

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 21/24



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstückes, 1-Zimmer-Eigentumswohnung** in **90478 Nürnberg, Regensburger Straße 63 - 67**

- AG / Grundbuch: Nürnberg / St. Peter
- Band / Blatt 63 / 1454
- Objekt: Flurstück Nr. 171 zu 2.681 m²
- Objektart: 1 Zimmer-ETW
- Lage im Gebäude: 2. Obergeschoss
Aufteilungsplan Nr. 22
6,71/1.000 Miteigentumsanteil
- Baujahr: ca. 1973
- Wohnfläche: ca. 38 m²

Verkehrswert am 31.05.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 105.000,00 €

Lage und Beschreibung der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	St. Peter
Einwohner:	ca. 523.026 (31. Dez. 2022)
Entfernung Zentrum:	ca. 2,3 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,5 km – B4
Entfernung Autobahn:	ca. 8,2 km – A9 Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,7 km – Bahnhof Nürnberg-Hbf.
Entfernung Flughafen:	ca. 8,1 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,0 km - Haltestelle Peterskirche
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 6,3 km entfernt – Klinikum Nürnberg Süd
Kinderkrippe/-garten:	ca. 0,3 km entfernt
Schulen:	ca. 0,6 km entfernt – Scharrerschule Grundschule, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	gemischte Bebauung
Flurstück Nr.:	171
Grundstücksgröße:	2.681 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 100 m Regensburger Straße
Mittlere Tiefe:	ca. 65 m Nordwest-/Südostachse
Mittlere Breite:	ca. 40 m Nordost-/Südwestachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten bebaute Nachbargrundstücke Süden unbebaute Nachbargrundstücke Südwesten unbebaute Nachbargrundstücke Nordwesten bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten Metallzaun Süden offen Südwesten offen Nordwesten Mauerscheibe
Erschließung:	über Flst. Nr 171/3
Bebauung:	3 Mehrfamilienwohnhäuser
Freiflächen:	Betonstein, Grünflächen

Das Grundstück wurde im Jahr 1971 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- sich das Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil von 6,71/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß im Aufteilungsplan mit der Ziffer 22 bezeichnet und mit orangener Farbe angelegt.

darstellt.

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

Beschreibung des Gebäudes

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1973
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss 6 Obergeschosse
Beheizung:	Öl Zentralheizung
Erschließung:	über Flst. Nr 171/3
Sonstiges:	Zufahrt Tiefgarage

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Treppenhaus

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

Kellergeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk, gestrichen
Decke	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast, Mäusegitter
Sonstiges:	Kellerabteils Hollatten

Wohnung SE Nr. 22

2. Obergeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen

Zimmer

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

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglas
Sonstiges:	Küchenzeile

Bad/WC

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

Die Wohnung stellt sich im erhöhten Verschleiß dar.

WEG-Verwaltung

Dem WEG-Verwalter wurde ein Fragebogen zu Instandhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher am 08.08.2024 wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2023 beträgt 22.616,02 €.
2. Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum in Höhe von 216,00 €.
5. Es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft.
6. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 221,00 €.

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 08.08.2024
- Jahresabrechnung 2023
- Protokoll Eigentümersammlung vom 19.04.2023, 17.06.2024
- Umlaufbeschluss 21.09.2023
- Wirtschaftsplan 2024
- Teilungserklärung
- Teilungserklärung Inhaltsänderung
- Lageplan
- Lageplan Kfz-Stellplätze
- Planunterlagen, Ansichten Grundrisse
- Grundriss Wohnung
- Kopie Energieausweis
- Kopie Versicherungsschein

