Diele/Entrée, beträgt ca. 2,69 m.

Ausstattung

- Fußböden:** In der Diele/Entrée, im Flur, in der Dusche/WC, im Abstellraum, im Bad/WC und in der Küche mit Steinzeug, im Wohn-/Essbereich und in den Zimmern mit Parkett belegt.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen; in der Dusche/WC und im Bad/WC teilweise raumhoch, teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt.
- Decken:** Verputzt und gestrichen.
- Türen:** Zargen und Blätter in Holz in Überhöhe.
- Fenster/Terrassentüren:** Kunststoffisoliertglasfestelemente und -terrassentüren mit Dreifachverglasung, Fensterfalzlüftung und elektrisch bedienbaren Kunststoffaußenrollos im Wohn-/Essbereich und in den Zimmern.
- Beheizung:** Fußbodenheizung
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung im Raum Dusche/WC; wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne und bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung im Bad/WC.
- Sonstiges:** Im Abstellraum ist wandseitig der Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden. Weiterhin befinden sich hier ein Waschmaschinenanschluss, Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser, der Telefonanschluss, die LAN-Kabel-Verteilung sowie die Verteilung der Fußbodenheizung.
- Der Raum Dusche/WC, der Abstellraum und das Bad/WC sind innenliegend, die Abluft erfolgt über Lüfter in Luftschächten.
- Der Küche/Wohn-/Essbereich dient als Durchgangsbereich für die Zimmer.
- Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und mit WPC-Dielen belegt. Der Garten ist am Wertermittlungsstichtag überwiegend als Wiese im freien Bewuchs ausgeführt und an den Rändern mit etwas Busch- und Pflanzwerk begrünt.

Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-12

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Kreulstraße aus über eine Rampe nach unten und ein nachfolgendes Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. Der Zugang erfolgt vom Kellergeschoss aus über eine Schleuse und Stahltüren.

Im Inneren der Tiefgarage ist der Fußboden in Beton, beschichtet, ausgeführt. Die Wände, die Stützen und die Decke stellen sich in Beton dar.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-12 ist wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt positioniert und stellt sich als gewöhnlicher Stellplatz dar.

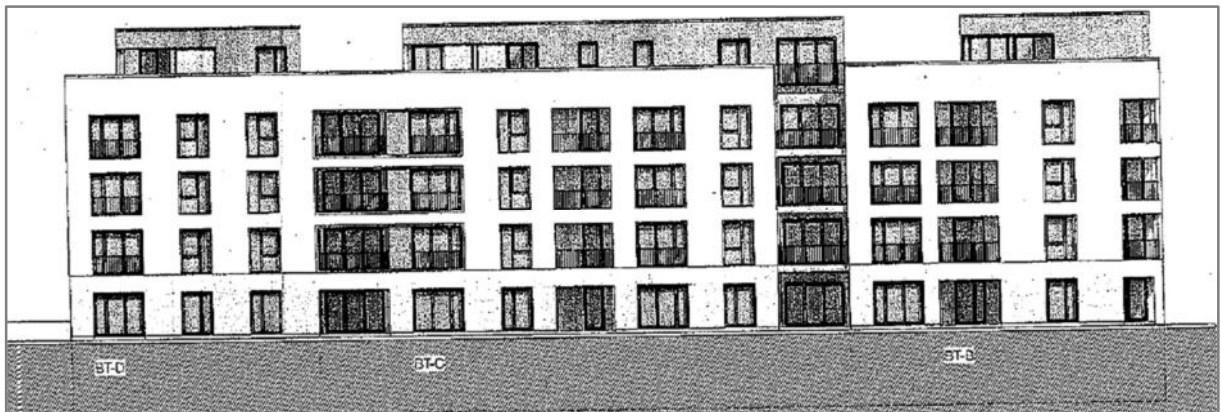
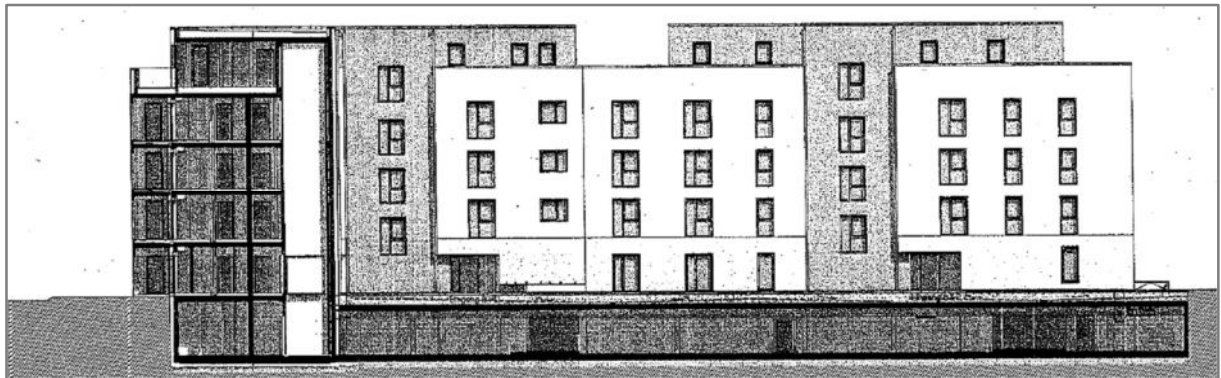
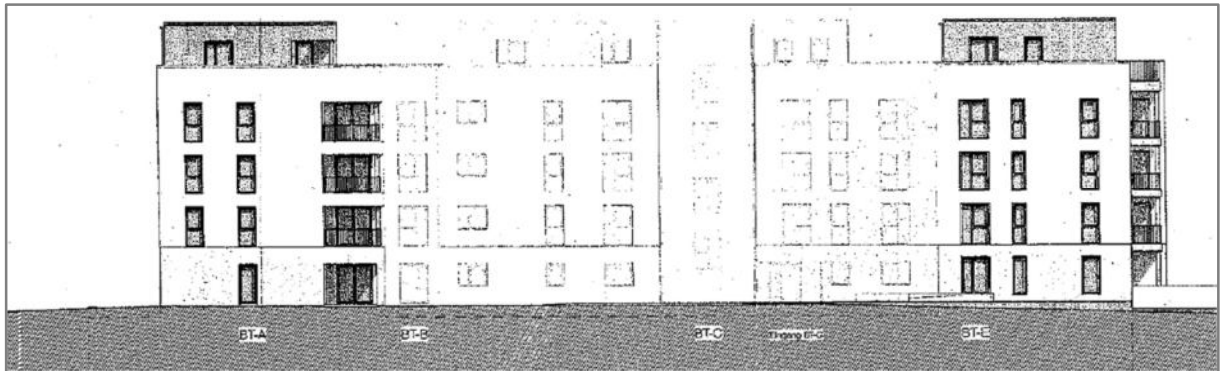
Beurteilung:

