

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	90482 Nürnberg, Ebenseestraße 9
Bewertungsobjekt	2 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 62 m ² , samt Abstellraum im Spitzboden, Nr. 3 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	168,99/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	01.09.2025
Verkehrswert	260.000 €

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

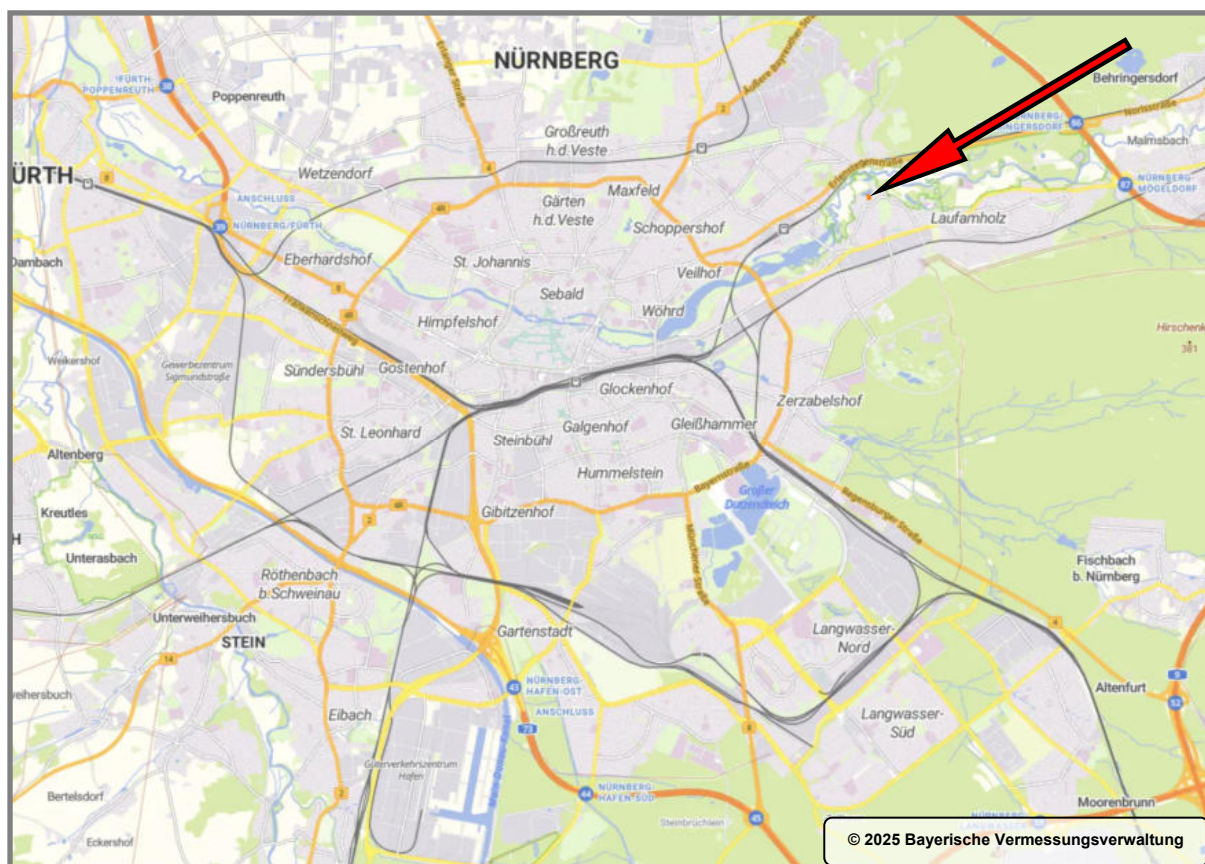
Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 547.000 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 befindet sich in der östlichen Außenstadt (statistischer Stadtteil 9) der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Mögeldorf, ca. 3 km nördlich des Tiergartens und 5 km nordöstlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt an der Ebenseestraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Einbahnstraße ausgeführt ist und sich asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut darstellt. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in unzureichender Anzahl.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit Doppelhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern, teilweise älteren Datums, teilweise erneuert, teilweise im Villenstil ausgeführt, dar.

Die Wohnlage ist mit gut bis sehr gut einzustufen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der Bahn, dem Bus und der Straßenbahn erreicht werden.

