

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90455 Nürnberg, Hugo-Wolf-Straße 9
Objektart	Wohngrundstück, Größe 835 m ²
Bebauung	freistehendes Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 121 m ² ; Garage
Verkehrswert	520.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19.02.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 225/25
Gutachten vom	27.02.2026

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

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

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“.



Demografische Entwicklung

Gemäß dem „Demographischen Profil für die Kreisfreie Stadt Nürnberg“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung von 2023 bis 2043 wie folgt dar:

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2023	526 606
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	524 100
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2043	528 000

Bevölkerungsveränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent

Insgesamt	0,3
unter 18-Jährige	-4,8
18- bis unter 40-Jährige	-1,0
40- bis unter 65-Jährige	-3,2
65-Jährige oder Ältere	12,0

Mikrolage

Kleinräumige Lage

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Nürnberg, im Bereich der südlichen Außenstadt (statistischer Stadtteil 4), im statistischen Bezirk 48 „Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller“, ca. 15,0 km südlich der Innenstadt (Hauptmarkt). Das Grundstück liegt zudem ca. 6,5 km südlich des Nürnberger Hafens.

Straße und Parkplatzsituation

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Hugo-Wolf-Straße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert mit beidseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Areal und Umgebungsbebauung

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, teilweise mit vereinzelt Gewerbegebäuden dar.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Das Quartier ist infrastrukturell überwiegend gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule und eine Hausarztpraxis. In der Stadt Schwabach befinden sich die nächstgelegenen weiterführenden Schulen (Realschule und Gymnasium). Eine Zahnarztpraxis liegt ca. 1,7 km entfernt. Das nächste Krankenhaus befindet sich ebenfalls in Schwabach (Diakoneo Klink Schwabach), in ca. 9,0 km Entfernung.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Anschlussstelle 57 Kreuz Roth der Autobahn A 6 beträgt ca. 4,8 km. Die S-Bahnhaltestelle „Katzwang“ der Linie S 2 liegt ca. 2,0 km nordwestlich. Die Bushaltestelle „Nürnberg Strawinskystr.“, der Buslinien 52 und 92 ist ca. 120 m östlich positioniert. Der Flughafen Nürnberg befindet sich ca. 22,0 km nördlich.



Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück an der Hugo-Wolf-Straße 9 liegt in der Stadt Nürnberg im Bereich der südlichen Außenstadt (statistischer Bezirk 48).

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Nahversorgung ist überwiegend gut zu beurteilen.

Die Verkehrsanbindung ist überwiegend gut bis mittel, sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr.

Grundstück

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen, den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin sowie aus den Daten der amtlichen Flurkarte (BayernAtlas Plus). Sie stellen die überwiegenden Grundstücksmerkmale und Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Grundstücksbeschreibung, Flurstück Nr. 468/14

Grundstückszuschnitt:	trapezförmig geschnitten
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	835 m ²
Breite an der Straßenfront:	rd. 24,5 m
Mittlere Breite ca.:	rd. 21,5 m (Nordost-/Südwestrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 38,0 m (Nordwest-/Südostrichtung)
Maximale Tiefe ca.:	rd. 39,5 m (Nordwest-/Südostrichtung)
Grundstückstopographie:	überwiegend eben
Höhenlage zur Straße:	auf dem Höhenniveau der Straße
Grundstücksausrichtung:	nach Norden

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Hugo-Wolf-Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Bebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus und eine an das Einfamilienhaus östlich angebaute Garage errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Das Bewertungsgrundstück wird von der Hugo-Wolf-Straße aus an seiner Südseite über eine zweiflügelige Holzfällerzauntür zwischen Waschbetonpfosten befahren. Der nachfolgende Zufahrtsbereich zur angebauten Garage ist asphaltiert.

