

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 Grundstücke in 90471 Nürnberg-Langwasser

|                     |                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Objekt I            | Hans-Fallada-Straße 197, Wohngrundstück, Größe 200 m <sup>2</sup>        |
| Bebauung            | Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), Wohnfläche ca. 155 m <sup>2</sup>    |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>473.000 €</b>                                                         |
| Objekt II           | Hans-Fallada-Straße 185, Garagengrundstück, Größe 18 m <sup>2</sup>      |
| Bebauung            | Garage                                                                   |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>20.000 €</b>                                                          |
| Objekt III          | An der Hans-Fallada-Straße, 1/28 MEA am Garagenhof zu 615 m <sup>2</sup> |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>10.000 €</b>                                                          |
| Objekt IV           | Bei der Hans-Fallada-Straße, 1/20 MEA am Fußweg zu 300 m <sup>2</sup>    |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>7.000 €</b>                                                           |

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag 16.10.2025

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

Amtsgericht Nürnberg  
Geschäftszeichen 6 K 46/25



Von der Industrie- und  
Handelskammer Nürnberg  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

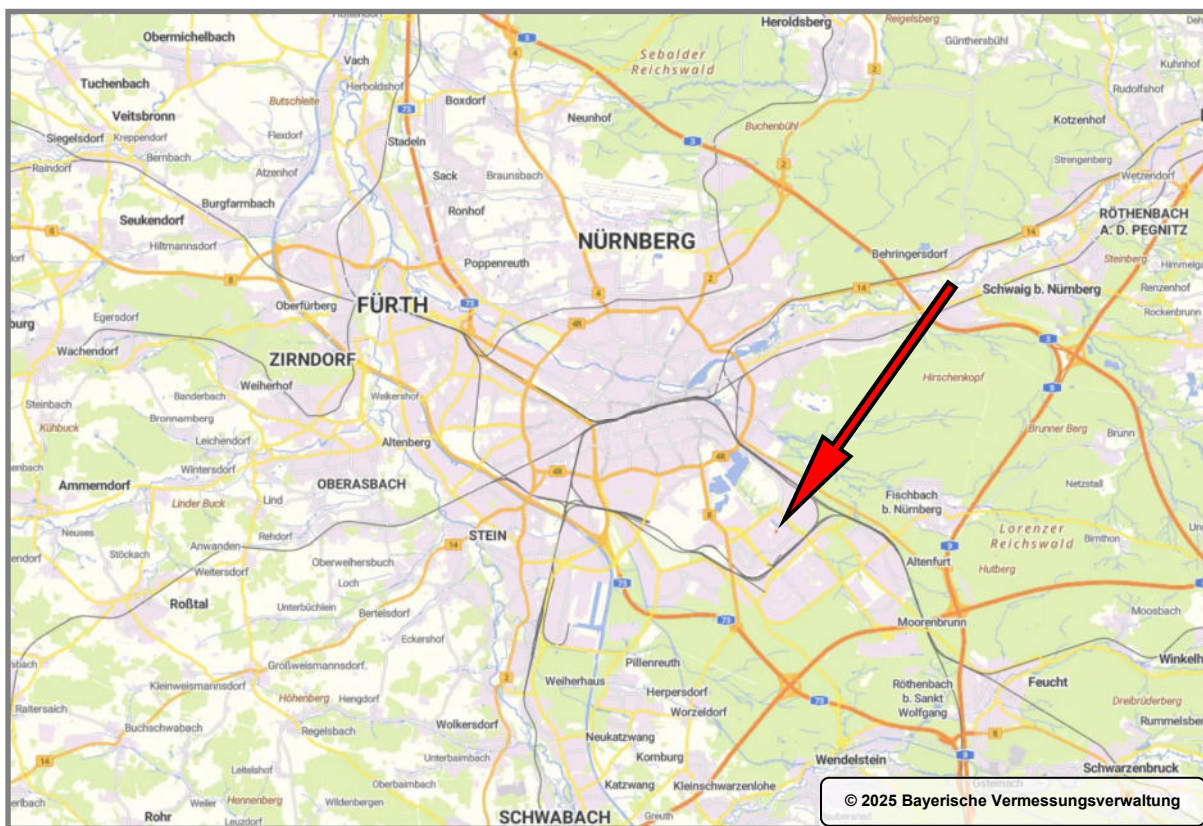
# Grundstück

## Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 544.000 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