Die Haltestelle „Nürnberg-Erlenstegen“ der Buslinie N13 und der Regionalbahnlinie RB30 und RB31 befindet sich ca. 750 m nördlich des Bewertungsgrundstücks.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Nürnberg-Mögeldorf der Autobahn A 3 beträgt ca. 4 km.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 510/16**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **741 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Ebenseestraße, Nordost-/Südwestrichtung, beträgt ca. 25 m, die maximale Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 45 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Ebenseestraße und mit seiner Südseite an die Schilfstraße, die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seiner Nordseite grenzt es direkt an den Ebensee, im Westen und im Osten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im Süden eben und auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straßen, im Norden fällt es zum See hin stark ab.

Auf dem Grundstück ist ein Wohnhaus, angebaut an das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück, und – in nordöstlicher Grenzbebauung – eine Garage errichtet.

Zur Ebenseestraße hin ist das Grundstück mit einer Sockelmauer und einem Holzlattenzaun zwischen gemauerten Säulen eingefriedet, zur Schilfstraße hin mit einer Mauer.

Die Garage wird direkt von der Ebenseestraße aus befahren.

Der Zugang erfolgt von der Schilfstraße aus über eine Rundbogengartentür in Holz. Links neben der Gartentür ist in der Mauer eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut, älteren Datums und schadhaft. Auf Putz sind zwei weitere Briefkästen und eine Zeitungsrolle montiert.

Der Vorgarten im Süden und im Südosten ist mit Busch- und Pflanzwerk stark eingewachsen, ein mit Waschbetonplatten gepflasterter Sitzbereich und ein Fußweg, uneben, sind vorhanden, weiterhin ein mächtiger Laubbaum. An der Ostgrenze befindet sich ein Mülltonnenbereich.

Die Freifläche im Norden konnte nicht besichtigt werden, da eine Begehung nur von der Einheit Nr. 4 aus möglich ist.

Das Grundstück wurde am 23.12.1997 (Nachträge vom 17.09.2010 und 29.02.2000) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum begründet an:

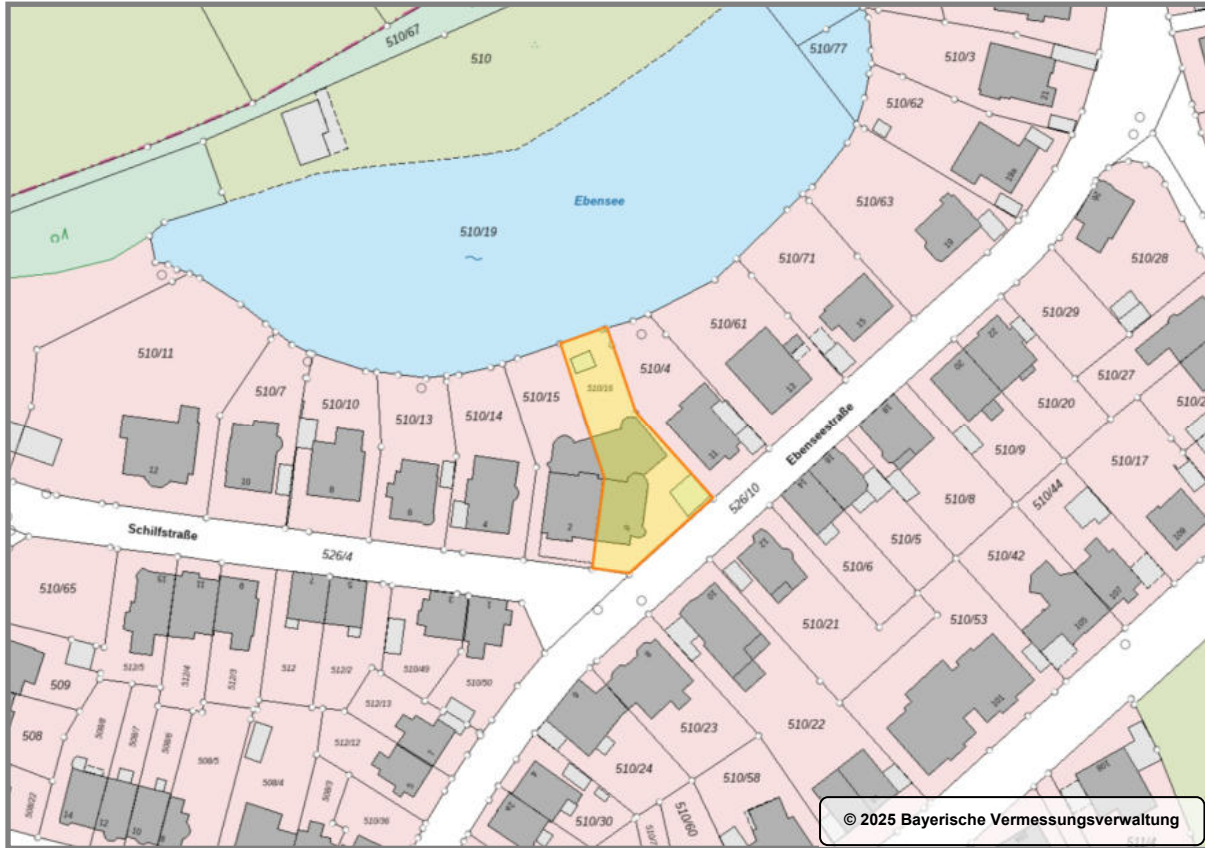
- einer Wohnung im EG samt Kellerraum, Nr. 1 des Aufteilungsplans,
- einer Wohnung im 1. OG samt Balkonen und Kellerraum, Nr. 2 des Aufteilungsplans,
- einer Wohnung im DG samt Abstellraum im Spitzboden, Nr. 3 des Aufteilungsplans,
- einer Wohnung im UG samt Kellerraum, Nr. 4 des Aufteilungsplans.

