

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 146/23

Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstückes, 4-Zimmer-Eigentumswohnung** samt Keller- und Bodenabteil und **3 Zimmer-Eigentumswohnung** samt Keller- und Bodenabteil in **90419 Nürnberg, Fleischmannplatz 7, 9, 11, 13**

- | | |
|--------------------|---|
| - AG / Grundbuch: | Nürnberg / Wetzendorf |
| - Band / Blatt | 216 / 6879 |
| - Objekt: | Flurstück Nr. 303 zu 2.603 m ² |
| - Objektart: | 4 Zimmer-ETW ca. 96 m ² Wfl. samt Keller- und Bodenabteil |
| - Lage im Gebäude: | Fleischmannplatz 11, Erd- u. Obergeschoss
Aufteilungsplan Nr. 25
25/1.000 Miteigentumsanteil |
| - Baujahr: | ca. 1960 |
| - Wohnfläche: | ca. 96 m ² |
| | |
| - AG / Grundbuch: | Nürnberg / Wetzendorf |
| - Band / Blatt | - / 11277 |
| - Objekt: | Flurstück Nr. 303 zu 2.603 m ² |
| - Objektart: | 3 Zimmer-ETW ca. 68 m ² Wfl. samt Keller- und Bodenabteil |
| - Lage im Gebäude: | Fleischmannplatz 7, Erdgeschoss
Aufteilungsplan Nr. 6
25/983 Miteigentumsanteil
– am 17/1.000 Miteigentumsanteil |
| - Baujahr: | ca. 1960 |
| - Wohnfläche: | ca. 68 m ² |

Verkehrswert am 12.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Sondereigentum Nummer 25	350.000,00 €
Sondereigentum Nummer 6	6.500,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	St. Johannis
Einwohner:	ca. 523.026 (31. Dez. 2022)
Entfernung Zentrum:	ca. 2,2 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,5 km – B4R
Entfernung Autobahn:	ca. 2,2 km – A73 Anschlussstelle Nürnberg-Jansenbrücke
Entfernung Bahnhof:	ca. 3,9 km – Bahnhof Nürnberg-Hbf.
Entfernung Flughafen:	ca. 5,9 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,3 km - Haltestelle Westfriedhof Kreuzung
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 0,6 km entfernt – Klinik Nürnberg Nord
Kinderkrippe/-garten:	ca. 0,4 km entfernt
Schulen:	ca. 0,6 km entfernt – Dr.-Theo-Schöller-Grundschule, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Mehrfamilienwohnhäuser
Flurstück Nr.:	303
Grundstücksgröße:	2.603 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 75 m Fleischmannplatz ca. 45 m Adelgundenstraße
Mittlere Tiefe:	ca. 40 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 60 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden öffentlicher Raum, Fleischmannplatz Osten bebautes Nachbargrundstück Süden bebautes Nachbargrundstück Westen öffentlicher Raum, Adelgundenstraße
Einfriedung:	Norden offen Osten Grenzbebauung Süden Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Westen offen, Maschendrahtzaun
Erschließung:	vom Fleischmannplatz
Bebauung:	4 Mehrfamilienwohnhäuser
Freiflächen:	Grünflächen, Busch,- Pflanzwerk

Das Grundstück wurde im Jahr 1960 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt 1 mit einem Miteigentumsanteil von 25/1.000 an dem Grundstück Flurstück Nummer 303, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und I. Obergeschoß bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstelle, Speise, Diele, Flur, Treppe, Balkon, Keller- und Bodenanteil im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet.
- Bewertungsobjekt 2 mit einem Miteigentumsanteil von 17/1.000 an dem Grundstück Flurstück Nummer 303, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur und Zwischenflure, Balkon, Keller- und Bodenanteil im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

darstellt.