Die Grundstücke befinden sich in der südöstlichen Außenstadt (statistischer Stadtteil 3) der Stadt Nürnberg, im nordöstlichen Teil des Stadtteils Langwasser (statistischer Bezirk 33, „Langwasser Nordost“), ca. 1 km südöstlich des Nürnberger Messezentrums und ca. 7 km südöstlich der Innenstadt (Hauptmarkt), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Hans-Fallada-Straße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Wohngrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in unzureichender Anzahl.

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich südlich der Hans-Fallada-Straße mit Reihenhäusern, nördlich mit Geschosswohnungsbau dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut einzustufen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 55 und N4 sowie die U-Bahnlinie U1 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Nürnberg Tucholskystraße“ ist ca. 400 m südöstlich positioniert, die U-Bahnhaltestelle „Langwasser-Nord“ ca. 1.100 m südwestlich. Die Entfernung zur Autobahn A73 beträgt ca. 5 km, zur Autobahn A9 ca. 6 km.



## Beschreibung

### Flurstück Nr. 145/1001, Wohngrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **200 m<sup>2</sup>**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 6,5 m, die Tiefe (Nord-/Südrichtung) ca. 31 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Hans-Fallada-Straße, über welche es auch erschlossen wird. Im Süden grenzt es an einen Fußweg, Flurstück Nr. 471/1026, im Westen und im Osten an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist ein Reihemittelhaus, westlich und östlich (hier im Versatz) an die Nachbargebäude angebaut, errichtet.

Das Grundstück wird von der Hans-Fallada-Straße aus offen befahren und begangen.

Der Vorgarten im Norden stellt sich überwiegend als Kfz-Stellplatz, mit Zementsteinen gepflastert und mit einem Carport, Holzkonstruktion mit Flachdach auf vier Metallstützen, ausgeführt dar. Neben dem Carport ist ein mit Zementsteinen gepflasterter Fußweg zum Hauseingang an der Nordseite des Gebäudes vorhanden. Zum westlichen Nachbarvorgarten hin ist ein schmaler, mit Pflanzwerk begrünter Streifen vorhanden auf welchem vorne eine Mülltonnenbox in Waschbeton mit verzinkter Stahltür aufgestellt ist.

Der hintere, südliche Gartenbereich ist am Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite mit einer Terrasse ausgeführt, mit Betonplatten belegt und zu den beiden Nachbargrundstücken hin mit einer ca. 2 m hohen Sichtschutzmauer ausgeführt. Der Bereich nachfolgend der Terrasse ist mit Rasen und etwas Busch- und Pflanzwerk begrünt und an den Grenzen umlaufend mit einer hohen Hecke ausgeführt. Zu den Nachbargrundstücken hin ist ein Maschendrahtzaun, älteren Datums, vorhanden. Zum Fußweg im Süden ist ein Gartentor in Holz vorhanden.

### Flurstück Nr. 145/977, Garagengrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **18 m<sup>2</sup>** und ist mit einer Garage bebaut.

### Flurstück Nr. 145/971, Garagenhof

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **615 m<sup>2</sup>** und stellt sich als Garagenhof, mit Zementverbundsteinen gepflastert, dar.