Weiterhin wurden Sondernutzungsrechte an Treppenhausflächen, Terrassenflächen, Gartenflächen und an der Doppelgarage vereinbart.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Mögeldorf, unmittelbar am Ebensee, welcher sich auf einem Privatgrundstück (Post SV) befindet und der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Die Wohnlage ist mit gut bis sehr gut einzustufen. Das Naturschutzgebiet Pegnitztal Ost, mit Wiesen- und Waldflächen sowie Wegen und Pfaden entlang der Pegnitz, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Freiflächen des Grundstücks im Süden und Südosten stellen sich in einem überwiegend instandsetzungsbedürftigen Zustand dar, die Freifläche im Norden, am See, kann de facto nur von der Einheit Nr. 4 aus begangen werden.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1915 zusammen mit dem westlichen Nachbargebäude als Wohnhaus errichtet. Ca. im Jahre 1991 erfolgten bauliche Veränderungen (das Nachbargebäude wurde neu errichtet).

Aktuell stellt sich das Gebäude mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar, wobei das Kellergeschoss nach Norden um einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert wurde (lt. den vorliegenden Planunterlagen befindet sich in diesem Anbau – gehörend zur Wohnung Nr. 4 – eine Schwimmhalle).

Im Gebäude befinden sich vom Keller- bis zum Dachgeschoss je eine Wohnung, gesamt somit vier Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Südseite, vom Vorgarten aus, über eine Außentreppe, fünf Steinstufen nach oben, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, links- und rechtsseitig mit einem Metallgeländer ausgeführt, über eine nachfolgende Holztür mit Glaseinlage im oberen Bereich und Rundbogenoberlicht, wahrscheinlich ebenfalls aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen. Eine Eingangsüberdachung als Rundbogen in Holz ist vorhanden. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingelanlage auf Putz montiert. Im nachfolgenden Windfang ist der Fußboden mit Textil, als Schuhabstreifer ausgeführt, belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Über eine Holztür, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, abgebeizt, Blatt mit Verglasung im oberen Bereich, wird der Hausflur samt Treppenhaus im Erdgeschoss begangen. Der Fußboden ist mit Parkett, älteren Datums und schadhaft, belegt. Die Wände und die Decke sind teilweise mit Holz verkleidet, teilweise verputzt und gestrichen. Von hier aus kann offen der Erker an der Südostecke des Gebäudes begangen werden (Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 1).

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Der Treppenlauf zwischen Keller- und Erdgeschoss ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt. Der Treppenlauf vom Erd- bis zum Dachgeschoss ist mit einer Holzterasse ausgeführt, Wand- und Lichtwange in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, Geländer mit Handlauf in Holz, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes. Die Belichtung im Treppenhaus erfolgt über einen schmalen Glasbaustreifen nach Osten. Nachfolgend der Kellertreppe wird der Kellerflur begangen, über eine Stahltür der Hausanschluss- und Waschmaschinenraum. Hier befinden sich wandseitig die Stromübergabe sowie fünf Stromzähler. Der hintere Bereich ist als Waschküche ausgeführt, hier sind wandseitig der Gaszähler und der Wasserzähler mit Druckminderer und Wasserfilter montiert. Weiterhin sind Waschmaschinenstellplätze vorhanden.

