

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)
Immobilienwirt (Dipl. VWA)



Qualifizierter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

90530 Wendelstein
Ostring 7

Tel. 09129-90280
FAX 09129-5866
sv_hofmann@t-online.de
Gutachten 202304
10. August 2023

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 3 K 142/22

Bewertungsobjekt

3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1 samt Wintergarten und Keller
sowie Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche Nr. 1, der Garage Nr. Ga1
und dem Kfz.-Abstellplatz Nr. 1

Glasschleifweg 20 a, 90571 Schwaig



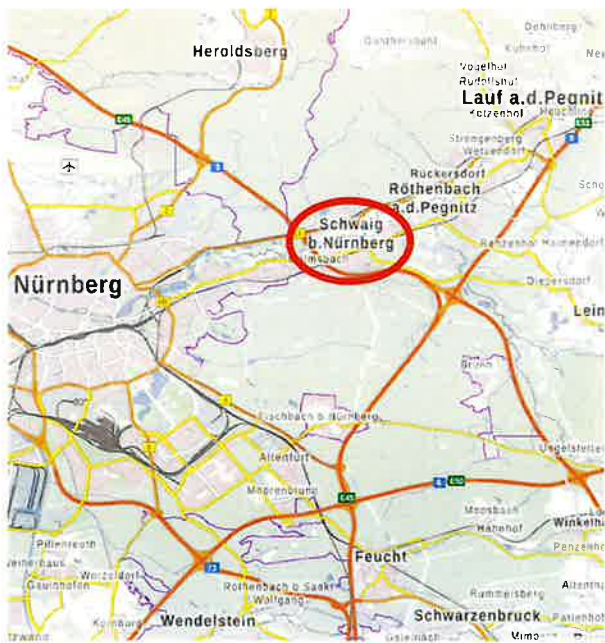
Südwestansicht mit Lageeinzeichnung der ETW Nr. 1

Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1 von
zum Wertermittlungstichtag 1. Juli 2023

505.000 €

Objektdaten	3-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 1 im EG rechts mit ca. 176 m ² Wfl. samt Wintergarten und Kellerraum Nr. 1 sowie Sondernutzungsrechten am Garten Nr. 1, der Garage Nr. Ga1 und dem Kfz.-Abstellplatz Nr. 1
Hausgeld	keine lfd. Zahlungen, eine Kostenaufteilung der jeweiligen Beiträge/Rechnungen erfolgt unter den Eigentümern nach Anfall
Verwaltung	Ein Verwalter nach WEG ist nicht bestellt. Die Sondereigentümer nehmen die Verwaltung gemeinschaftlich wahr.
Instandhaltungsrücklage	keine
Mietverhältnisse	Beim Mieter handelt es sich um den geschiedenen Mann der Eigentümerin. Es besteht ein mündlicher Mietvertrag. Zahlungen werden nicht geleistet. Eine Berücksichtigung des Mietverhältnisses erfolgt nicht.
Konstruktionsart	Wohnhaus mit 3 Eigentumswohnungen und Anbauten Geschosse: KG + EG + DG + ausgebauter Spitzboden freistehender Massivbauvoll unterkellert
Baujahr bzw. Erstbezug	1999
Grundstücksfläche	1.181 m ²
Erschließungszustand	voll erschlossen und abgerechnet
Lage	Die Wohnung befindet sich im bevorzugten Vorort Schwaig, dort allerdings in einer stark verkehrslärbelasteten und dadurch eher einfachen Wohnlage. Die umgebende Bebauung wird von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Kindergarten und Grundschule sind vor Ort. Weitere Infrastruktur findet sich in Nürnberg. Die Verkehrsanbindungen mit dem ÖPNV nach Nürnberg und Lauf sind dank des ca. 500 m entfernten S-Bahnhaltepunkts Schwaig sehr gut. Zur Autobahnausfahrt sind es nur wenige Meter. Die einfache Lagequalität steht im Widerspruch zur hochwertig ausgestatteten und großen Wohnfläche.
Gebäudezustand	Die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums entspricht einem gehobenen und individuellen Standard. Baumängel- und -schäden wurden nicht festgestellt. Modernisierungen waren noch nicht erforderlich.
Grundrissqualifizierung	Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienwohnhaus errichtet, die Aufteilung in Wohnungen erfolgte um 2010. Der Grundriss der Bewertungswohnung ergibt einen repräsentativen, aber übergroßen Wohn-Ess- und Kochbereich mit rd. 65 m ² . Auch das Schlafzimmer mit rd. 25 m ² steht im Missverhältnis zum möglichen Kinderzimmer (im Plan als Gästezimmer bezeichnet) mit rd. 10 m ² . Der Grundriss ist wenig familiengerecht und funktional nur für einen Zweipersonenhaushalt. Es bestehen gute Be- und Durchlüftungsmöglichkeiten, eine natürliche Belüftung aller Wohnräume und Querlüftung ist möglich. Die Belichtung und Besonnung ist gut, die Wohnung liegt von Verschattung frei nach Norden, Osten und Süden.