### Flurstück Nr. 145/1026, Fußweg

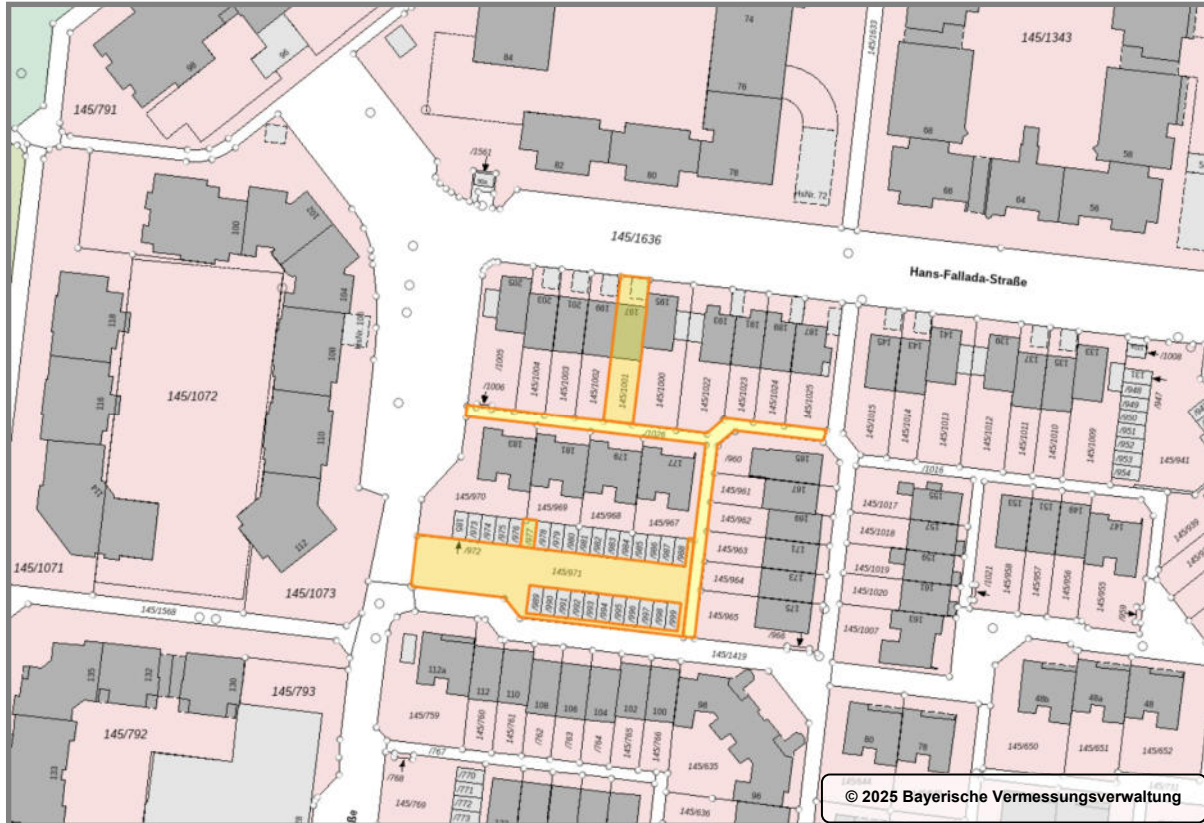
Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **300 m<sup>2</sup>** und stellt sich als Fußweg, mit Zementplatten gepflastert, dar.

**Beurteilung:**

**Das Wohngrundstück liegt im Nürnberger Stadtteil Langwasser-Nord, an der Hans-Fallada-Straße.**

**Im Vorgarten befindet sich ein mittels eines Carports überdachter Kfz-Stellplatz, der Garten im Süden ist mit Terrasse, Rasen sowie Busch- und Pflanzwerk gärtnerisch angelegt und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.**

**Die Infrastruktur ist mit sehr gut, die Wohnlage – auch nach der Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg – mit mittel einzustufen.**



# Gebäude

## Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1985 als Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird vom Vorgarten aus über zwei Waschbetonstufen, nur Tritt-, keine Setzstufen, über eine nachfolgende Haustür in Leichtmetall mit Isolierdrahtverglasung, linksseitig Festelement, rechtsseitig Haustür mit Briefkastenschlitz, begangen. Linksseitig ist neben der Haustür eine Klingel eingebaut. Der Hauseingang ist mit einem Pultdach, mit Kupfer eingelecht, überdacht.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Keller- bis zum Dachgeschoss über eine Massivtreppe, Trittstufen in Kunststein, keine Setzstufen, Geländer in Metall.

