

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 **90427 Nürnberg**

Objekt I **Christian-Hessel-Straße 31, Wohngrundstück, Größe 712 m²**
Bebauung **Ein-/Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 135 m²**
Verkehrswert **440.000 €**

Objekt II **Nähe Christian-Hessel-Straße, Gartenland, Größe 218 m²**
Bebauung **keine**
Verkehrswert **20.000 €**

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag **07.05.2024**

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. 540.000 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

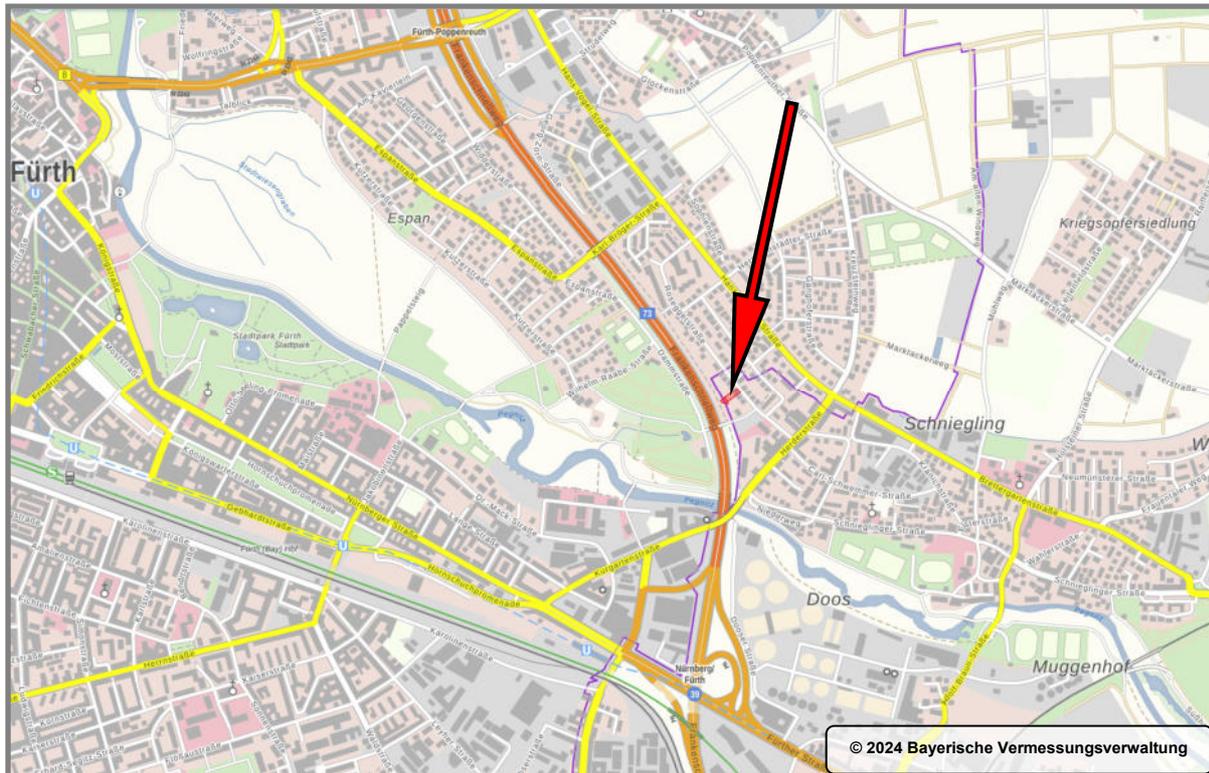
Das Wohngrundstück liegt in der Nordwestlichen Außenstadt (statistischer Stadtteil 7) der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Schniegling (statistischer Bezirk 71), ca. 5,5 km nordwestlich der Nürnberger Innenstadt (Hauptmarkt) und ca. 2,5 km südöstlich der Fürther Innenstadt (Rathaus) in einem Wohngebiet unmittelbar an der Stadtgrenze zu Fürth.

Das Wohngrundstück liegt an der Christian-Hessel-Straße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in zu geringer Anzahl.

Das Areal ist überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit Einfamilienhäusern (ehemalige Siedlungshäuser), teilweise freistehend, teilweise als Doppelhäuser ausgeführt, dar.