Der Heizungsraum konnte nicht begangen werden, da dieser nur vom westlichen Nachbargebäude aus – wie im Grundrissplan dargestellt – erreicht werden kann.

Über den Treppenlauf nach oben wird jeweils offen das Treppenpodest im Obergeschoss und nachfolgend das Treppenpodest im Dachgeschoss begangen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, älteren Datums und teilweise schadhaft, ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt.
Dach:	Satteldach, nach Osten hin abgewalmt und am Obergeschoss als Mansarddach ausgeführt, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Giebel nach Süden, im Spitzbodenbereich mit Holz verkleidet, stark abgewittert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Lt. Plan Massivdecke über dem Keller- und dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Obergeschoss.

Beurteilung:

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. im Jahre 1915 zusammen mit dem westlichen Nachbargebäude errichtet. In der Vergangenheit wurde das Grundstück geteilt und das Gebäude umgebaut (ca. 1991), so dass sich auf dem Bewertungsgrundstück die östliche Hälfte des Ursprungsgebäudes befindet.

Das Alter der Heizungsanlage ist nicht bekannt, es soll sich um eine Gaszentralheizung handeln. Zu beachten ist, dass der Heizungsraum nur vom Nachbargebäude aus begangen werden kann und dass die Heizungsanlage das Nachbargebäude ebenfalls mit Heizenergie versorgt.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit unterdurchschnittlich eingeschätzt, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Dachgeschoss (2. Obergeschoss), Wohnung Nr. 3

Die Wohnung wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Wohnungstür in Holz, weiß lackiert, aus der Gestehtungszeit des Gebäudes, begangen und stellt sich mit Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Küche, WC und Bad/WC dar. Eine zweite Wohnungstür zum Flur ist vorhanden.

Die Raumhöhe, gemessen im Wohnzimmer, beträgt ca. 2,50 m. Die maximale Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer, beträgt ca. 2,60 m.

Zur Wohnung Nr. 3 gehört der Abstellraum Nr. 3 im Spitzboden. Im Wege des Sondernutzungsrechts ist den Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 die im Lageplan grün gekennzeichnete Gartenfläche sowie die grün gekennzeichnete Hälfte der Doppelgarage (= die von der Straße aus gesehen linke Hälfte) gemeinschaftlich zugeordnet.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Eichenparkett belegt, in der Küche mit Holzdielen (Originalboden, abgeschliffen), im Bad/WC mit Steinzeug.
Drempel und Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC im Bereich der Dusche raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Überwiegend Gipskarton, gestrichen, Decke im Bad/WC mit Einbaustrahlern ausgeführt.
Türen:	Überwiegend in Holz ausgeführt, aus der Gestehtungszeit des Gebäudes, weiß lackiert. Die Wohnungstür zum Flur ist jüngeren Datums, Zarge in Holz, Blatt in Vollglas.
Fenster und Balkontür:	Holzisolierglasbalkontür (2007) und zwei Dachflächenfenster aus den 1980er/1990er Jahren im Wohnzimmer, Holzisolierglasfenster mit Rundbogenoberlicht (2007) in der Dachgaube im Schlafzimmer, einfaches Dachflächenfenster im WC; Dachflächenfenster aus den 1980er/1990er Jahren im Bad/WC, Holzisolierglasfenster mit Rundbogenoberlicht in der Dachgaube und Holzisolierglasfenster mit Oberlicht in der Küche.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper, Heizkörper hinter Einbaumöbeln mit Belüftungsschlitzen im WC, Unterflurheizkörper mit Abdeckung neben der Badewanne sowie zusätzliche Fußbodenheizung im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Einbaubadewanne, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und breites Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad/WC, Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken in einem Unterschrank im WC.

Sonstiges:

An der Balkontür im Wohnzimmer ist außen ein sehr niedriges, schmiedeeisernes Metallgeländer als französischer Balkon montiert, hier besteht Absturzgefahr!

Die Tür zum WC hat lediglich eine Durchgangshöhe von ca. 1,60 m.