## Konstruktiver Aufbau

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauweise:</b>       | Massivbauweise (Stahlbetonfertigteile, Außenwände als Sandwichplatten, Fabrikat ZAPF).                                                                                                                                                                    |
| <b>Fassade:</b>        | Gestrichen. Außenfensterbänke in Leichtmetall, Innenfensterbänke in Juramarmor.                                                                                                                                                                           |
| <b>Dach:</b>           | Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Kaminkopf mit Kupfer eingelecht. Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer.                                                                                                                  |
| <b>Geschossdecken:</b> | Massivdecken                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sonstiges:</b>      | Auf der südlichen Dachfläche sind 15 quadratische Photovoltaikmodule montiert.<br>An der Südseite ist zur Beschattung der Terrasse eine Markise mit mechanischem Antrieb montiert, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, das Tuch wurde ca. 2010 erneuert. |

## **Kellergeschoss**

Wird vom Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Keller 1 und 2, Hausanschlussraum und Waschküche dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,26 m.

## Ausstattung

|                        |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fußböden:</b>       | Überwiegend Betonestrich, Bodenablauf in der Waschküche; im Keller 1 mit Kork, im Flur mit PVC belegt.                                                                                                                     |
| <b>Wände:</b>          | Gestrichen, im Kellerflur mit Raufaser tapeziert und gestrichen.                                                                                                                                                           |
| <b>Decken:</b>         | Gestrichen, im Kellerflur mit Raufaser tapeziert und gestrichen.                                                                                                                                                           |
| <b>Türen:</b>          | Holz, Röhrenspan, Makoré furniert.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fenster:</b>        | Einfach verglaste Kellerfenster in Metallrahmen mit Mäusegittern in Lichtschächten, im Keller 1 zweiflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster in einem Lichtschacht zum Garten.                                             |
| <b>Heizungsanlage:</b> | Das Gebäude wird über Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Im Hausanschlussraum befindet sich die Übergabestation, erneuert ca. im Jahre 2010, sowie ein freistehender Brauchwasserspeicher, Fabrikat Sieger, Baujahr 1985. |

**Sonstiges:**

Im Hausanschlussraum sind der Stromhauptanschluss, ein Zählerkasten mit Sicherungen, ein Breitband-Kabelanschluss, Glasfaseranschluss und der Telefonanschluss vorhanden. Hier befindet sich ein Batteriespeicher, Fabrikat Senec, für die Photovoltaikanlage samt eigenem Sicherungskasten.

In der Waschküche sind ein Waschmaschinenanschluss und ein Arbeitswaschbecken vorhanden.

Die Außenwand im Keller 1 ist innen mit Gipskarton verkleidet.

Im Flur und im Keller 1 ist jeweils ein Flachheizkörper vorhanden.

**Erdgeschoss**

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, WC, Abstellraum, Gästezimmer (lt. Plan Küche), Diele/Kochbereich (lt. Plan Essen) und Wohnzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,47 m.

**Ausstattung****Fußböden:**

Steinzeug, großformatige Platten.

**Wände:**

Verputzt und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt.

**Decken:**

Betondecke, verputzt und gestrichen.

**Türen:**

Holz, Röhrenspan, Makoré furniert.

**Fenster und Terrassentür:**

Holzisolierglas, überwiegend mit Außenrollos, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.

**Beheizung:**

Flach- bzw. Plattenheizkörper.

**Sanitärgegenstände:**

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC, ca. aus dem Jahre 2010.

**Sonstiges:**

Die Einbauküche ist ca. aus dem Jahre 2010 und hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. Im Abstellraum ist wandseitig auf Putz der Sicherungskasten montiert.

Die Außenrollos sind teilweise elektrifiziert, teilweise defekt.

**Obergeschoss**

Wird vom Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Arbeitszimmer und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,47 m.

**Ausstattung****Fußböden:**

Laminat, Steinzeug in Bad/WC.

**Wände:**

Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von 1,70 m mit Steinzeug belegt.

