

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	Tulpenstraße 4, 91217 Hersbruck
Objektart	Wohngrundstück, Größe 646 m²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 140 m²; zwei Garagen, Nebengebäude
Verkehrswert	370.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19.03.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 183/24
Gutachten vom	13.06.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

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



Grundstück

Makrolage

Die Stadt Hersbruck hat mit ihren Stadtteilen Altensittenbach, Kühnhofen, Weiher, Ellenbach, Leutenbach und Großviehberg aktuell ca. 12.500 Einwohner und liegt im Landkreis Nürnberger Land, im Regierungsbezirk Mittelfranken.

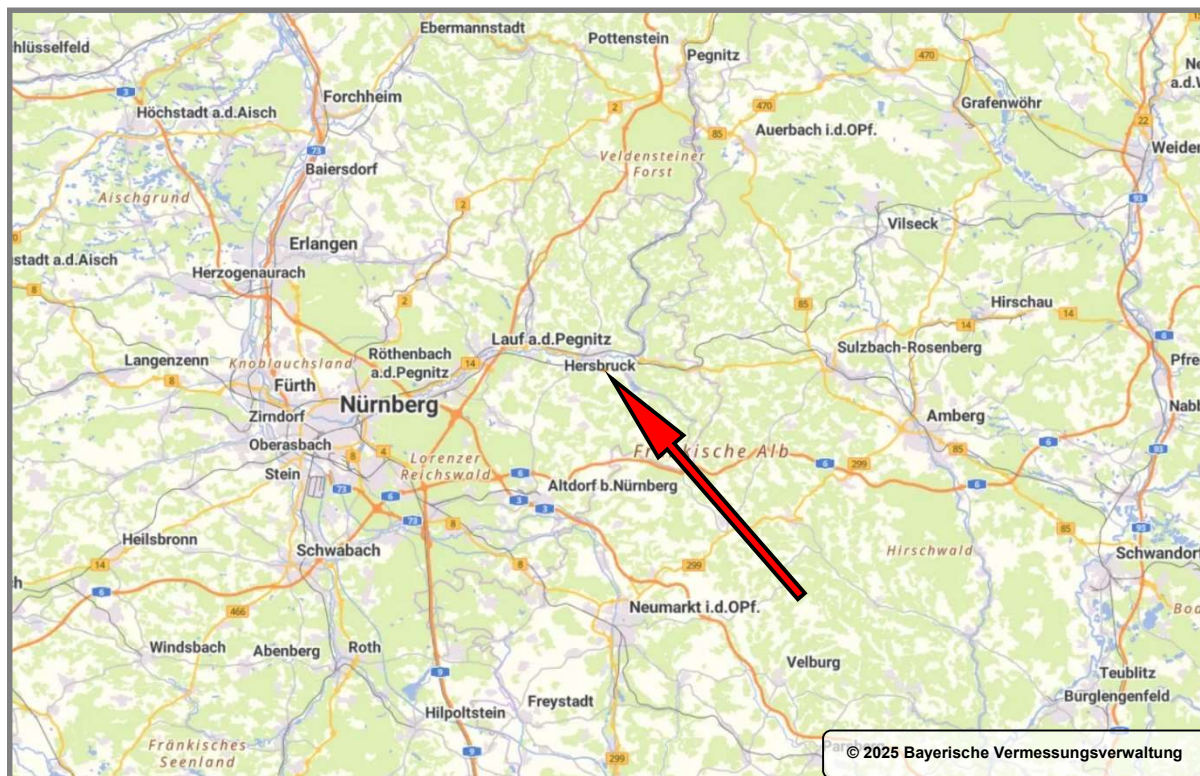
Die Entfernung in das Zentrum der westlich gelegenen Stadt Nürnberg beträgt ca. 30 km, in das der östlich gelegenen Stadt Amberg ca. 35 km.

Hersbruck ist mit allen Einrichtungen eines Mittelzentrums, mit Industrie- und Handwerksunternehmen, Dienstleistungsbetrieben, zwei Grundschulen, einer Mittelschule, einer Realschule, einem Gymnasium, einer Sonderschule für Lernbehinderte und mehreren Kindergärten ausgestattet.

Die medizinische Versorgung ist über zahlreiche Allgemein- und Fachärzte gewährleistet.

Zahlreiche Geschäfte sind im Stadtzentrum sowie in Geschäftszentren an der Peripherie vorhanden.

Durch Verkehrsverbindungen mit Bus und Bahn – Regionalbahn, Regionalexpress und S-Bahn – die Bundesstraße B 14 und die Autobahnen BAB 9, Anschlussstelle Lauf/Hersbruck und BAB 6, Anschlussstellen Altdorf/Leinburg bzw. Alfeld, ist die Stadt gut erreichbar.