Spitzboden, Abstellraum Nr. 3

Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Holzklappe mit Metallfaltleiter begangen. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt. Die Schrägen sind mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Oben ist offen der Firstbalken sichtbar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über je ein Dachflächenfenster nach Norden und nach Süden. Eine Beheizung ist nicht montiert, wobei laut Auskunft der Eigentümerin Anschlüsse für Heizkörper vorhanden sind.

Garage

Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt, sie stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Attika mit Fassadenplatten verkleidet, schadhaft, dar. Die Befahrung erfolgt unmittelbar vom Bürgersteig der Ebenseestraße aus über ein Metallschwingtor mit elektrischem Antrieb, nach hinten ist eine dreiteilige Kunststoffisoliertglasbalkontür vorhanden.

Im Inneren ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen, hier ist eine großflächige Putzabplatzung aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (= 2. Obergeschoss) eines Wohnhauses mit vier Wohnungen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wohnung verfügt weder über einen Balkon noch über ein Kellerabteil.

Die Wohnung wurde – bis auf einige Fenster – ca. im Jahre 2007 renoviert und modernisiert.

Nachteilig ist die Positionierung des Wohnzimmers nach Norden und die Tatsache, dass dieses aktuell direkt vom Treppenpodest aus begangen wird und sich zudem als Durchgangszimmer zum Bad/WC darstellt.

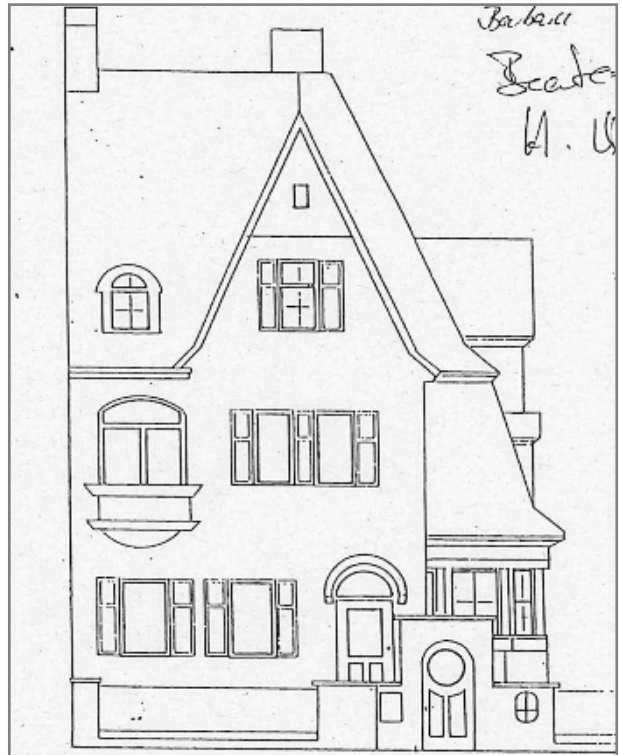
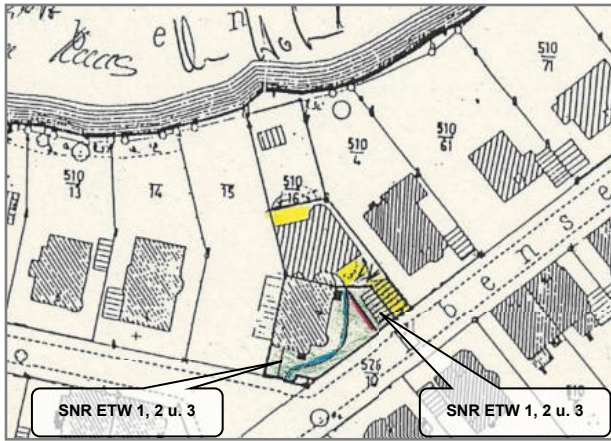
Insgesamt ist der Wohnwert mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.