**Decken:**

Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen.

|                            |                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Türen:</b>              | Holz, Röhrenspan, Makoré furniert.                                                                                  |
| <b>Fenster:</b>            | Holzisolierglasfenster, überwiegend mit Außenrollos, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.                           |
| <b>Beheizung:</b>          | Plattenheizkörper                                                                                                   |
| <b>Sanitärgegenstände:</b> | Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Bidet und Badewanne mit Abtrennung im Bad/WC. |
| <b>Sonstiges:</b>          | Das Bad/WC ist innenliegend, Abluft über einen Lüfter im Luftschacht.                                               |

### **Dachgeschoss**

Wird vom Obergeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenhochboden, zwei Zimmern und Dusche/WC dar.

### **Ausstattung**

|                                      |                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fußböden:</b>                     | Laminat am Treppenhochboden und Zimmer nach Süden, Kork im Zimmer nach Norden, Steinzeug in Dusche/WC.                                     |
| <b>Wände:</b>                        | Raufaser tapeziert und gestrichen am Treppenhochboden, verputzt und gestrichen in den Zimmern, raumhoch mit Steinzeug belegt in Dusche/WC. |
| <b>Drempel, Schrägen und Decken:</b> | Mit Holz, Paneelen bzw. Nut und Feder, verkleidet, Decke am Treppenhochboden mit Raufaser tapeziert und gestrichen.                        |
| <b>Türen:</b>                        | Holz, Röhrenspan, Makoré furniert.                                                                                                         |
| <b>Fenster:</b>                      | Holzisolierglasdachflächenfenster, aus der Gestehungszeit des Gebäudes und teilweise schadhaft.                                            |
| <b>Beheizung:</b>                    | Flachheizkörper                                                                                                                            |
| <b>Sanitärgegenstände:</b>           | Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und 5-Eckdusche mit Abtrennung.                               |

### **Spitzboden**

Wird vom Treppenhochboden Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Aluminiumschiebeleiter begangen.

Die Dachschrägen sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Der Raum stellt sich als Abstellbereich dar, eine Stehhöhe ist nicht vorhanden.

### **Garage**

Die Garage wurde ca. im Jahre 1985 als Betonfertiggarage, Fabrikat Zapf, errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach dar.

Die Befahrung erfolgt vom Garagenhof aus über ein Metallschwingtor, außen blättert die Farbe ab. Innen sind der Fußboden, die Wände und die Decke in Beton ausgeführt. Die Garage ist nicht elektrisch erschlossen. Innenmaße: Tiefe ca. 5,75 m, Breite ca. 2,80 m.