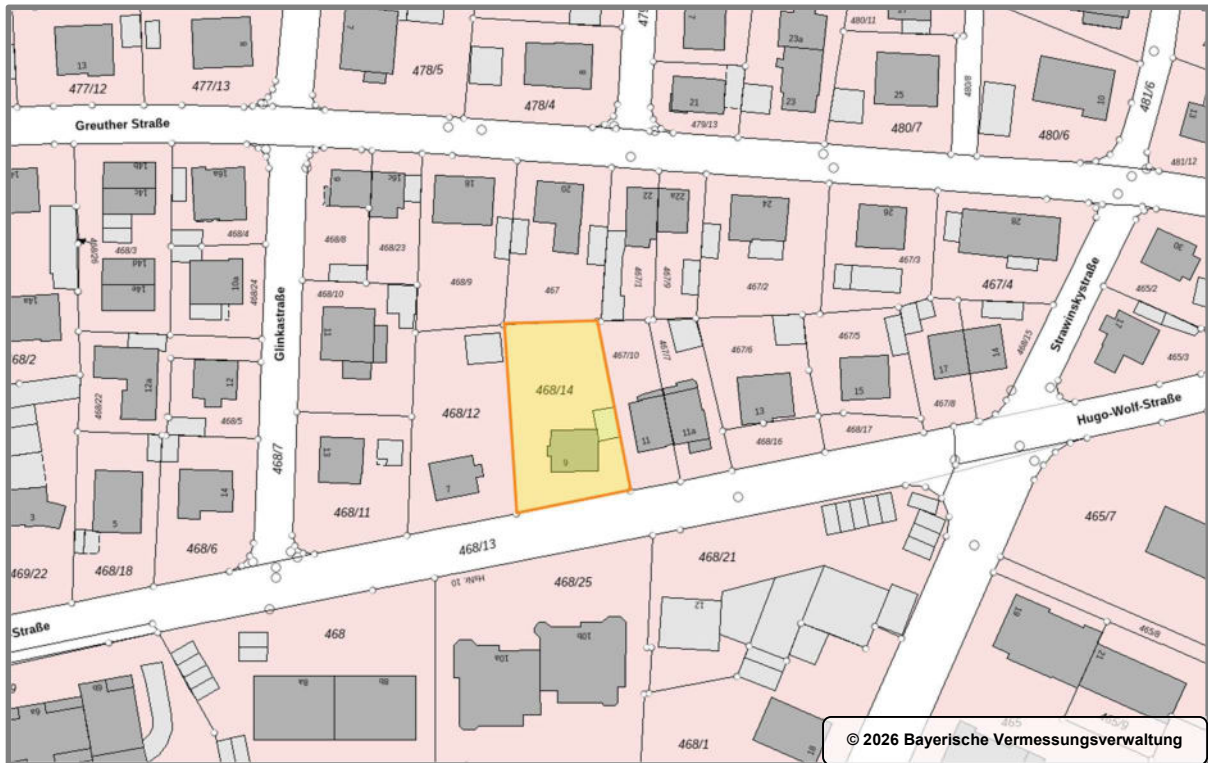
Das Bewertungsgrundstück wird von Hugo-Wolf-Straße aus an seiner Südseite über eine Holzfällerzaungartentüre zwischen Waschbetonpfosten begangen. Der nachfolgende Zugangsweg zum Hauseingang ist asphaltiert.

Einfriedung

Die Einfriedung nach Süden erfolgt über einen Holzfängerzaun. Nach Westen und Norden erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun und über davorliegende Hecken. Die Einfriedung nach Osten erfolgt bis zur angebauten Garage über einen Maschendrahtzaun und eine davorliegende Hecke. Nach der Garage hin zur südöstlichen Grundstücksecke erfolgt die Einfriedung über einen Holzfängerzaun.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt, teilweise mit Busch- und Pflanzenwerk, einzelnen Bäumen und Beeten, welche über Betonrandeinfassungen begrenzt sind, ausgeführt. Die Rasenflächen sowie die Bepflanzung präsentieren sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand. Der Zufahrts- und Zugangsbereich an der Südostecke des Bewertungsgrundstücks stellt sich asphaltiert dar. Die um das freistehende Einfamilienhaus umlaufenden Wegeflächen sind in Natursteinplatten ausgeführt. An der südlichen Gebäudeseite des freistehenden Einfamilienhauses befindet sich eine Terrasse, welche über den Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss begangen wird und in Natursteinplatten ausgeführt ist. Nach Osten ist eine Absturzsicherung durch ein Metallgeländer gegeben. An der westlichen Gebäudeseite der Garage befindet sich ein Außen-Grillkamin.



Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Laut schriftlicher Auskunft des Umweltamts der Stadt Nürnberg, vom 22.12.2025, wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

In der Auskunft des Umweltamts der Stadt Nürnberg wurden zusätzlich folgende Informationen übermittelt:

Informationen zur ehemaligen oder bestehenden Tankanlagen:

- unterirdisch, 7.000 l Heizöltank, Baujahr unbekannt, in Betrieb, nächster Prüfungstermin 31.03.2028

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

Naturgefahren und Immissionen

Die Angaben wurden ausschließlich mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Es liegen keine weiteren Informationen vor, da keine gesonderten Erhebungen durchgeführt wurden. Auch eigene Geräuschemessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Naturgefahren

Für das Grundstück sind keine Naturgefahren erkennbar.

Immissionen

Für das Grundstück sind keine Immissionen erkennbar.

Beurteilung:

Das Grundstück ist überwiegend eben und hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es liegt auf dem Höhenniveau der Hugo-Wolf-Straße.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung über die Hugo-Wolf-Straße aus gut erreichbar.

Die Freiflächen sind überwiegend als Rasenflächen, teilweise mit Pflanz- und Buschbewuchs, vereinzelt Bäumen und Beeten ausgeführt. Sie stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Naturgefahren und Immissionen bestehen laut der Kartierungen des BayernAtlas Plus nicht.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 22.12.2025, liegt das Grundstück weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch im Bereich eines vorhabenbezogenen oder einfachen Bebauungsplans und ebenfalls nicht im Bereich eines übergeleiteten Baulinienplans.

Somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Wesentliche Vorgabe ist somit das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, Stand 03.07.2024, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg, Servicebetrieb Öffentlicher Raum, vom 28.01.2026 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, vom 29.12.2025 sind die Kanalherstellungsbeiträge abgegolten.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung ebenfalls abgegolten sind.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, vom 07.01.2026 ist die regelmäßig geforderte Untersuchung sowie eine Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlage im Jahre 2020 vorgenommen worden.

Gebäudeversicherung

Nicht bekannt.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Miet-/Pachtverträge

Keine, das Gebäude steht zum Zeitpunkt der Ortsbegehung leer.

Zubehör

In der Küche ist eine neuwertige Einbauküche eingebaut. Am Wertermittlungsstichtag wird der Zeitwert mit rd. 1.500 € geschätzt.

Ob es sich bei der Einbauküche im vorliegenden Fall um Zubehör handelt, stellt sich als Rechtsfrage dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf.

Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Einfamilienhaus

Konstruktiver Aufbau

Baujahr ca.:	1960, laut vorliegenden Planunterlagen.
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden.
Zugang:	Das Gebäude wird an seiner Ostseite über eine Massivtreppe drei Stufen und ein Podest, Trittstufen in Stein ausgeführt, keine Setzstufen, Podest ebenfalls in Stein ausgeführt, Geländer und Handläufe in Metall ausgeführt, begangen. Der Hauseingang ist nicht überdacht. Die Hauseingangstür ist in Holz ausgeführt.
Vertikale Erschließung:	Die vertikale Erschließung zwischen Erd- und Kellergeschoss erfolgt über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Kunststoffbelag ausgeführt, Geländer in Metall ausgeführt. Zwischen dem Erd- und Dachgeschoss erfolgt die vertikale Erschließung über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer, in Metall ausgeführt, Handläufe mit Kunststoffüberzug ausgeführt.
Bauweise:	Massivbauweise.
Fassade:	Augenscheinlich ohne oder mit geringer Wärmedämmung, verputzt und gestrichen, ausgeführt. In der nördlichen Gebädefassade, im Bereich des Treppenhauses ist die Fassade mit Glasbausteinen ausgeführt. An der westlichen Gebädefassade ist im Bereich des Erdgeschosses ein kleiner Vorbau vorhanden.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung: Ost-West, Eindeckung in Bieberschwanzziegeln. In der südlichen Dachfläche sind zwei Schleppdachgauben vorhanden. In der nördlichen Dachfläche sind zwei kleine Dachflächenfester vorhanden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe, sowie eine Sattelitenschüssel vorhanden.

