

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90411 Nürnberg, Stahlstraße 1, 1a, 1b, 1c
Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage, Nr. 16 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	2.000/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	27.02.2023
Verkehrswert	18.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 530.000 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

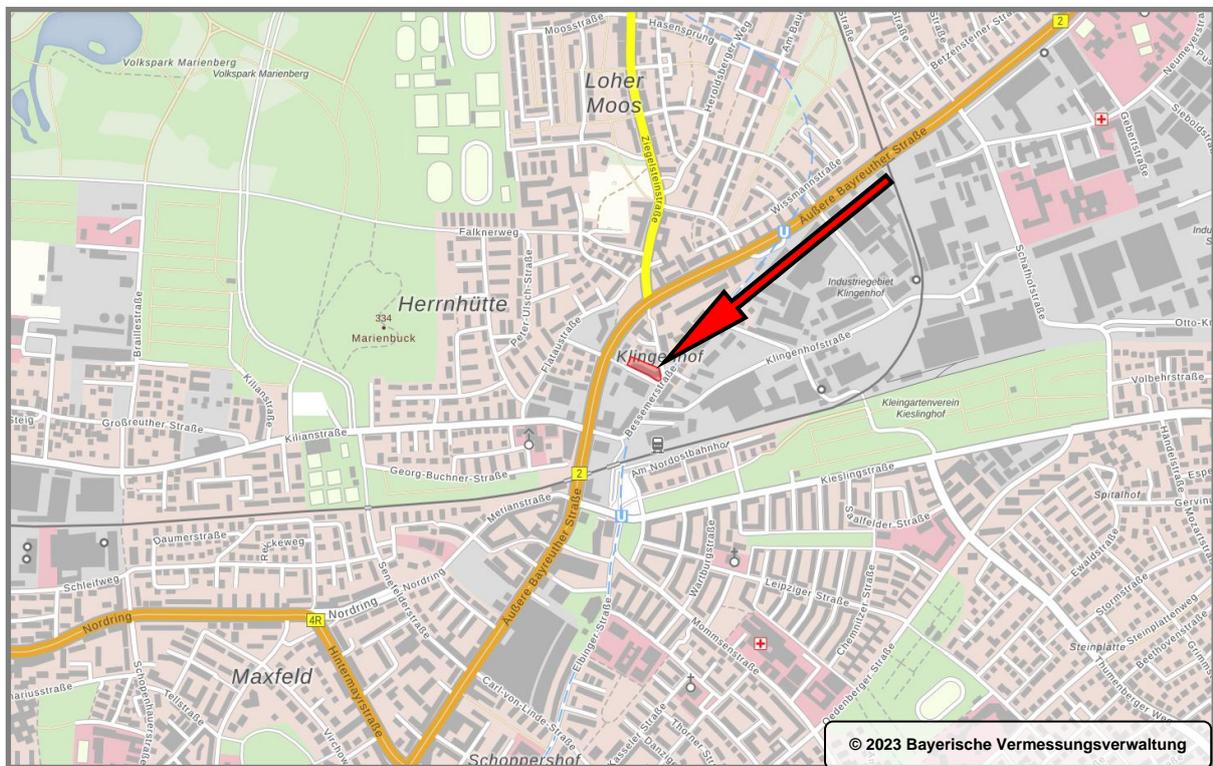
Das Grundstück liegt nordöstlich der Innenstadt, im Stadtteil Klingenhof, nahe dem Nordostbahnhof, im Bereich der Stahlstraße/Bessemerstraße/Tiefenfeldstraße.

Die Stahlstraße stellt sich als Anliegerstraße, Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, dar und zweigt von der Bessemerstraße aus nach Norden ab. Sie ist asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Tiefenfeldstraße ist ebenfalls eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Das Quartier ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Sämtliche Versorger und Dienstleister sind fußläufig erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten. Im öffentlichen Straßenraum ist eine Vielzahl von Parkplätzen vorhanden.

Über die Äußere Bayreuther Straße ist eine gute Verkehrsanbindung sowohl in die Innenstadt als auch an das überregionale Straßennetz gegeben. Bus-, U-Bahn- und Regionalbahnhaltstelle sind fußläufig erreichbar.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Mischgebietsbebauung dar. Gegenüber dem Bewertungsgrundstück ist im Süden ein Lebensmitteldiscounter positioniert, weiter im Süden ein Baumarkt. Im Westen, an der Äußeren Bayreuther Straße, sind eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt vorhanden.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 414** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.071 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks bzw. Trapezes. Die Breite an der Straßenfront Stahlstraße, Nordwest-/Südostrichtung, beträgt ca. 28 m, die Tiefe an der Tiefenfeldstraße ca. 88 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Osten an die Stahlstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südspitze grenzt es an die Bessemerstraße, im Südwesten an die Tiefenfeldstraße und mit seinen übrigen Seiten an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind vier aneinandergebaute Mehrfamilienwohnhäuser, Stahlstraße 1, 1a, 1b und 1c, mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Stahlstraße aus offen, ein weiterer Zugang ist von der Tiefenfeldstraße aus über eine Metalltür möglich.