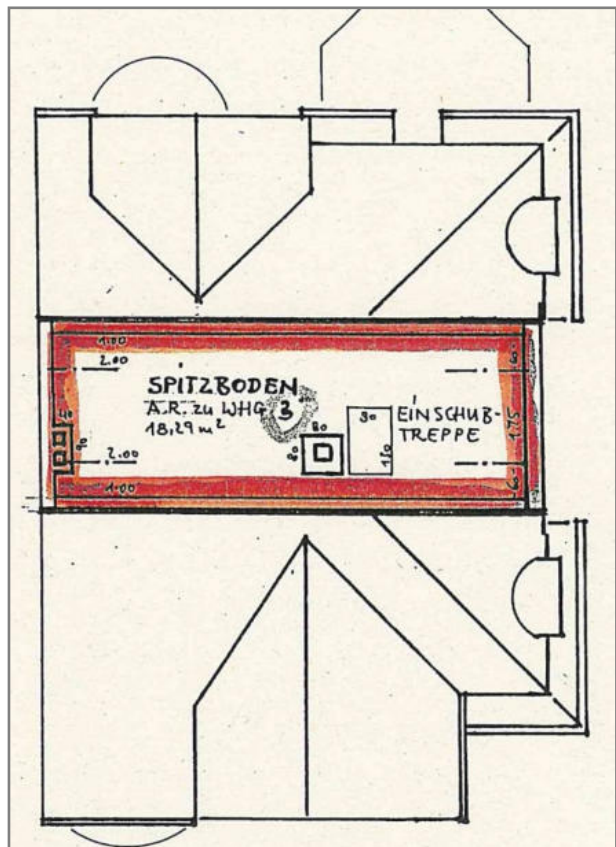
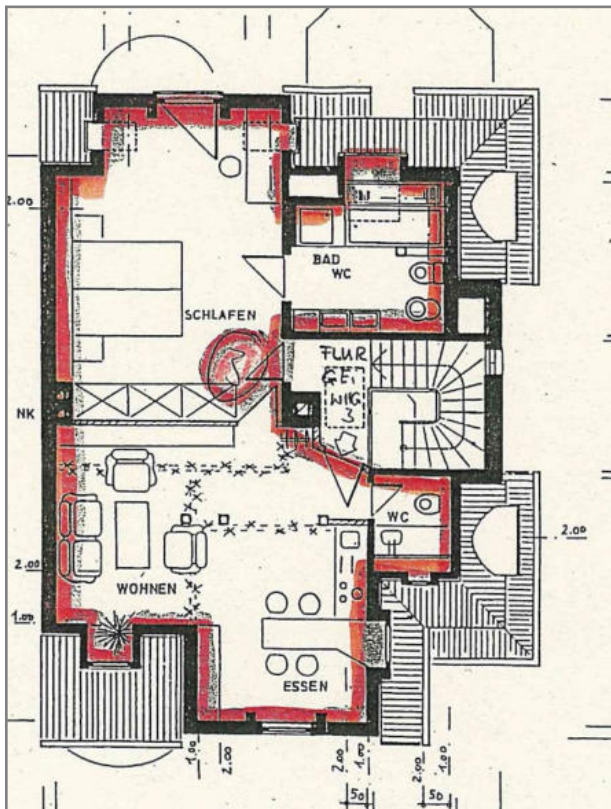
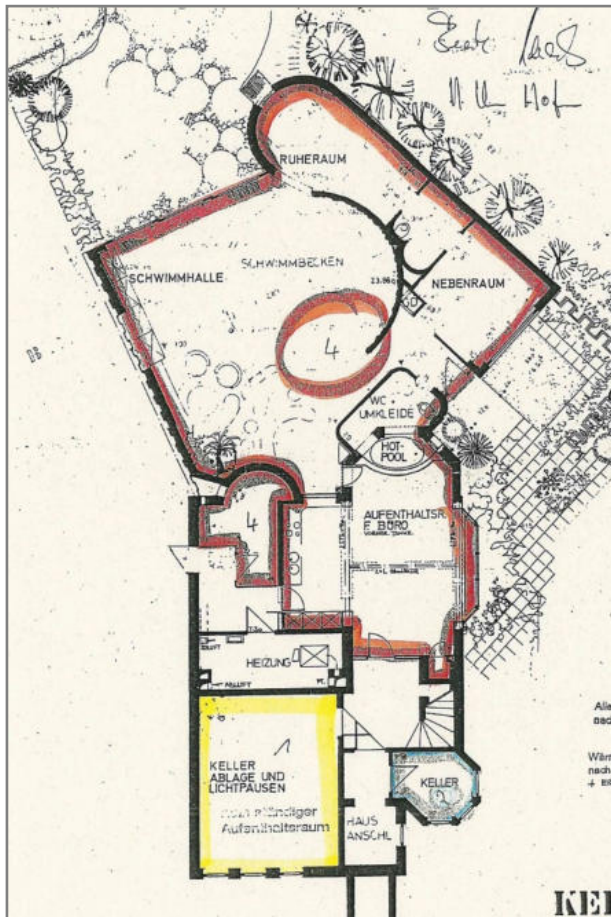
Der zugeordnete Raum im Spitzboden kann nur über eine Faltleiter erreicht werden. Er ist wohl wohnräumlich ausgebaut, jedoch zum dauernden Aufenthalt nicht geeignet.