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



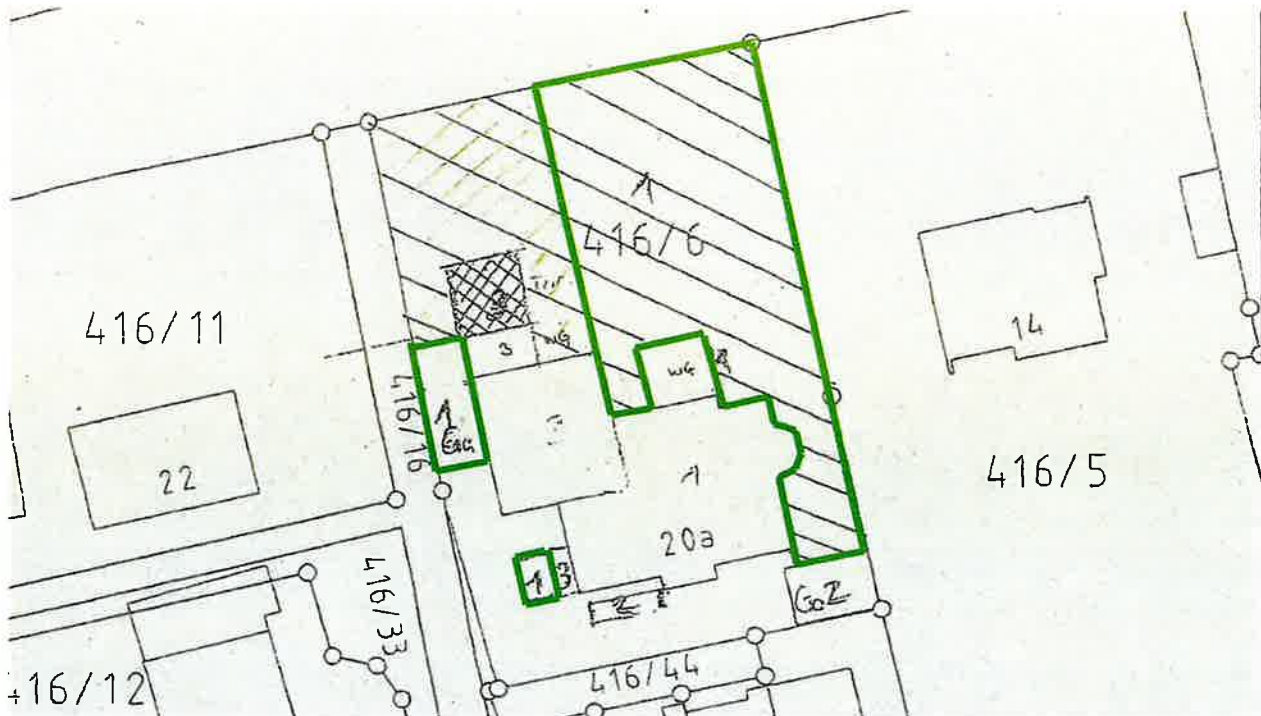
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk mit Luftbild
unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung**