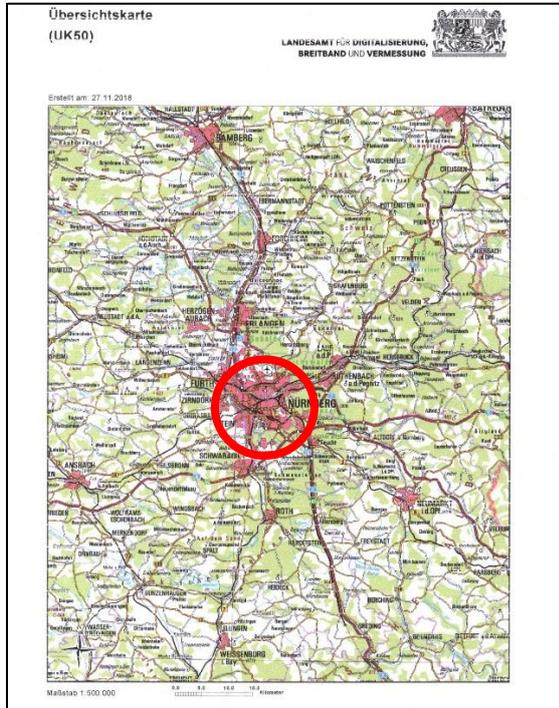
Mängel/Schäden

Die Wohnung stellt sich umlaufend mit höher Abnutzung dar.

Zubehör

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile.