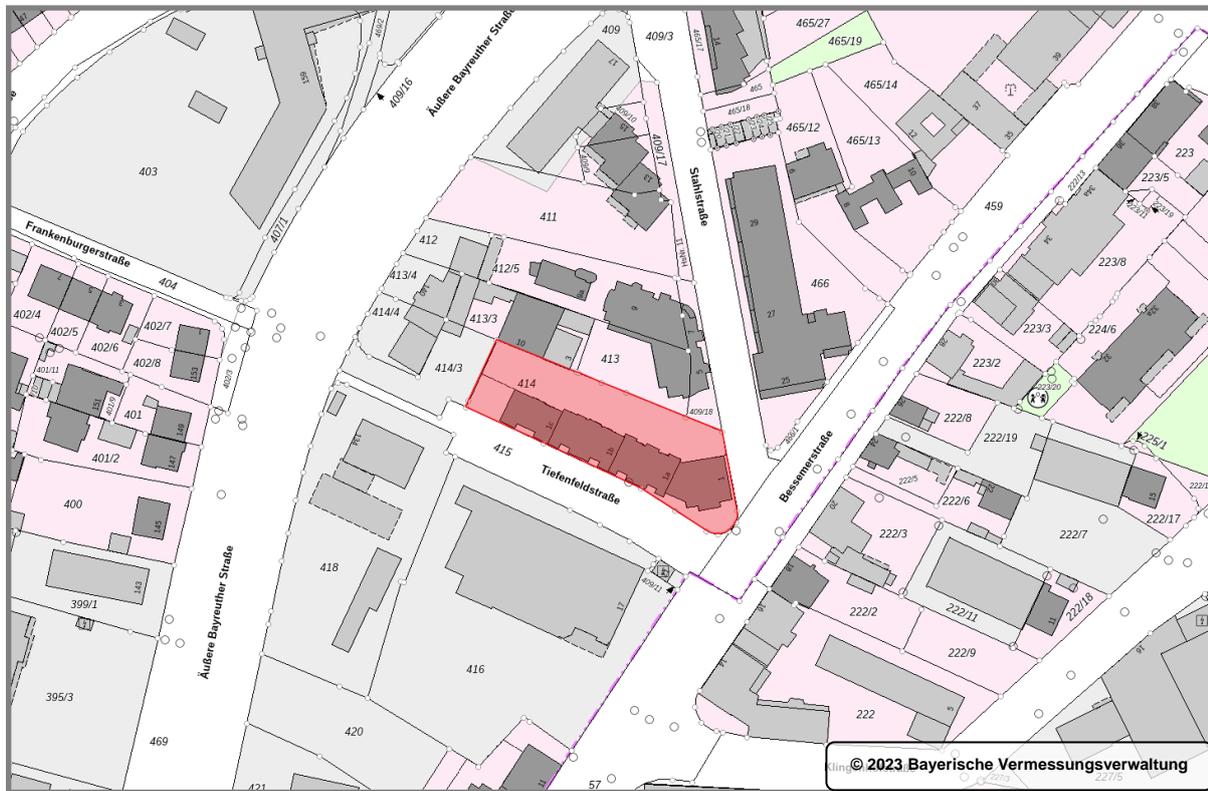
Zur Bessemer- und zur Tiefenfeldstraße hin ist das Grundstück im Bereich des Gebäudes Stahlstraße 1 mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, ansonsten erfolgt die Einfriedung zur Tiefenfeldstraße hin im Westen über einen Metallzaun, weiterhin über die Gebäude 1a, 1b und 1c in Grenzbebauung.

Die Tiefgarage wird von der Stahlstraße aus offen über eine betonierte Rampe und ein nachfolgendes Metalltor befahren.

Die Zufahrt zu den 17 offenen KFZ-Stellplätzen entlang der Nordostgrenze und die Wege zu den Hauseingängen sind überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert, zu Hausnr. 1 und 1a sind Waschbetonplatten verlegt. Kleine Grünbereiche sind angelegt, mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Die KFZ-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen gepflastert.