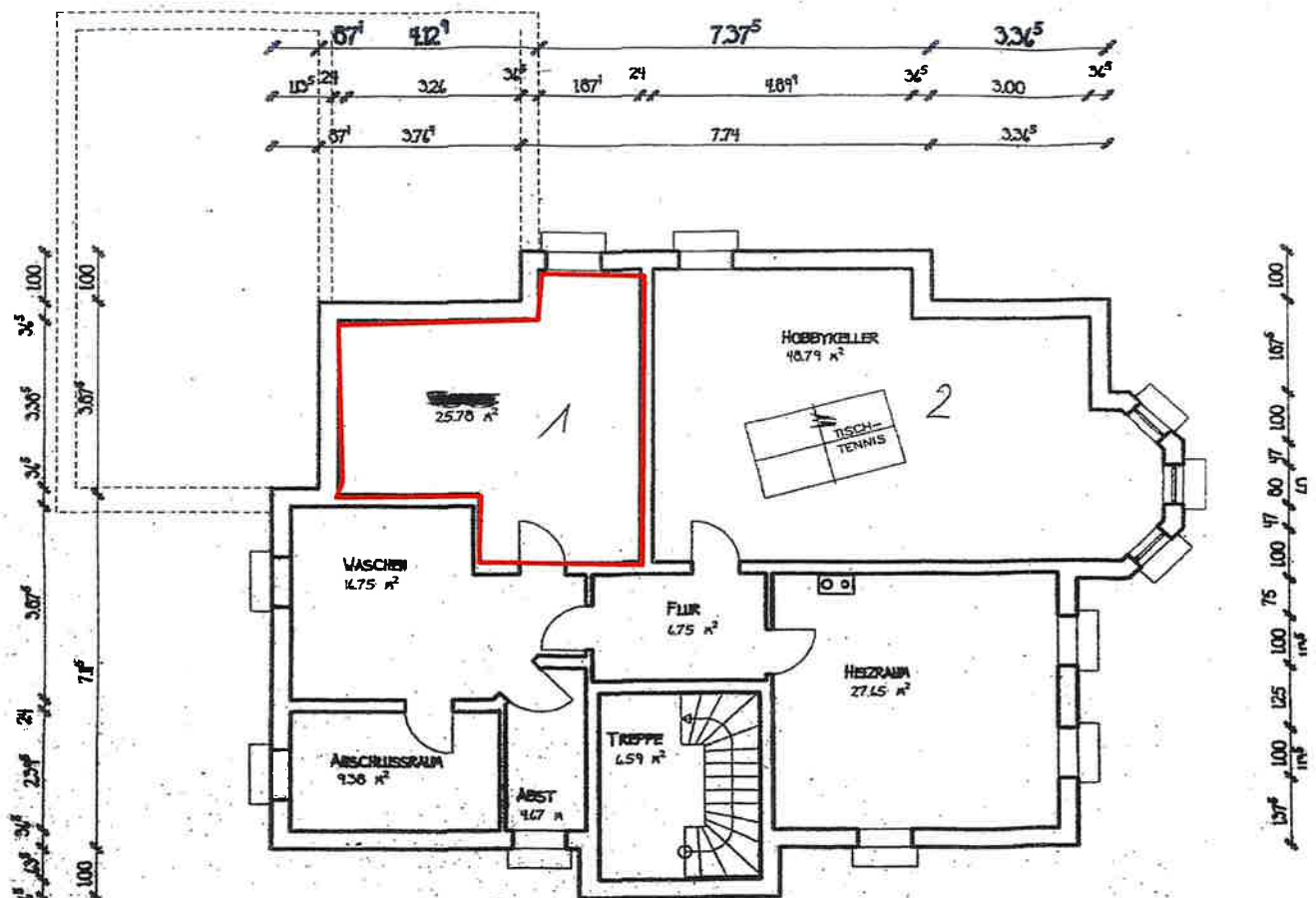
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