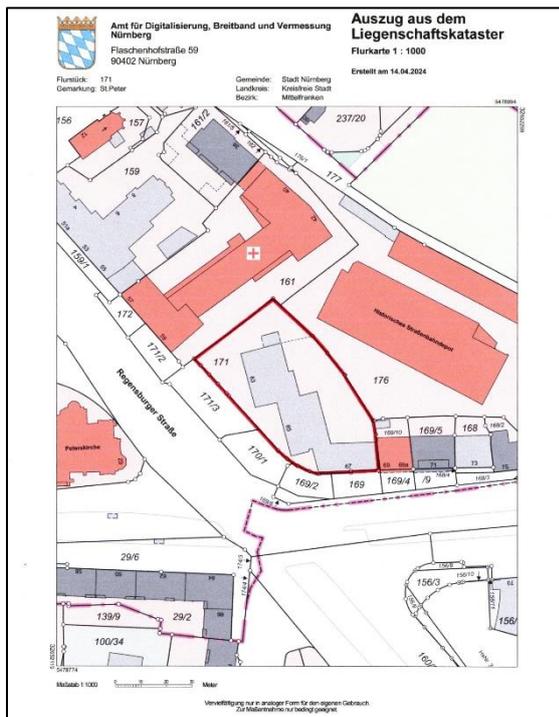
Makrolage



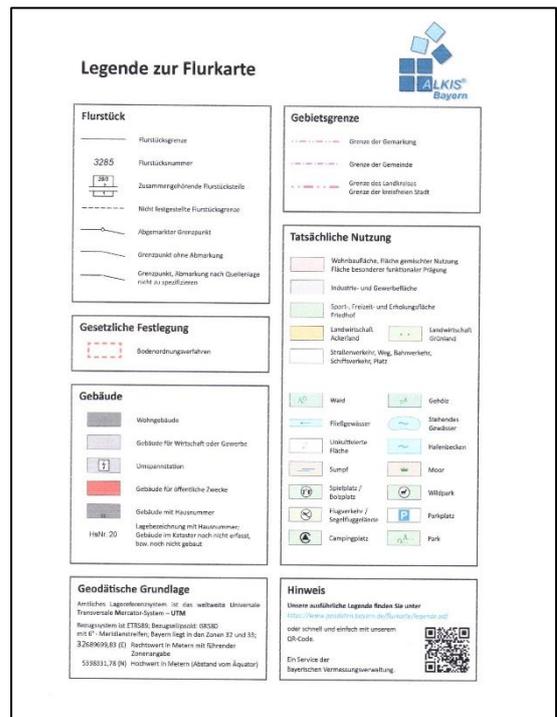
Mikrolage



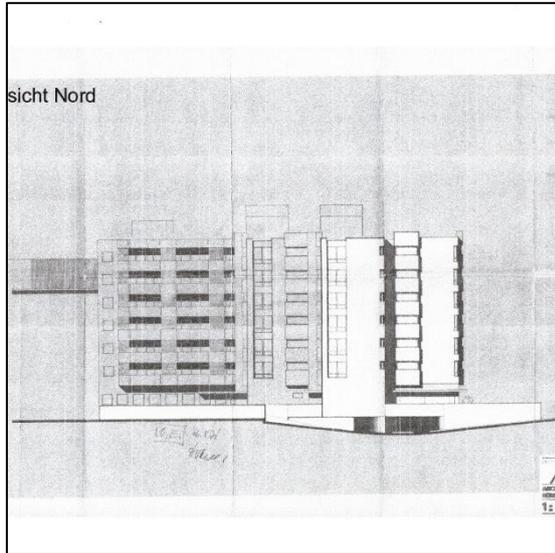
Lageplan



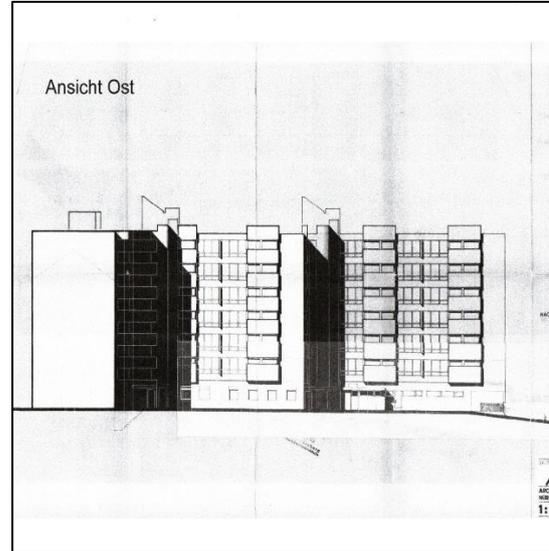
Legende



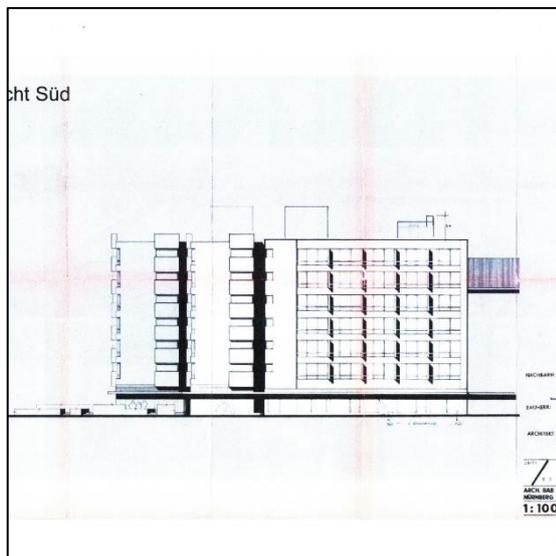
Ansicht – Norden



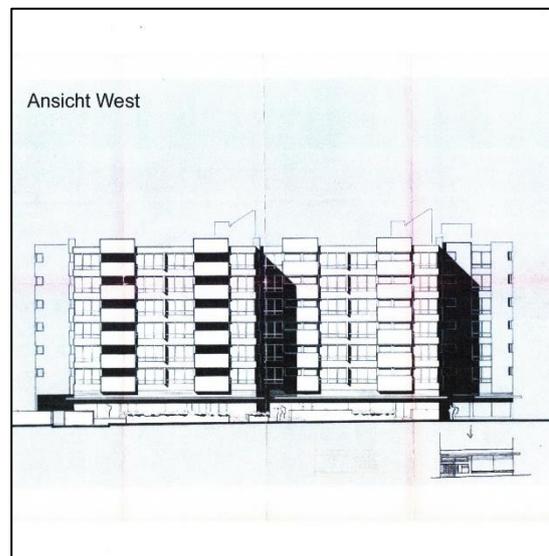
Ansicht - Osten



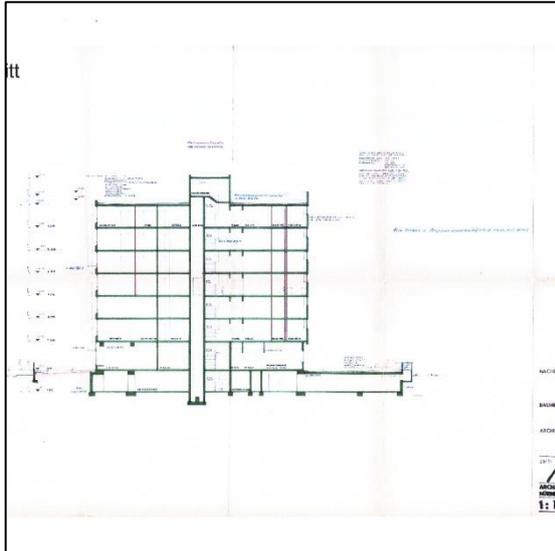
Ansicht – Süden