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Nürnberg/Fürth der Autobahn A 73 (Frankenschnellweg) beträgt ca. 1,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 37, 38 und 175 erreicht werden. Die Haltestellen „Nürnberg-Herderstraße“ und „Fürth-Hans-Böckler-Straße“ sind jeweils ca. 350 m entfernt. Das Gartengrundstück liegt im Stadtteil Poppenreuth der Stadt Fürth, angrenzend an das Wohngrundstück.



Beschreibung

Die Grundstücke konnten nur teilweise von außen besichtigt werden!

Wohngrundstück, Flurstück Nr. 420/3

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **712 m²**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 16 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 45 m, so dass es sich um ein sogenanntes „Handtuchgrundstück“ handelt.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Christian-Hessel-Straße, über welche es auch erschlossen wird. Im Nordwesten und im Südosten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, im Südwesten an das Gartengrundstück Flurstück Nr. 682/4.

Das Grundstück ist – soweit von außen erkennbar – überwiegend eben und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus – ehemaliges Siedlungshaus mit einem Anbau nach Südwesten – und in nordwestlicher Grenzbebauung eine Garage errichtet. Zur Straße hin ist das Grundstück mit einem Holzjägerzaun zwischen Betonpfosten eingefriedet, älteren Datums, mit Efeu und sonstigem Buschwerk stark bewachsen und stark schadhaft. Der Zugang erfolgt über eine Holzjägerzaungartentür, stark schadhaft. Neben der Gartentür ist eine Funkklingel und ein Briefkasten vorhanden.

Der Vorgarten stellt sich mit einer Wiese sowie Busch- und Pflanzwerk dar und ist umfänglich instandsetzungsbedürftig. Von der Gartentür zum Wohnhaus sowie vor dem Wohnhaus ist ein mit Zementplatten gepflasterter Bereich vorhanden, umfänglich schadhaft.

Entlang der Nordwestgrenze ist eine Zufahrt zur Garage vorhanden, mit Zementsteinen gepflastert und umfänglich schadhaft. Ein augenscheinlich ehemals zur Straße hin vorhandenes Tor wurde entfernt.

Weitere Bereiche konnten nicht eingesehen werden.

Gartengrundstück, Flurstück Nr. 682/4

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **218 m²**.

Es hat eine unregelmäßige, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 14 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 15 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an das Wohngrundstück, mit seiner Südwestseite an einen Fußweg und nachfolgend an eine Lärmschutzwand (Betonringe) zum angrenzenden Frankenschnellweg. Zum Fußweg hin ist es mit einem Holzlattenzaun, stark schadhaft, eingefriedet, eine Gartentür ist vorhanden.

Beurteilung:

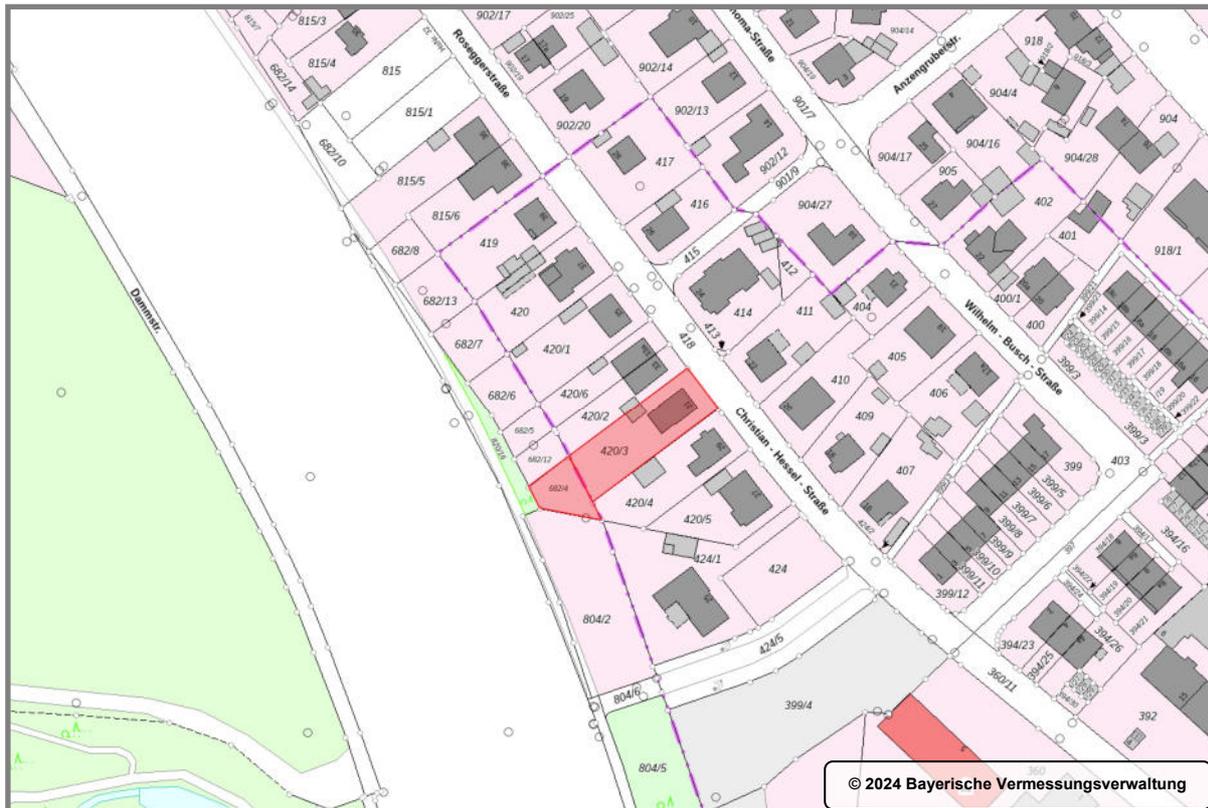
Das Wohngrundstück liegt in der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Schniegling, an der Christian-Hessel-Straße.