Die Wohnung verfügt weiterhin über das Sondernutzungsrecht an der von der Straße aus gesehen linken Hälfte der Doppelgarage, wobei dieses den Wohnungen 1, 2 und 3 gemeinschaftlich zugeordnet wurde und daher nur einen geringen Mehrwert, z.B. zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen etc. bietet. Gleiches gilt für das Sondernutzungsrecht an der Freifläche im Osten.

Wohnflächenberechnung	
Raum	Fläche
Wohnzimmer	= 28,00 m ²
Flur	= 7,00 m ²
Schlafzimmer	= 6,00 m ²
Küche	= 12,00 m ²
WC	= 1,00 m ²
Bad/WC	= 8,00 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	62,00 m²

Die Nutzfläche des Abstellraumes im Spitzboden beträgt ca. 12 m².







**Blick von der Einmündung der Schilfstraße in die Ebenseestraße
aus nach Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Ebenseestraße aus nach Südwesten, rechts
das Bewertungsgrundstück mit Wohnhaus und Garage**



**Ebenseestraße 9,
Zugang zum Grundstück an der Südseite**



**Ebenseestraße 9,
Vorgarten im Süden (SNR ETW 1, 2 und 3)**



**Ebenseestraße 9,
Vorgarten im Südosten (SNR ETW 1, 2 und 3)**



**Ebenseestraße 9,
Hauseingang an der Südseite des Gebäudes**



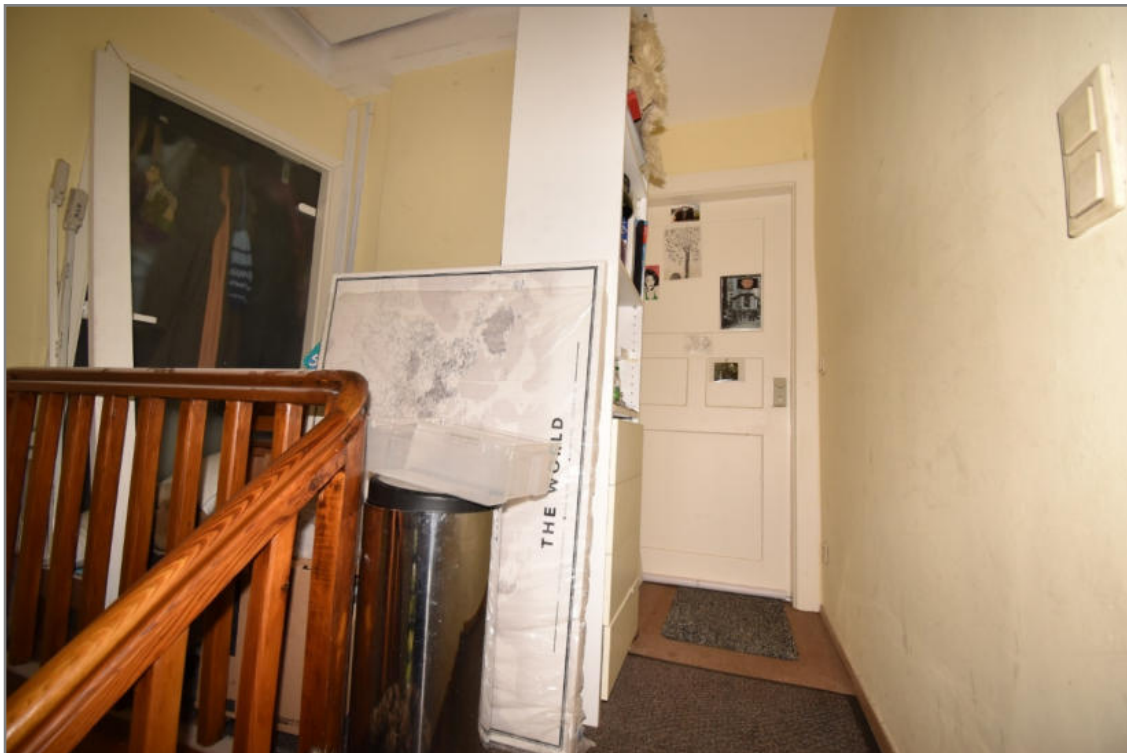
**Ebenseestraße 9, Kellergeschoss,
Hausanschluss-/Waschmaschinenraum, Stromzähler**