An der Westgrenze ist ein kleiner Spielplatz mit Sandkasten, zwei Bänken und einem kleinen Grünbereich angelegt, weiterhin ein Wäschetrockenplatz. Von hier aus kann über eine Treppe und ein Metalltor die Tiefenfeldstraße begangen werden.

Das Grundstück wurde am 30.11.1989 (Nachträge vom 06.02.1990 und 09.02.1990) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an zwei Büroeinheiten und 36 Wohnungen in vier Häusern sowie 36 KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage begründet.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Klingenhof und stellt sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Infrastruktur ist mit sehr gut einzustufen, die Wohnlage mit überwiegend mittel bis gut.

Gebäude

Die Wohnanlage Stahlstraße 1, 1a, 1b, 1c wurde ca. im Jahre 1991 fertiggestellt und besteht aus vier aneinandergestellten, vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern samt gemeinsamer Tiefgarage.

Der zu bewertende KFZ-Stellplatz liegt in der Tiefgarage, auf welche sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird von der Stahlstraße aus offen über eine betonierte Rampe und ein nachfolgendes Metallschwingtor mit elektrischem Antrieb, welches per Schüsselschalter geöffnet werden kann, befahren. Am Tage der Ortsbesichtigung wurde ein neues Tor eingebaut.

In der Tiefgarage sind 36 KFZ-Stellplätze vorhanden. Der Fußboden ist mit Zementverbundsteinen gepflastert, die Wände und die Decken sind in Beton ausgeführt.

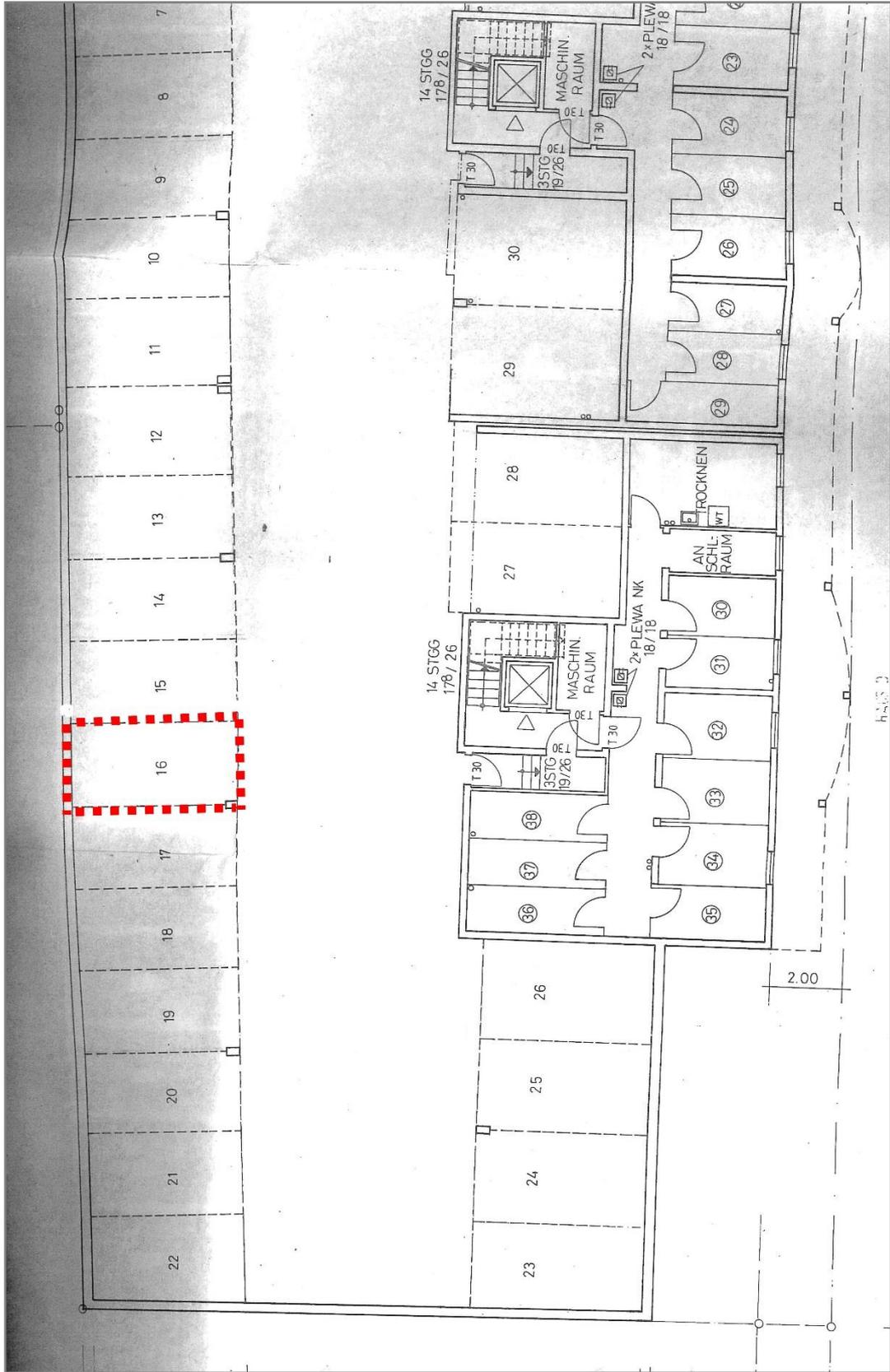
Der Stellplatz Nr. 16 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert, und stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