Der Vorgarten im Nordosten ist teilweise gepflastert, teilweise mit Buschwerk und einer Wiese begrünt und insgesamt umfänglich instandsetzungsbedürftig. Gleiches gilt für die Zufahrt zur Garage.

Die weiteren Freiflächen konnten nicht eingesehen werden, von einem instandsetzungsbedürftigen Zustand ist jedoch auszugehen.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen, wobei Lärmimmissionen vom nahegelegenen Frankenschnellweg gegeben sind (rd. 60 dB im Bereich des Wohnhauses, rd. 62 dB im rückwärtigen Bereich des Wohngrundstücks, rd. 66 dB im Bereich des Gartengrundstücks; Quelle: Umgebungslärmkartierung 2017 des Bayerischen Landesamts für Umwelt)

Das südwestlich an das Wohngrundstück angrenzende Gartengrundstück konnte von außen nicht eingesehen werden. Auf dem Luftbild ist eine Vielzahl von hohen Laubbäumen erkennbar, von einem instandsetzungsbedürftigen Zustand ist auszugehen.





Gebäude

Die Gebäude konnten nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das **Wohnhaus** wurde gemäß den vom Gläubiger übergebenen Unterlagen ca. im Jahre 1953 als Einfamilienhaus (Siedlungshaus) errichtet und ca. im Jahre 1980 mit einem Anbau nach Südwesten hin erweitert und stellt sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar. Das Gebäude wird an seiner nordöstlichen Traufseite über drei Stufen nach oben, mit Steinzeug belegt, und eine nachfolgende Haustür, augenscheinlich Holz mit Glaseinlagen, begangen. Eine Eingangsüberdachung ist nicht vorhanden.

Gemäß den vorliegenden Plänen erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes über ein Treppenhaus im Ursprungsgebäude.

Konstruktiver Aufbau

- Bauweise:** Massivbauweise
- Fassade:** Augenscheinlich ohne Wärmedämmung ausgeführt, überwiegend verputzt und gestrichen, die nordwestliche Giebelseite des Ursprungsgebäudes ist mit Fassadenplatten älteren Datums verkleidet.
- Fenster:** Art und Zustand von außen nicht erkennbar.
- Dach:** Satteldach, Ursprungsgebäude Firstrichtung Nordwest-/Südost, Anbau Firstrichtung Nordost-/Südwest, Eindeckung – soweit von außen erkennbar – jeweils in Biberschwanzziegeln. In der nordöstlichen Dachfläche ist eine schmale SchlepPGAube vorhanden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.
- Geschossdecken:** Vermutlich Massivdecke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken über dem Erdgeschoss.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Treppenflur, Keller 1, Keller 2, Waschkeller (zu 1/2) und Tankraum im Ursprungsgebäude. Waschkeller (zu 1/2), Keller 3 und Keller 4 im Anbau. Kelleraußentreppe zum Waschkeller.
- EG: Treppenflur, Kind 1, Schlafzimmer, Flur, WC, Bad und Abstellraum im Ursprungsgebäude. Wohnzimmer und Kind 2 (Küche) im Anbau. Terrasse nach Südwesten.
- DG: Treppenflur, Kind 3, Küche, Flur, WC, Bad und Abstellraum im Ursprungsgebäude. Wohnzimmer im Anbau. Balkon nach Südwesten.