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil St. Johannis in guter Wohnlage und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung des Gebäudes

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1960
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem	ja
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss 5 Obergeschosse Dachgeschoss
Beheizung:	Gas Zentralheizung
Erschließung:	vom Fleischmannplatz
Sonstiges:	Laubengang

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Treppenhaus

Treppenhaus

Tür:	Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Glasbaustein
Sonstiges:	Aufzug

Laubengang

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Gitterband

Kellergeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast, Mäusegitter
Sonstiges:	Kellerabteile als Holzlatten

Kellerabteil Nr. 25

Tür:	Zarge/Blatt Holzlatten
Fußboden:	Estrich
Wände:	Holzlaten
Decke	Beton, gestrichen

Kellerabteil Nr. 6

Das Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden.

Dachgeschoss

Dachraum

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Steinzeug
Schrägen	Eindeckung
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Dachflächenfenster
Sonstiges:	Bodenabteile als Holzlatten

Bodenabteil Nr. 25

Tür:	Zarge/Blatt Holzlatten
Fußboden:	Estrich
Wände:	Holzlaten
Schrägen	Eindeckung

Bodenabteil Nr. 6

Das Bodenabteil konnte nicht besichtigt werden.

Objekt 1 Wohnung SE Nr. 25

Erdgeschoss

Windfang

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke	Holz

WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Sonstiges:	WC, Waschbecken

Flur

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Holz, tapeziert
Decke	Holz
Sonstiges:	Treppenlauf Erdgeschoss / Obergeschoss

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Bad

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke	verputzt/gestrichen
Sonstiges:	Badewanne, Waschbecken

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Obergeschoss

Zimmer

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert
Decke	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Balkontür

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Decke	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Einbauküche

Loggia

Zugang:	vom Wohnen
Fußboden:	Steinzeug
Wände	Holz, verputzt/gestrichen
Decke	Holz
Brüstung:	Metall, Zementfaserplatten
Sonstiges:	Markise

Die Wohnung stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 2 Wohnung SE Nr. 6

Die Wohnung liegt in Haus Nummer 7 im Erdgeschoss rechts.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Teilungserklärung besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Zimmer
Zimmer
Zimmer
Küche
Bad
WC
Flur
Zwischenflure
Balkon
Kelleranteil
Bodenanteil

Zum Zustand der Wohnung kann keine Aussage getroffen werden.

Wohn-/Nutzfläche

SE Nr. 25

Erdgeschoss	
Windfang	4,11 m ²
WC	1,09 m ²
Abstell	0,67 m ²
Flur	7,48 m ²
Kind	9,07 m ²
Kind	11,73 m ²
Bad	3,91 m ²
Schlafzimmer	10,73 m ²
abzgl. Putz	-1,46 m ²
Wohnfläche	47,33 m ²
Wohnfläche gerundet	47,00 m²

1. Obergeschoss	
Wohnzimmer	38,77 m ²
Speise	2,39 m ²
Küche	7,27 m ²
	48,43 m ²
abzgl. Putz	-1,45 m ²
Balkon	2,04 m ²
Wohnfläche	49,02 m ²
Wohnfläche gerundet	49,00 m²

SE Nr. 6

Erdgeschoss	
Flur	6,39 m ²
Zwischenflur	4,10 m ²
Schlafzimmer	13,54 m ²
Kind	8,53 m ²
Bad	3,68 m ²
Wohnzimmer	24,74 m ²
WC	1,13 m ²
Küche	7,39 m ²
	69,50 m ²
abzgl. Putz	-2,09 m ²
Balkon	1,06 m ²
Wohnfläche	68,47 m ²
Wohnfläche	68,00 m²

Besondere Sachverhalte

Miteigentumsanteil

Gemäß Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Wetzendorf des Amtsgerichts Nürnberg, Blatt 11277, I Abt. Lfd. Nr. 1.11, ist dem SE Nr. 25 des Grundbuchs (Wohnungsgrundbuch) von Wetzendorf des Amtsgerichts Nürnberg, Band 216, Blatt 6879, ein Miteigentumsanteil von 25/983 an SE Nr. 6 zugeordnet.

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt SE Nr. 6 konnte nicht besichtigt werden.

Pläne / Flächen

Planunterlagen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden.

Vom WEG-Verwalter wurden Pläne zur den Grundrissen SE NR. 25 und SE Nr. 6 übermittelt. Die Planunterlagen stellen sich nicht im Maßstab dar.