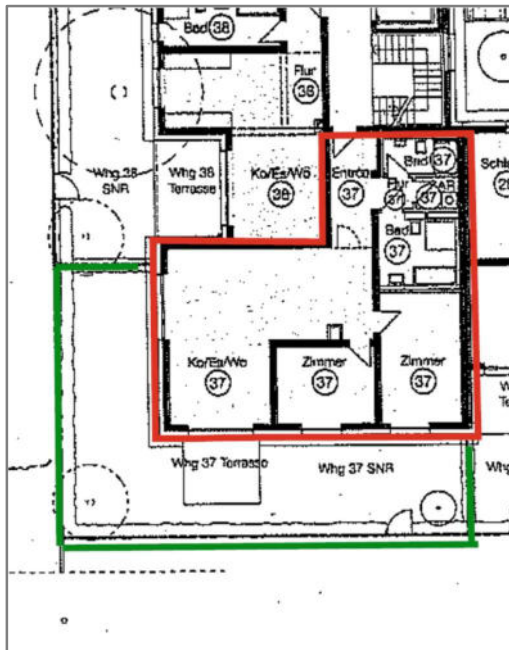
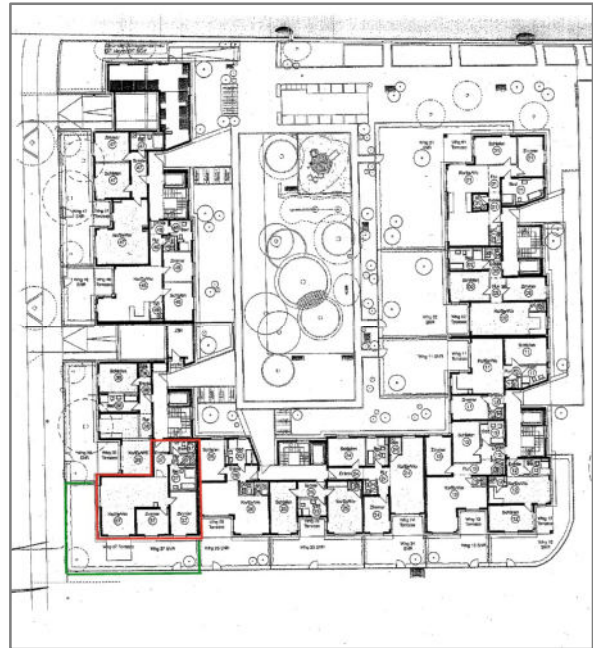
Die Wohnung liegt im Erdgeschoss einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage und verfügt über eine kleine Terrasse nach Süden. Eine Küche ist nicht eingebaut. Ein Kellerraum ist zugeordnet. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die Ausstattung der Wohnung stellt sich überwiegend hochwertig dar. Die Wohnung wurde seit Fertigstellung noch nicht bewohnt. Es ist von einem guten bis sehr guten Wohnwert auszugehen.

Der Tiefgaragenstellplatz stellt sich als gewöhnlicher Stellplatz dar. Die Befahrbarkeit wird mit überwiegend gut eingestuft.

| Wohnfläche | |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss, Wohnung Nr. 37 | 101,01 m ² |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 37, gerundet | 101,00 m² |





Kreulstr. 46 – Haus D
Wohnung 37

K40

Edgeschoss - Terrasse mit Gartenanteil - 3 Zimmer - ca. 101,01 m²

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | ca. 37,75 m² |
| Schlafen | ca. 16,32 m² |
| Zimmer | ca. 12,15 m² |
| Bad | ca. 8,89 m² |
| WC | ca. 4,21 m² |
| Haushaltsraum | ca. 1,99 m² |
| Flur | ca. 12,05 m² |
| Diele | ca. 3,13 m² |
| Zwischensumme | ca. 96,69 m² |
| Terrasse ca. 10 m² | ca. 4,32 m² |
| Wohnfläche gesamt | ca. 101,01 m² |