**Fenster/Terrassen-
und Balkontüren:**

Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, teilweise mit Kunststoffaußenrollos, teilweise mit innenliegenden Lamellen ausgeführt. Im Bereich des Kellergeschosses: einfaches Metallkellerfenster mit Mausegitter im Lichtschacht, ein Kunststoffisolierglaskellerfenster und zwei einfache Kellerfenster. Im Erdgeschoss zusätzlich eine zweiflügelige Kunststoffisolierglasterrassentür.
Im Dachgeschoss: zusätzlich eine Kunststoffisolierglasbalkontür. Laut Stempel in den Fenstern wurden die Fenster im Erdgeschoss ca. im Jahr 2013 erneuert, während die Fenster im Dachgeschoss mit 1974 datiert sind.

Elektroinstallationen:

Überwiegend unter Putz verlegt. Im Kellergeschoss überwiegend auf Putz verlegt.

Heizungsanlage:

Ölheizung, Wärmetauscher: Fabrikat, Viessmann VITOLA-DENS 300-C J3RA, Baujahr: 2018
Unterirdischer Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 7.000 Litern vorhanden. Im Heizungsraum ist ein elektronisches Prüfsystem zur Füllstandsanzeige vorhanden.

Sonstiges:

An der westlichen Gebäudeseite ist im Bereich des Dachgeschosses ein kleiner Balkon vorhanden. Der Boden ist mit Steinzeug belegt, das Geländer ist in Metall ausgeführt.

Zwischen dem freistehenden Einfamilienhaus und der Garage ist ein Durchgang vorhanden, welcher von Süden aus über eine Ziergittertür und nachfolgend über drei Treppenstufen, Trittstufen in Naturstein, Setzstufen in Beton ungestrichen ausgeführt nach unten, linksseitig Edelstahlhandlauf vorhanden, begangen wird. Anschließend wird der rückwärtige Grundstücksbereich linksseitig offen erreicht. Der Boden des Durchgangs ist in Naturstein ausgeführt.

Kellergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Kellerflur, Lagerraum, Heizungsraum, Waschküche, Kellerraum nach Südwesten und Kellerraum nach Nordwesten dar.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Steinzeug belegt. Im Kellerraum nach Südwesten und im Kellerraum nach Nordwesten mit Textil belegt.

Wände:

Überwiegend in Beton gestrichen ausgeführt. In der Waschküche im Bereich der vorhandenen Dusche raumhoch mit Steinzeug belegt. Im Kellerraum nach Südwesten sind die Wände tapeziert ausgeführt.

Decken:	Überwiegend in Beton gestrichen ausgeführt. Der Keller- raum nach Südwesten ist mit Deckenpaneelen verkleidet.
Türen:	Überwiegend Holzfurniertüren. Zum Heizungsraum ist au- genscheinlich eine Metalltür vorhanden. Zum Lagerraum ist eine Ziergittertür vorhanden.
Fenster:	Im Kellerflur und im Lagerraum sind kein Fenster vorhan- den. Im Heizungsraum ist ein einfaches Metallkellerfenster mit Mäusegitter im Lichtschacht vorhanden. In der Wasch- küche ist ein Kunststoffisolierglaskellerfenster vorhanden. Im Kellerraum nach Südwesten und im Kellerraum nach Nordwesten ist jeweils ein einfaches Kellerfenster vorhan- den.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper. Im Lagerraum und im Hei- zungsraum ist keine Beheizung vorhanden.
Sanitärgegenstände:	In der Waschküche ist eine Dusche mit Zweihandmisch- batterie und Regenduschkopf und ein Arbeitshandwasch- becken mit Zweihandmischbatterie vorhanden.
Sonstiges:	Im Kellerflur befindet sich der Hauptwasserzähler und ein Sicherungskasten. In der Waschküche ist ein Waschmaschinenanschluss vor- handen.