**Ebenseestraße 9, Kellergeschoss,
Hausanschluss-/Waschmaschinenraum, Waschmaschinenstellplätze**



**Ebenseestraße 9, Erdgeschoss,
Hausflur und Treppenlauf zum Obergeschoss**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Treppenpodest mit Türen
zum Flur (links) und zum Wohnzimmer (rechts) der Wohnung Nr. 3**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
Wohnzimmer mit Balkontür nach Norden**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
Wohnzimmer**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
Schräge im Schlafzimmer mit Dachgaube nach Süden**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
Küche**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
Bad/WC**



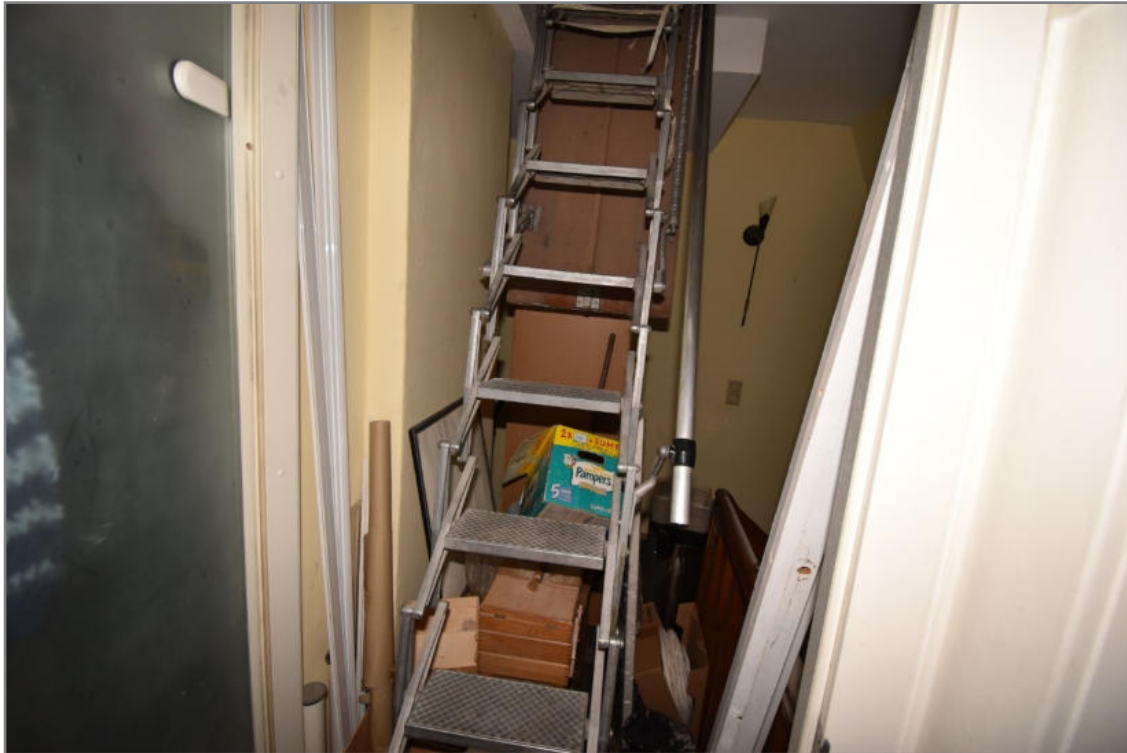
**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
Flur mit Tür zum Treppenpodest (links) und niedriger Tür zum WC (mittig)**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
WC**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3,
Blick vom Wohnzimmer aus nach Norden auf den Ebensee**



**Ebenseestraße 9, Dachgeschoss, Treppenpodest,
Deckenklappe mit Metallfaltleiter zum Spitzboden**



**Ebenseestraße 9, Spitzboden,
Zugang zum Abstellraum Nr. 3**



**Ebenseestraße 9, Spitzboden,
Abstellraum Nr. 3**



**Ebenseestraße 9, Doppelgarage,
SNR der rechtsseitigen Hälfte für die Wohnungen Nr. 1, 2 und 3**