**unmaßstäblicher Sondernutzungsplan
mit Einzeichnung der der ETW Nr. 1 zugeordneten Garten-, Garage- und Stellplatzfläche**

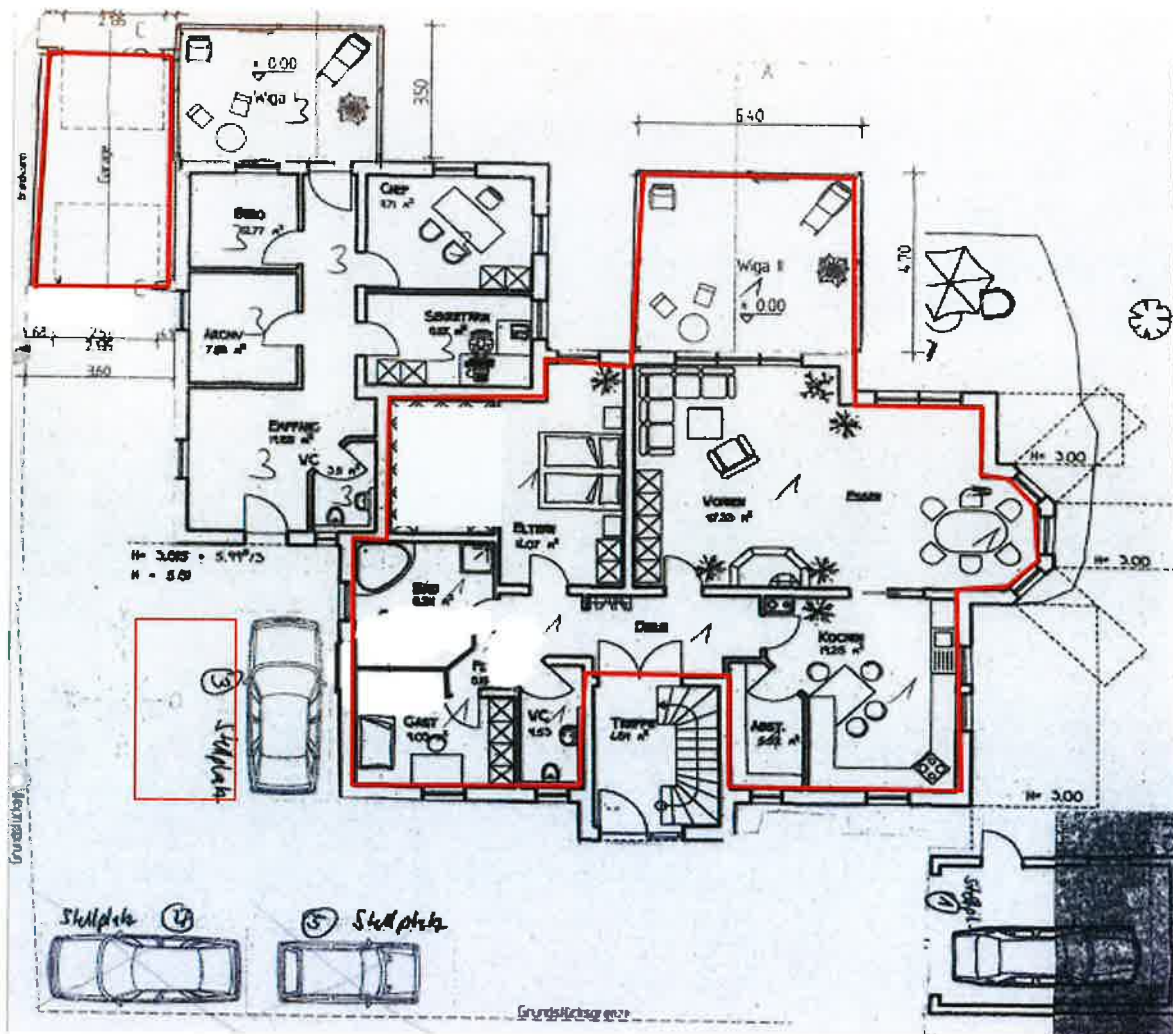


Auszüge aus dem Aufteilungsplan

Grundriss KG mit Einzeichnung des Kellerraums Nr. 1, unmaßstäblich aus M 1 : 100



Grundriss EG mit Einzeichnung des Sondereigentums ETW Nr. 1 und der Sondernutzungsrechte