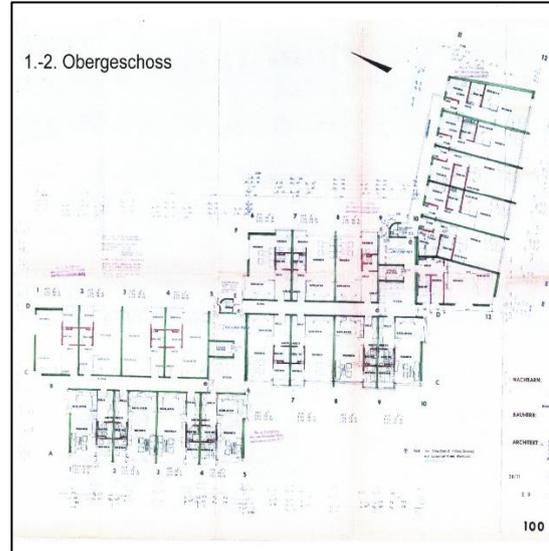
Ansicht - Westen



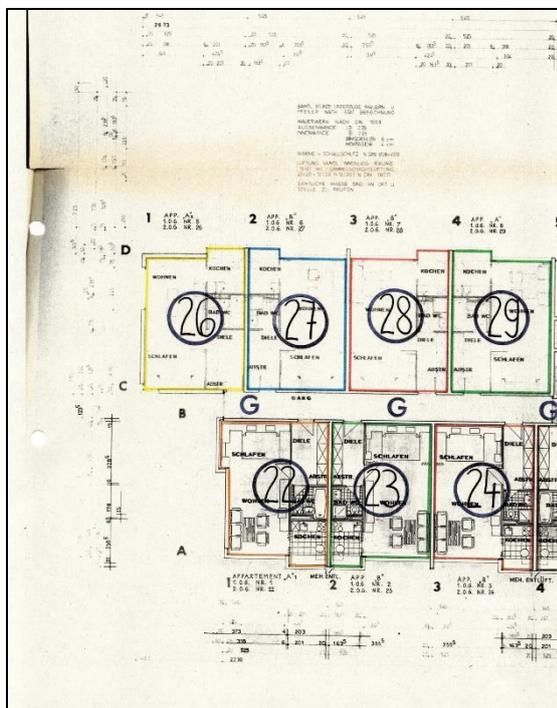
Schnitt



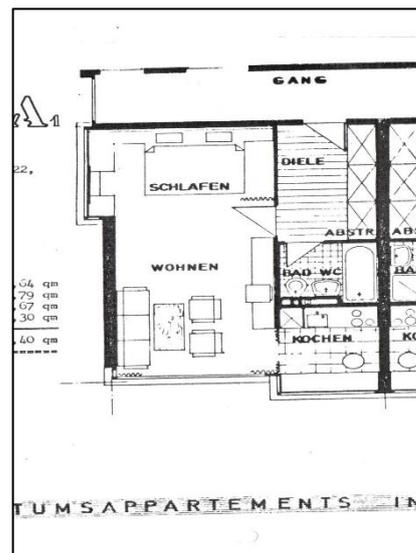
Übers.- Grundriss – 2 Obergeschoss



Grundriss – 2 Obergeschoss



Grundriss - Wohnung





Regensburger Straße



Ansicht - Norden



Ansicht – Ost



Ansicht - Westen



östlicher Grundstücksbereich



Zufahrt Tiefgarage