### Beurteilung:

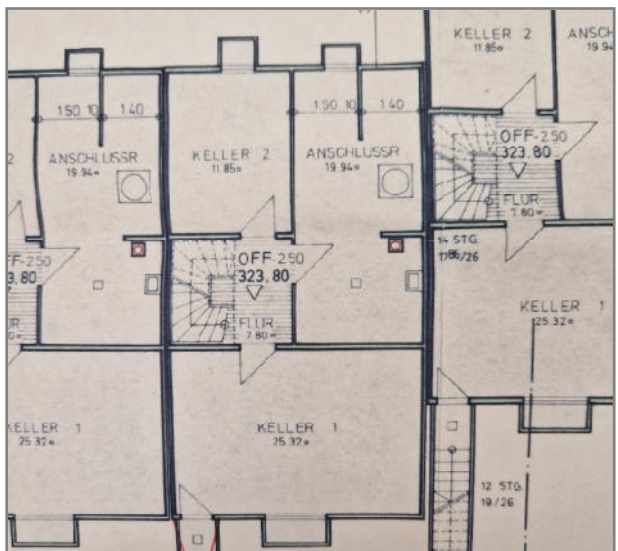
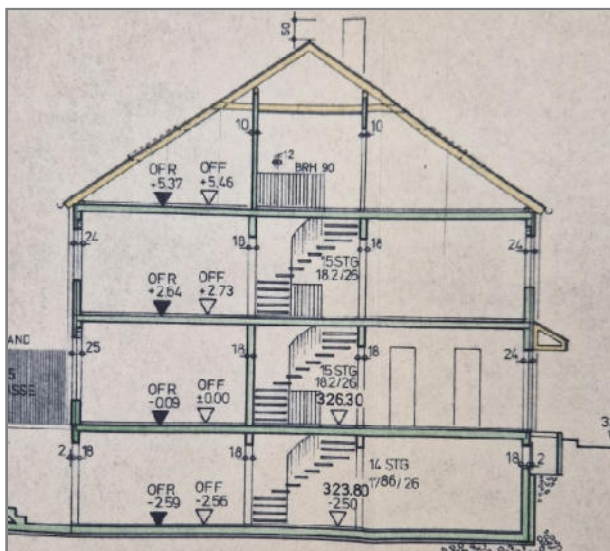
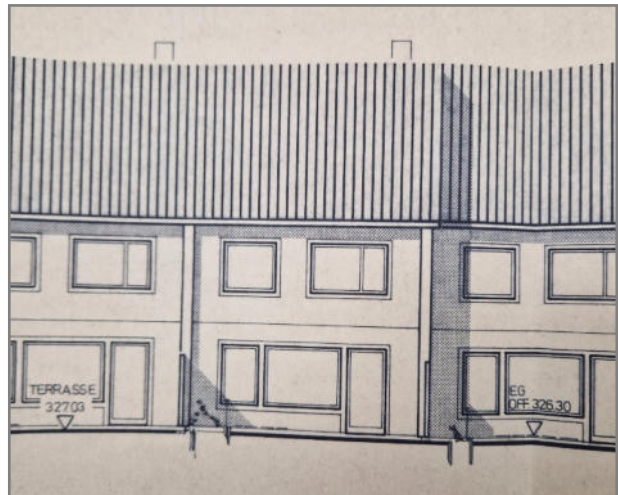
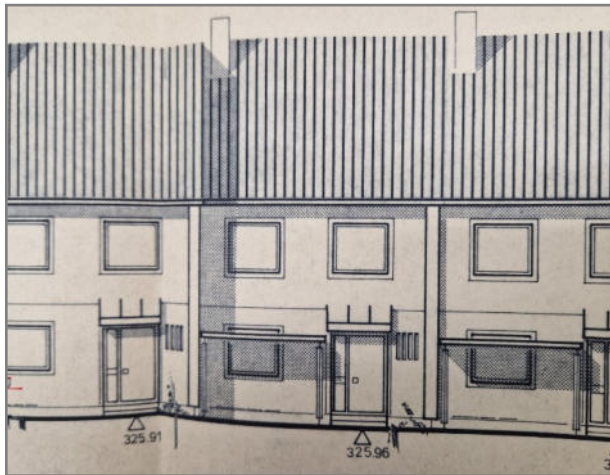
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1985 in Massivbauweise (Hersteller ZAPF, Stahlbetonfertigteile) durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg, wbg, errichtet.

Nach dem Erwerb durch die jetzigen Eigentümer im Jahre 2010, wurden im Kellergeschoss die Übergabestation der Fernwärme erneuert, im Erdgeschoss die kompletten Bodenbeläge und das WC. Ansonsten stellt sich das Gebäude im Status seiner Gestehungszeit dar.

Der energetische Zustand des Wohnhauses wird mit durchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Garage stellt sich im Status ihrer Gestehungszeit dar.

| Wohnflächenberechnung              |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche Erdgeschoss             | 60,37 m <sup>2</sup>        |
| Wohnfläche Obergeschoss            | 59,86 m <sup>2</sup>        |
| Wohnfläche Dachgeschoss geschätzt  | 35,00 m <sup>2</sup>        |
| Wohnfläche gesamt                  | 155,23 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b> | <b>155,00 m<sup>2</sup></b> |







**Blick über die Hans-Fallada-Straße nach Südosten, rechts das Bewertungsobjekt**



**Blick von der Hans-Fallada-Straße aus nach Süden auf das Wohnhaus mit Vorgarten und Carport**



**Hans-Fallada-Straße 197, Blick vom Garten  
aus nach Norden auf das Wohnhaus**



**Hans-Fallada-Straße 197,  
Terrasse im Süden**



**Hans-Fallada-Straße 197,  
Haustür an der Nordseite**



**Hans-Fallada-Straße 197, Kellergeschoss,  
Hausanschlussraum mit Batteriespeicher (links) und Übergabestation (rechts)**