Fotoserie

Außenaufnahmen Wohnhaus Nordansicht



Ostansicht



Hauseingang



Innenaufnahmen KG

Treppe EG > KG



Waschkeller



Heizkeller



Innenaufnahmen ETW Nr. 1

Wohnungseingang



Diele



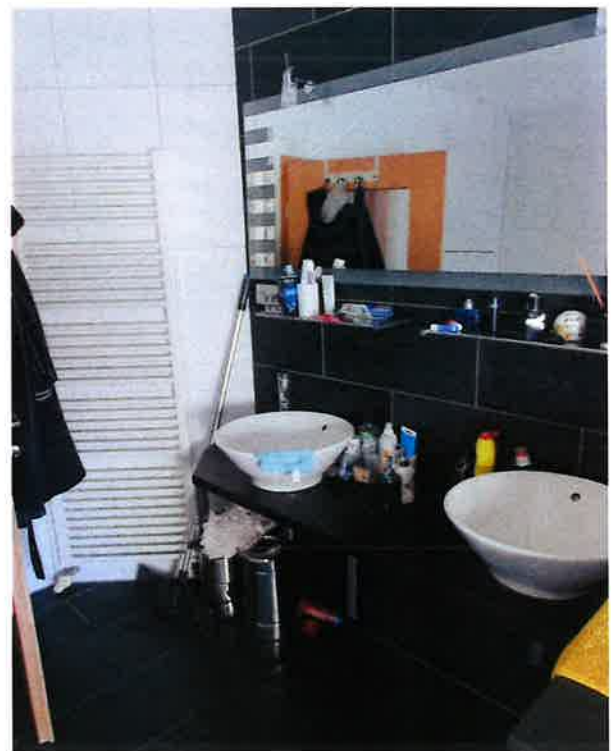
Toilette



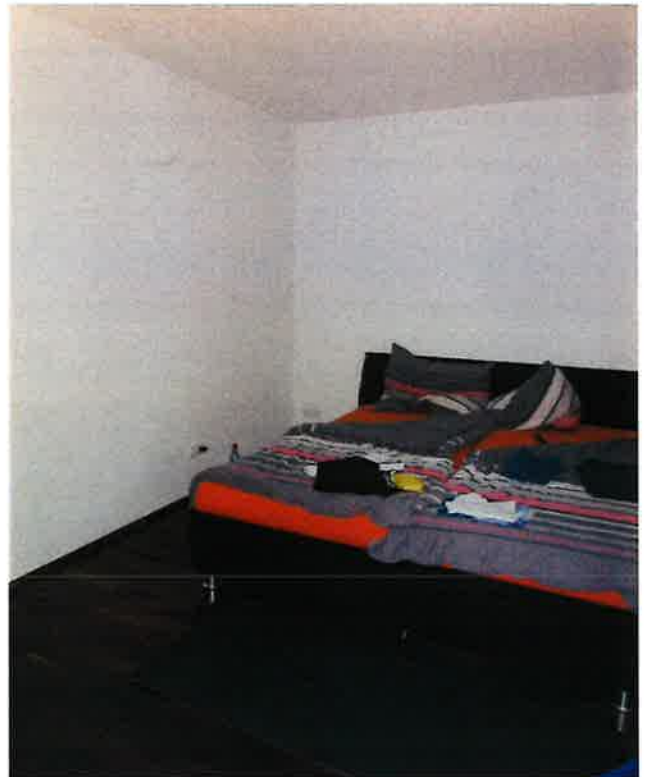
Gast



Bad



Schlafzimmer



Wohnen



Essen



Kaminofen



Küche



Abstellraum



Terrasse und Wintergarten



Garagenzufahrt



Innenaufnahme