Weitere Planunterlagen liegen nicht vor

WEG-Verwaltung

Objekt 1 Wohnung SE Nr. 25

Dem WEG-Verwalter wurde ein Fragebogen zu Instandhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher am 20.02.2024 wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2023 beträgt 47.500,00 €.
2. Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft.
6. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 409,86 €.

Vorstehende Informationen wurden vom WEG-Verwalter mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.

Folgende Unterlagen wurden von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt:

- Fragebogen vom 20.02.2024
- Niederschrift Eigentümerversammlung vom 02.08.2022, 08.02.2023 und 30.05.2023
- Teilungserklärung
- Kopie Energieausweis
- Kopie Versicherungsschein

Objekt 2 Wohnung SE Nr. 6

Dem WEG-Verwalter wurde ein Fragebogen zu Instandhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher am 20.02.2024 wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2023 beträgt 47.500,00 €.
2. Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft.
6. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 270,47 €.

Vorstehende Informationen wurden vom WEG-Verwalter mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.

Folgende Unterlagen wurden von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt:

- Fragebogen vom 20.02.2024
- Niederschrift Eigentümerversammlung vom 02.08.2022, 08.02.2023 und 30.05.2023
- Teilungserklärung
- Kopie Energieausweis
- Kopie Versicherungsschein

Mängel/Schäden

Treppenhaus

Treppenpodest	Fußboden	Risse im Nutzestrich
Wende	Deckenplatte	Risse

Kellergeschoss

Flur	Fußboden	Risse im Nutzestrich
------	----------	----------------------

Dachgeschoss

Dachraum	Wände	Risse
----------	-------	-------

Objekt 1 Wohnung SE Nr. 25

Obergeschoss

Zimmer	Decke	Feuchtschaden, Tapetenablösung
--------	-------	--------------------------------

Zubehör

Objekt 1 Wohnung SE Nr. 25

In der Küche befindet sich eine Einbauküche.

Objekt 2 Wohnung SE Nr. 6

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.