**Hans-Fallada-Straße 197, Kellergeschoss,  
Hausanschlussraum mit Übergabestation**



**Hans-Fallada-Straße 197, Kellergeschoss,  
Keller 1**



**Hans-Fallada-Straße 197, Erdgeschoss,  
Flur, mittig die Haustür**



**Hans-Fallada-Straße 197, Erdgeschoss,  
WC**



**Hans-Fallada-Straße 197, Erdgeschoss,  
Diele/Kochbereich**



**Hans-Fallada-Straße 197, Erdgeschoss,  
Wohnzimmer**



**Hans-Fallada-Straße 197, Erdgeschoss,  
Treppe zum Keller- und zum Obergeschoss**



**Hans-Fallada-Straße 197, Obergeschoss,  
Bad/WC**



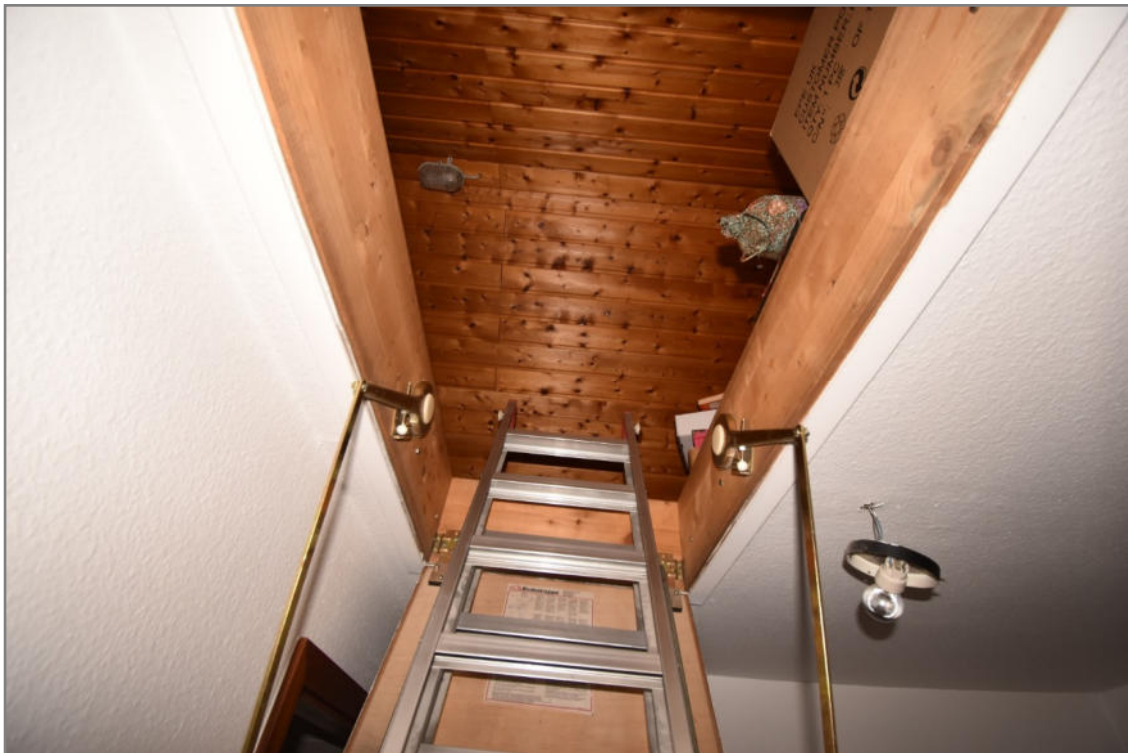
**Hans-Fallada-Straße 197, Obergeschoss,  
Zimmer nach Norden**



**Hans-Fallada-Straße 197, Dachgeschoss,  
Zimmer nach Süden**



**Hans-Fallada-Straße 197, Dachgeschoss,  
Dusche/WC**



**Hans-Fallada-Straße 197, Dachgeschoss,  
Deckenklappe mit Schiebeleiter zum Spitzboden**



**An der Hans-Fallada-Straße,  
Blick nach Osten in den Garagenhof**



**Hans-Fallada-Straße 185,  
Garage**