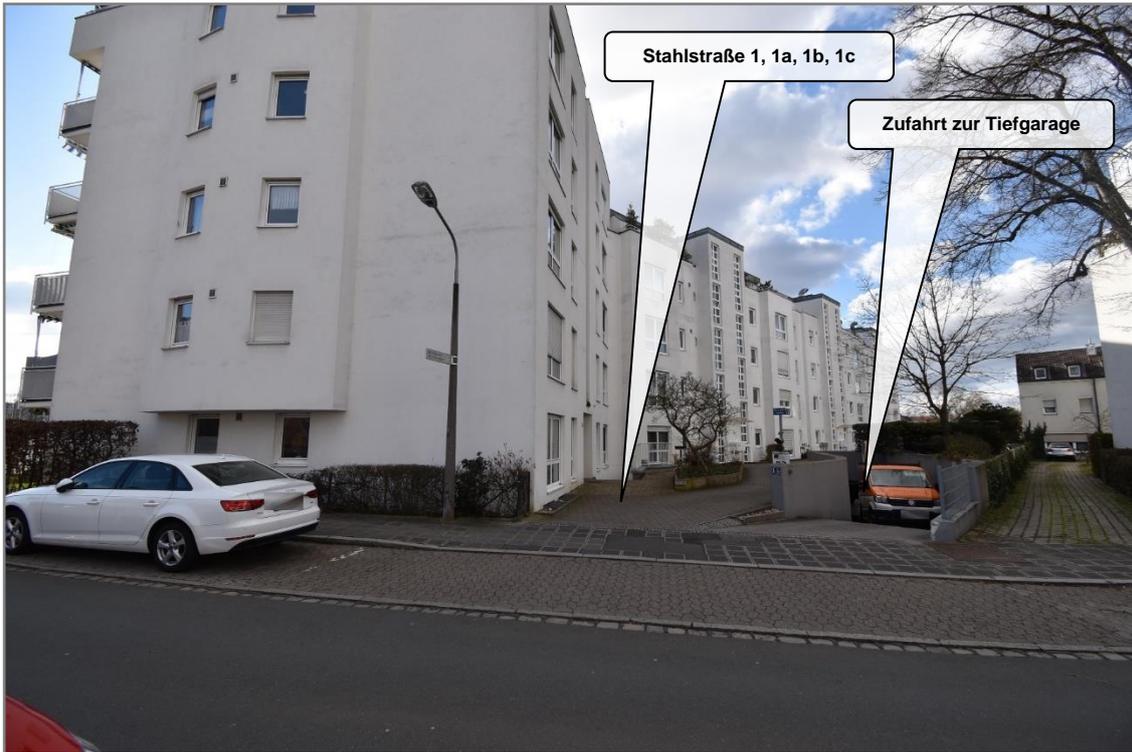
Über Schleusen ist ein direkter Zugang zu den Wohnhäusern gegeben.

Beurteilung:

Die Tiefgarage stellt sich in einem ordentlichen Gesamtzustand dar.

Der KFZ-Stellplatz Nr. 16 stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.





**Blick über die Stahlstraße nach Westen auf das
Bewertungsgrundstück, rechts die Zufahrt zur Tiefgarage**



**Zufahrt zur Tiefgarage, neues
Schwingtor wird eingebaut**



**Blick nachfolgend der Zufahrt in die Tiefgarage,
links die Zugänge zu den Wohnhäusern**



Blick von der Fahrbahn aus auf die Stellplätze



Blick auf den Tiefgaragenstellplatz Nr. 16



Zugang von der Tiefgarage aus zum Keller Haus Nr. 1c