Fleischmannplatz



Adelgundenstraße



Ansicht – Norden



Ansicht - Süden



Ansicht – Westen



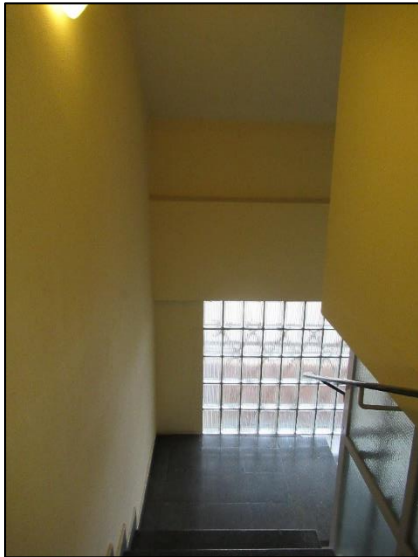
Südliche Grundstücksbereich



Hauseingang



Treppenhaus



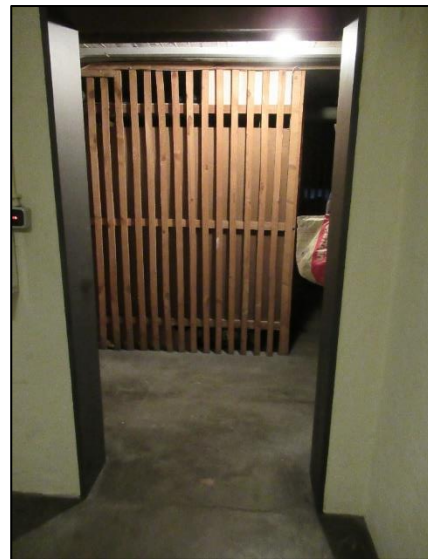
Treppenlauf



Riss – Deckenplatte



Aufzug



Kellergeschoss – Flur



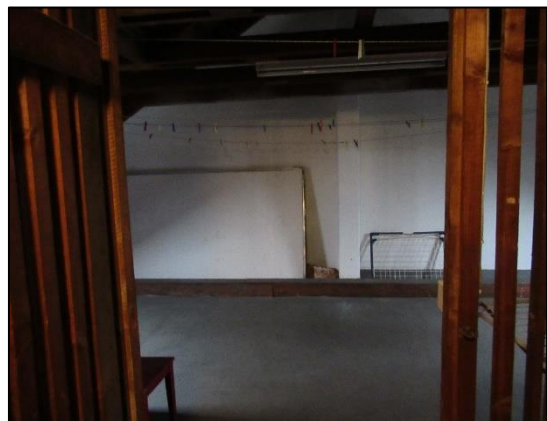
Kellerabteils



Kellerabteil



Dachgeschoss – Flur



Wäscheboden



Riss – Wandscheibe



Bodenabteil



Erdgeschoss – Laubengang



Zugang - Wohnung



Windfang



WC



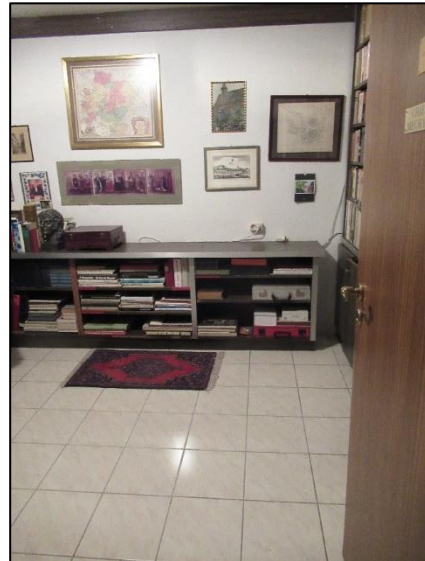
Flur



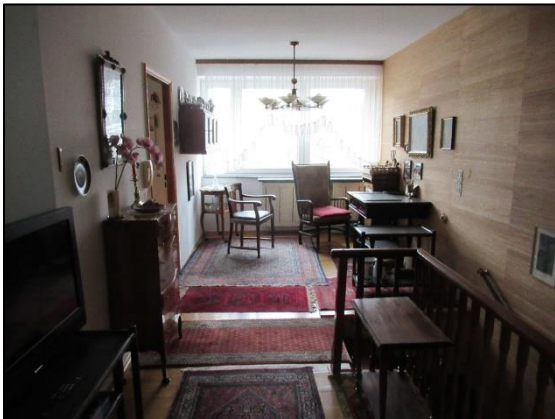
Zimmer



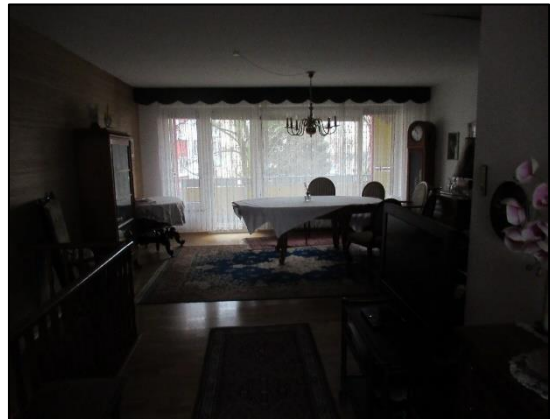
Bad



Zimmer



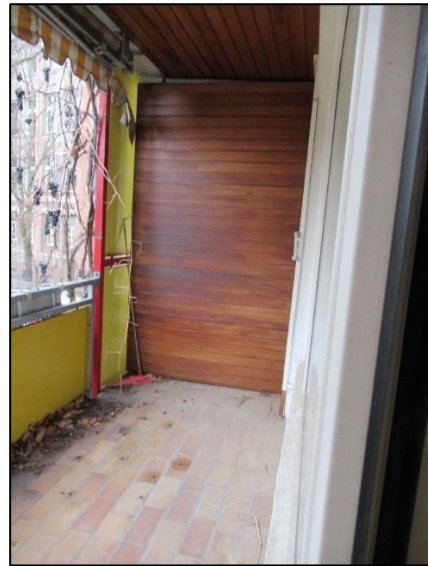
Obergeschoss – Zimmer



Zimmer



Feuchteschaden, Tappentenablösung



Loggia