Mikrolage

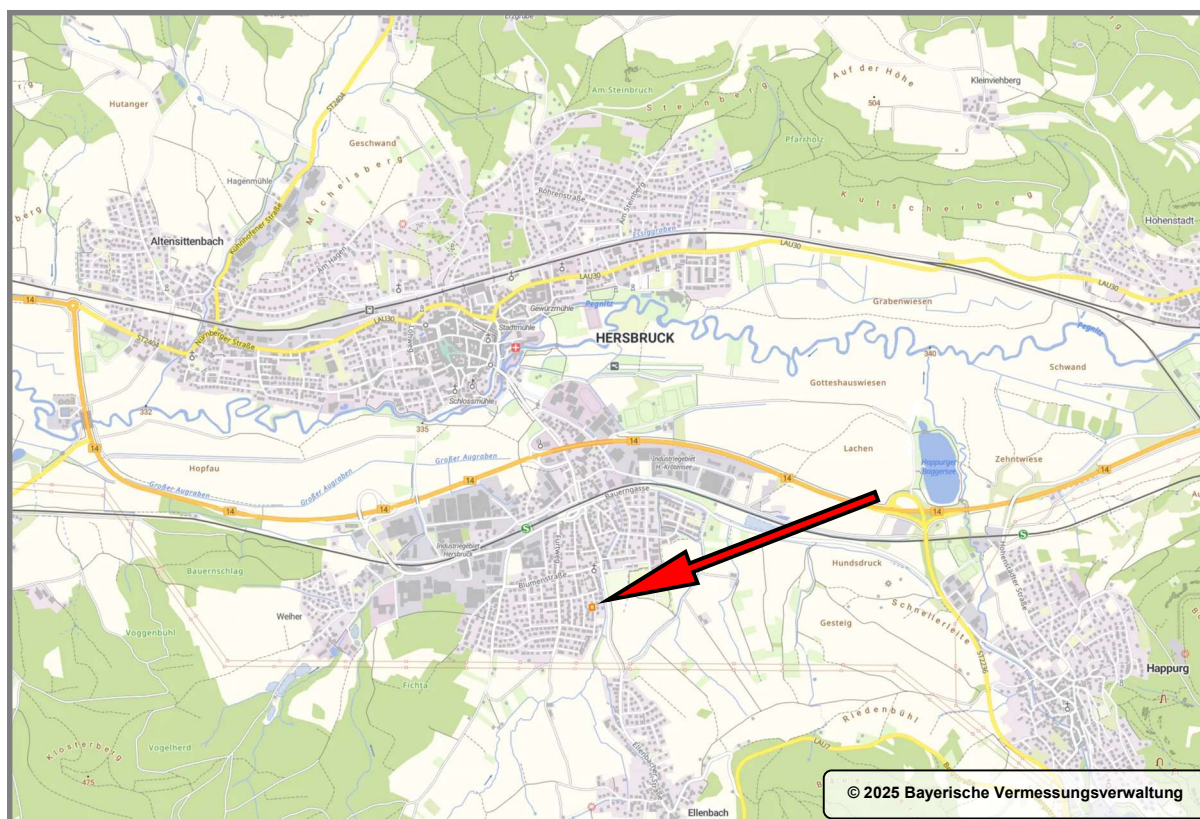
Das Grundstück liegt im südlichen Bereich des Hauptorts der Stadt Hersbruck (südlich der Bundesstraße B14 und südlich der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe), ca. 1,8 km südöstlich der Stadtmitte (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Tulpenstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal ist leicht hanglagig und steigt von Norden nach Süden hin an. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend als ältere Siedlungshäuser ausgeführt, dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich überwiegend im nördlichen Bereich der Stadt Hersbruck und sind nur teilweise fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Lauf/Hersbruck der Autobahn A 9 beträgt ca. 11,4 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regional-Express RE 40, 43 und 47, die S-Bahn S 2 sowie die Buslinien 363 und 364 erreicht werden. Der Bahnhof Hersbruck (links Pegnitz) befindet sich ca. 900 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Seidelbaststraße“ ca. 300 m nordwestlich.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 2429/8**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **646 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Tulpenstraße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 29 m, die mittlere Tiefe in Ost-/Westrichtung ca. 23 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Tulpenstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Garage in südlicher Grenzbebauung und südlich angebaut an das Wohnhaus, eine Garage in westlicher Grenzbebauung sowie ein Nebengebäude in westlicher Grenzbebauung und südlich angebaut an die westliche Garage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Ostseite über ein einflügeliges Metallschwingtor mit elektrischem Antrieb befahren und über eine Metallgartentür, jeweils jüngerer Datums, begangen. In einem Steinpfosten neben dem Tor sind zwei Briefkästen eingebaut. Zwischen Tor und Gartentür befindet sich eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit zwei Klingeln. Die nachfolgende Zufahrt zur westlichen Garage und zum Hauseingang an der Nordwestecke des Wohnhauses ist mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Die Zufahrt zur südlichen Garage erfolgt von der südöstlichen Grundstücksecke aus offen und ist mit Zementsteinen gepflastert.