Das Baujahr der **Garage** ist nicht bekannt, es wird davon ausgegangen, dass diese zusammen mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1954 errichtet wurde und sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut soweit erkennbar in Welleternit, darstellt.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1953 als Einfamilienhaus (Siedlungshaus) errichtet und ca. im Jahre 1980 nach Südwesten durch einen Anbau erweitert. Ob es sich aktuell um ein Zweifamilienhaus mit zwei in sich abgeschlossenen Wohnungen handelt, ist nicht bekannt.

Der jetzige Eigentümer hat das Objekt ca. Mitte des Jahres 2020 erworben. Es wurde seinerzeit als „stark renovierungs-/sanierungsbedürftig bzw. Abrissobjekt“ angeboten. Nach dem Erwerb hat der jetzige Eigentümer offenbar mit Renovierungen/Modernisierungen begonnen. Vom betreibenden Gläubiger wurden hierzu Besichtigungs- und Bautenstandsmittelungen übermittelt, welche jedoch von augenscheinlich nicht sachkundigen Drittanbietern erstellt und aufgrund mangelhafter Qualität für die Verkehrswertermittlung nicht herangezogen werden können.

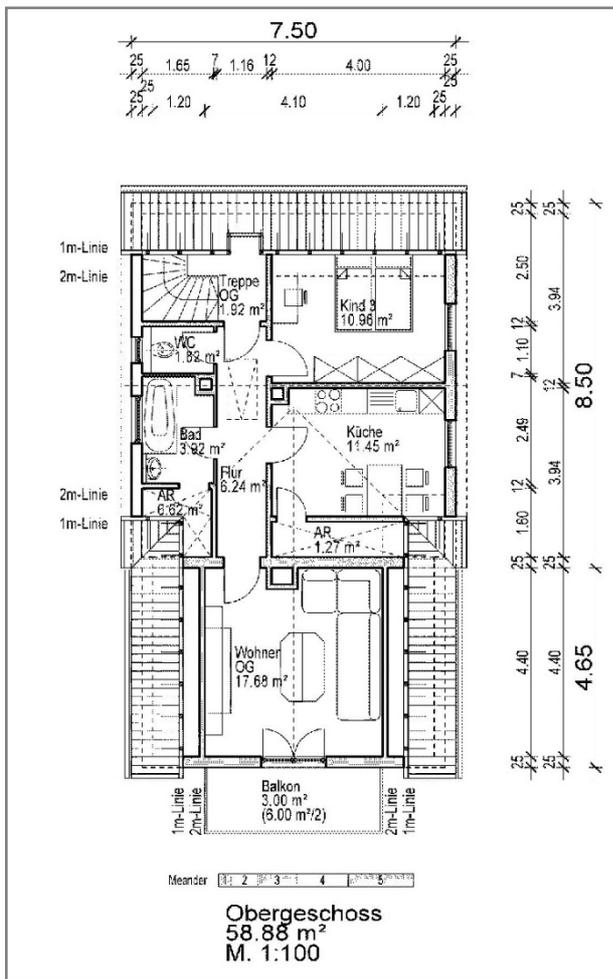
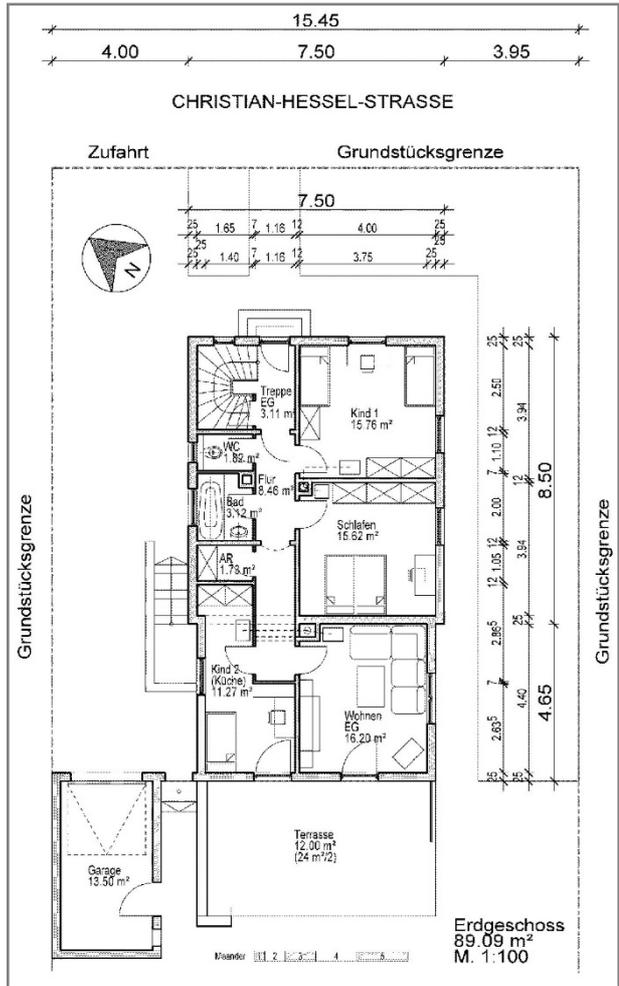
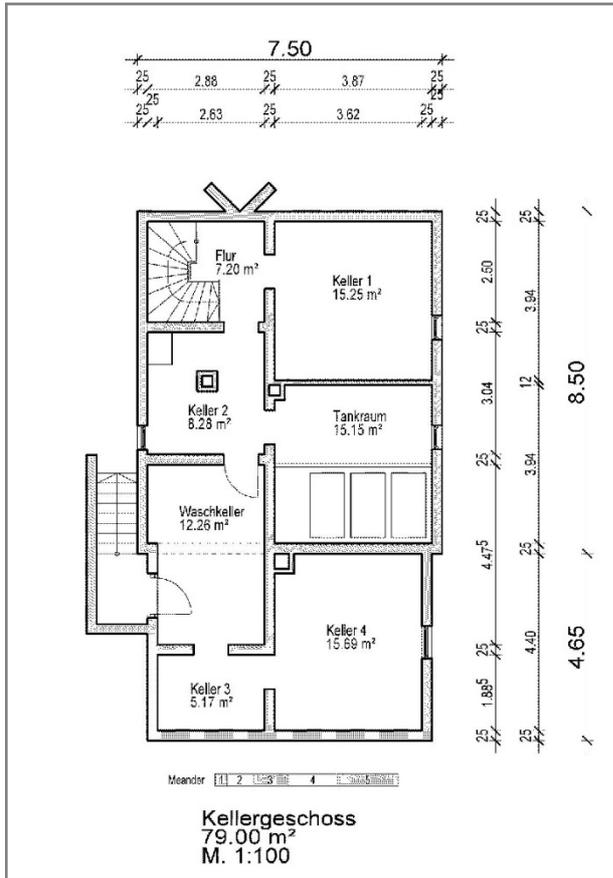