Hauseingangstür



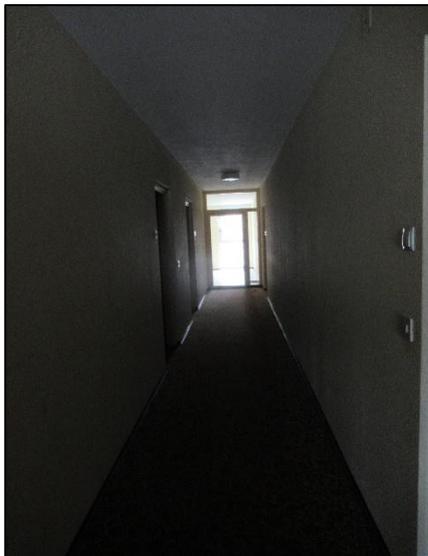
Treppenhaus



Treppenlauf



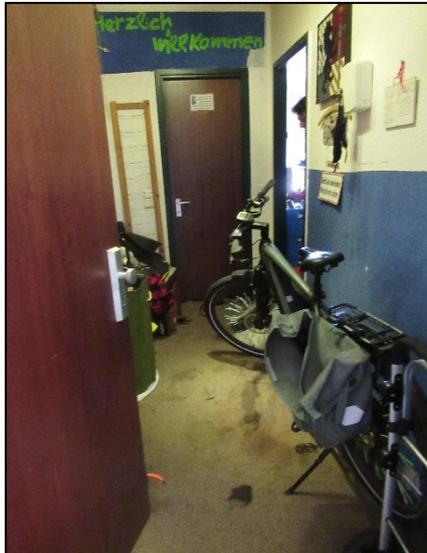
Aufzug



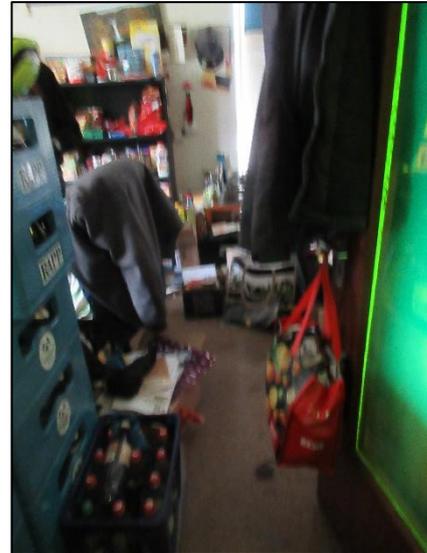
2. Obergeschoss – Flur



Wohnung Nr. 22 - Zugang



Flur



Schlafen



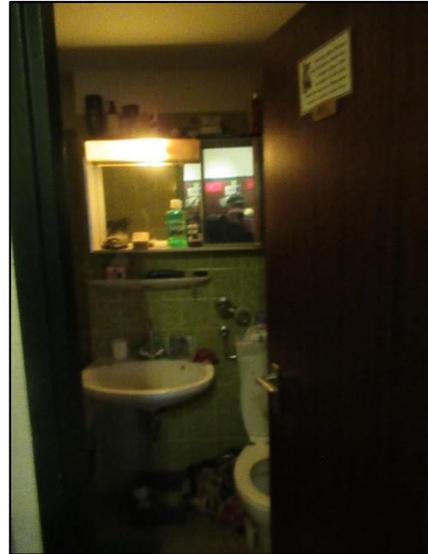
Wohnen



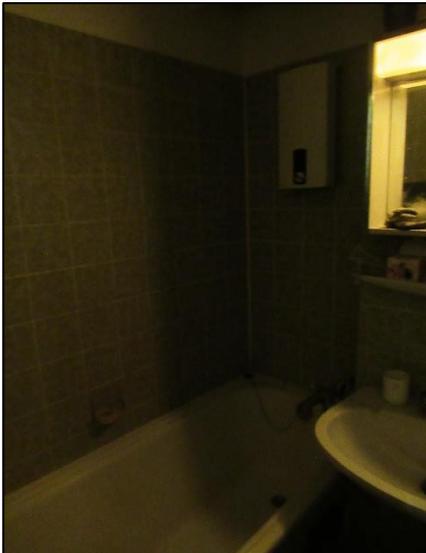
Küche



Küche



Bad/WC



Bad/WC