Der südöstliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten dar und ist mit einem kleinen Baum, einem Gartenteich und einem Pflanzbeet ausgeführt. Hier befindet sich augenscheinlich eine subterrane Zisterne o.ä.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Ziergarten dar und ist überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt.

Der südwestliche Grundstücksbereich ist von der Straße aus nicht einsehbar.

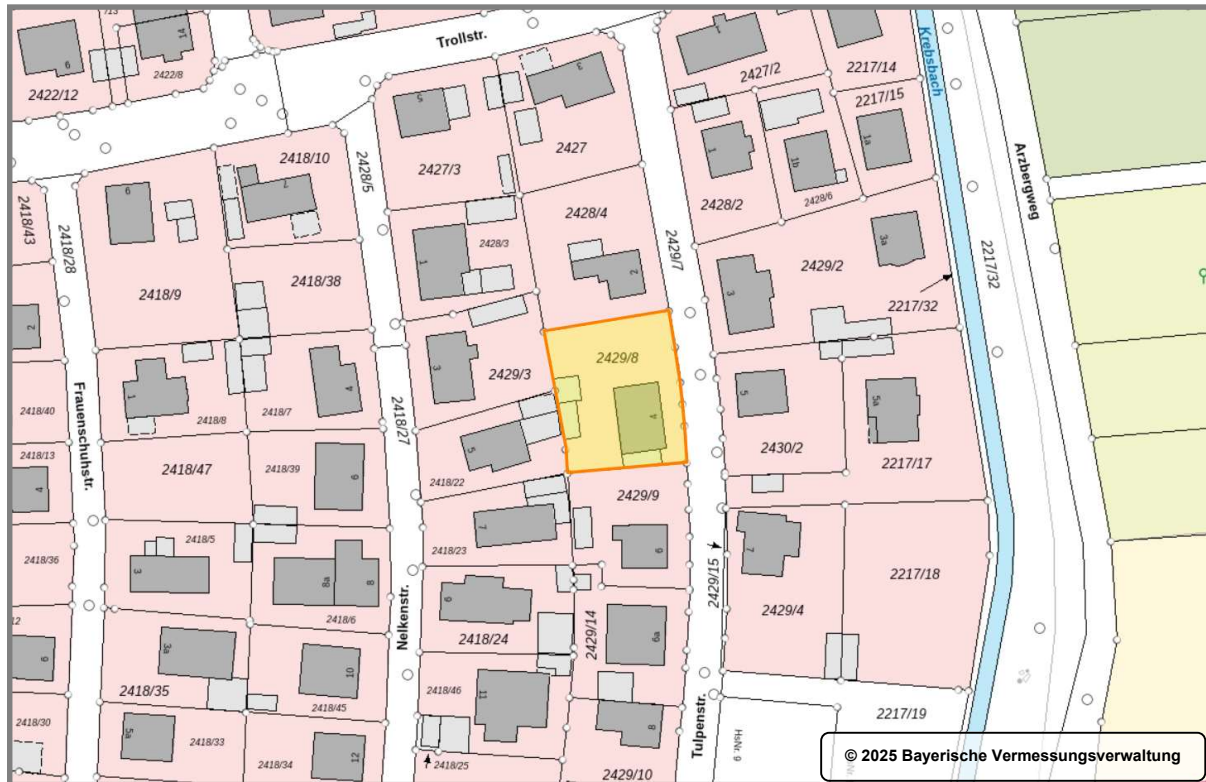
Das Grundstück ist nach Osten und Norden mit Metalldoppelstabmattenzäunen, teilweise auf einer Sockelmauer zwischen Steinpfosten, teilweise auf einem Waschbetonsockel, eingefriedet. Nach Südosten, zur Zufahrt hin, sind Betonpflanzringe vorhanden. Nach Westen erfolgt die Einfriedung augenscheinlich über einen Maschendrahtzaun, teilweise zwischen Betonpfosten, Sichtschutzelemente und über Gebäude in Grenzbebauung.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in einem von älteren Siedlungshäusern geprägten Wohngebiet im südlichen Bereich der Stadt Hersbruck, an der Tulpenstraße.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Außenanlagen stellen sich teilweise in einem pflegebedürftigen Zustand dar.