Wie bereits erläutert, konnte das Wohnhaus nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind. Soweit von außen erkennbar, stellt sich das Gebäude teilweise im Status seiner Gestehungszeit, teilweise im Status der Zeit des Anbaus dar. Die Ausstattung wird mit überwiegend einfach eingestuft.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird baujahresbedingt unterdurchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Insgesamt wird von einem Reparatur- und Sanierungsrückstau ausgegangen.

Ausstattung und Zustand der Garage sind nicht bekannt.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Erdgeschoss	77,75 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	57,11 m ²
Wohnfläche gesamt	134,86 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	135,00 m²





Blick über die Christian-Hessel-Straße nach Südosten, rechts das Bewertungsgrundstück



Blick von der Christian-Hessel-Straße aus nach Südwesten auf das Bewertungsgrundstück



Blick von der Christian-Hessel-Straße aus nach Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück



Christian-Hessel-Straße 31, Blick nach Südosten auf den Vorgarten und den Hauseingangsbereich an der nordöstlichen Traufseite des Wohnhauses



Christian-Hessel-Straße 31, Blick nach Südwesten über den Vorgarten auf den Hauseingangsbereich an der nordöstlichen Traufseite des Wohnhauses



Blick vom Mainausteg aus nach Nordwesten auf den Frankenschnellweg



Fußweg zwischen dem Frankenschnellweg mit Lärmschutzwand und den Wohn- bzw. Gartengrundstücken an der Christian-Hessel-Straße



Blick vom Fußweg aus nach Nordosten auf das Gartenland Flurstück Nr. 642/4