Gebäude

Das Grundstück konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte ca. vor dem Jahre 1945 als Einfamilienhaus, Siedlungshaus, errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1969 wurde die Ostfassade des Gebäudes geändert, ca. in den 1970er Jahren wurde das Gebäude um einen eingeschossigen Windfanganbau nach Westen erweitert, ca. im Jahre 1979 um einen Anbau nach Süden. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordwestecke über einen offenen Rundbogendurchgang und Stufen nach oben begangen. Die nachfolgende Haustür ist von der Straße aus nicht erkennbar.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen erfolgt die vertikale Erschließung über eine Kellertreppe zwischen Teilunterkellerung und Erdgeschoss sowie über eine Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Augenscheinlich ohne Wärmedämmung ausgeführt, überwiegend verputzt und gestrichen. Der Sockel ist mit Natursteinfliesen belegt, schadhaft. Der Giebel nach Süden ist mit Holz verkleidet, älteren Datums, verwittert und schadhaft. Hier ist eine Satellitenschüssel montiert.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. In der östlichen Dachfläche sind Dachflächenfenster eingebaut, augenscheinlich teilweise schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Fenster:	In der Teilunterkellerung nach Osten einfach verglaste Kellerfenster mit Metallrahmen, Mäusegitter und Katzenklappe, jeweils oberhalb des Geländeneiveaus. Im Erd- und Dachgeschoss augenscheinlich Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, Außenfensterbänke in Stahlblech. Am Fenster im Spitzboden nach Norden ist eine Außenvergitterung angebracht.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über der Teilunterkellerung und dem Erdgeschoss im Anbau (gemäß Bauunterlagen), vermutlich Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss im Altbau.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

Teilunterkellerung: Treppenpodest und Kellerraum (Durchgangsraum) im Altbau; Kellerraum, Heizungsraum und Öltankraum im Anbau.

Erdgeschoss: Windfang, Diele, Bad, Kinderzimmer, Elternzimmer und Küche im Altbau; Wohnzimmer im Anbau.

Dachgeschoss: Treppenhausflur, Abstellraum, Kinderzimmer und Nähzimmer im Altbau; Kinderzimmer im Anbau.

Südliche Garage

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1979 gemeinsam mit dem Anbau des Wohnhauses errichtet und stellt sich als eingeschossige Garage in Massivbauweise, Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, dar. Die Dachrinne und das Fallrohr sind in Kupfer ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen, teilweise verschmutzt.

Die Garage wird an ihrer Ostseite über ein Sektionaltor, jüngeren Datums, befahren. Das Garagentor stellt sich kleiner als die Toröffnung des Gebäudes dar und wurde unfachmännisch mit aufgedoppelten Holzleisten eingepasst.

Westliche Garage

Da dem Sachverständigen keine Bauunterlagen dieses Gebäudes vorliegen, ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes nicht bekannt. Es dürfte gemäß den vorliegenden, historischen Luftbildern ca. in den 1960er/1970er Jahren errichtet worden sein. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich als eingeschossige Garage in Massivbauweise, Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, First mit Durchhang, dar. Die Dachrinnen und das Fallrohr sind in Kupfer ausgeführt. Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Der Sockel ist mit Natursteinfliesen belegt.

Die Garage wird an ihrer Ostseite über ein Sektionaltor, jüngeren Datums, befahren und über eine Kunststofftür begangen.

Nördlich ist an die Garage ein einfacher Unterstand, Holzkonstruktion mit Flachdach, Dachrahmen in Metall, Dachhaut in Wellkunststoff o.ä., angebaut.

Westliches Nebengebäude

Da dem Sachverständigen keine Bauunterlagen dieses Gebäudes vorliegen, ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes nicht bekannt. Es dürfte gemäß den vorliegenden, historischen Luftbildern gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. vor dem Jahre 1945 errichtet worden sein. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich eingeschossig mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Trapezblech, jüngeren Datums, dar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.

Das Gebäude kann von der Straße aus nicht vollständig eingesehen werden, so dass die aktuelle Nutzung dem Sachverständigen nicht bekannt ist.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. vor dem Jahre 1945 als kleines Siedlungshaus errichtet und ca. im Jahre 1979 um einen Anbau nach Süden erweitert.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen dürfte die Beheizung des Gebäudes über eine Ölzentralheizung erfolgen.

Das Gebäude stellt sich augenscheinlich weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. im Status des Anbaujahres dar. Die Zimmer stellen sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen überwiegend mit geringen Raumgrößen dar, im Dachgeschoss ist ein Durchgangszimmer vorhanden

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

Die Garagen und das Nebengebäude sind älteren Datums. In der Vergangenheit durchgeführte Renovierungen wurden augenscheinlich unfachmännisch, im Do-it-yourself-Verfahren durchgeführt.

Insgesamt ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den Gebäuden gegeben.

Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt sind.

Flächenangaben

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	79,54 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	60,56 m ²
Wohnfläche gesamt	140,10 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	140,00 m²