Erdgeschoss

Wird über die Hauseingangstüre im Erdgeschoss aus begangen und stellt sich mit Windfang, Flur, Garderobe, WC, Küche und Wohn- und Essbereich dar.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Kunststeinbelag belegt. In der Küche mit PVC belegt. Im Wohn- und Essbereich mit Laminat belegt.
Wände:	Im Windfang und im Flur, verputzt und gestrichen als Rau- putz ausgeführt. In der Garderobe und im WC mit verspie- gelm Glas (Spiegelpaneelen) ausgeführt. In der Küche verputzt und gestrichen, im Wandbereich der Küchenmö- bel mit küchenzugehöriger Wandverkleidung ausgeführt. Im Wohn- und Essbereich überwiegend verputzt und ge- strichen, eine Wand ist mit Ziegelriemchen ausgeführt.
Decken:	Überwiegend in Raufaser tapeziert und gestrichen ausge- führt. In der Garderobe und im WC mit verspiegelm Glas (Spiegelpaneelen) ausgeführt.

Türen:	Überwiegend Holzfurniertüren mit Glaseinlage. Die Garderobe wird offen von Flur aus begangen. Zum WC ist eine mit verspiegelm Glas belegte Tür vorhanden. Zum Wohnbereich des Wohn- und Essbereiches ist ein offener Rundbogendurchgang vorhanden.
Fenster/Terrassentüren:	Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollen und innenliegenden Lamellen, im Wohn- und Essbereich ist zusätzlich eine Kunststoffisoliertglasterrasse Tür vorhanden. Im Windfang, in der Garderobe im Flur ist jeweils kein Fenster vorhanden. Die Belichtung im Flur erfolgt über die in der nördlichen Gebäudefassade verbauten Glasbausteine. Laut Stempel in den Fenstern stammen diese ca. aus dem Jahre 2013.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper. Im Windfang und in der Garderobe ist keine Beheizung vorhanden.
Sanitärgegenstände:	Im WC ist ein kleines Waschbecken mit Zweihandmischbatterie und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten vorhanden.
Sonstiges:	Der Wand- und Deckenbereich der Garderobe und des WC's sowie die Tür zum WC sind jeweils in verspiegelm Glas (Spiegelpaneelen) ausgeführt. Die Gestaltung stellt sich vom marktüblichen Standard abweichend dar. In der Küche ist eine neuwertige Einbauküche vorhanden. In der Küche befindet sich zum Essbereich des Wohn- und Essbereiches hin eine Durchreiche. Vor den Flachheizkörpern im Wohn- und Essbereich sind Ziergitterelementen vorhanden.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Geschosstreppe begangen und stellt sich mit Treppenhausflur, Bad/WC, Zimmer nach Südosten, Zimmer nach Süden, Zimmer nach Westen und kleinem Balkon dar.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat belegt. Im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend in Raufaser tapeziert und gestrichen ausgeführt. Im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken/Schrägen:	Überwiegend in Raufaser tapeziert und gestrichen ausgeführt. Im Bad/WC sind die Schrägen mit Steinzeug belegt, die Decke ist in Raufaser tapeziert und gestrichen ausgeführt.
Türen:	Holz furnierte Türen.
Fenster/Balkontüren:	Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit innenliegenden Lamellen. Im Bad/WC Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollo. Im Zimmer nach Westen zusätzlich Kunststoffisoliertglasbalkontüre. Laut Stempel in den Fenstern stammen diese ca. aus dem Jahre 1974.
Balkon:	Der Balkon befindet sich auf dem kleinen Vorbau an der westlichen Gebäudefassade. Der Boden ist mit Steinzeug belegt, das Geländer ist in Metall ausgeführt.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper. Im Treppenhausflur ist keine Beheizung vorhanden.
Sanitärgegenstände:	Im Bad/WC ist ein Waschbecken mit Einhandmischbatterie, eine Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause, ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten und ein Bidet vorhanden.

Spitzboden

Wird vom Treppenhausflur im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe und eine Holzeinschubleiter begangen.

Der Spitzbodenbereich stellt sich als Kaltdach dar. Die Dachsparren sind sichtbar und der Bereich ist augenscheinlich ohne Wärmedämmung ausgeführt. Der Boden ist augenscheinlich als Dielenboden in Holz ausgeführt. Die Wände sind giebelseitig augenscheinlich in Mauerwerk ungestrichen ausgeführt.

Garage

Die Garage wurde laut vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1960 zusammen mit dem Wohnhaus errichtet. Sie stellt sich eingeschossig, mit Satteldach, Eindeckung in Bieber-schwanzziegeln, Dachrinnen und Fallrohre, augenscheinlich in Stahlblech gestrichen ausgeführt, dar. Die Garage wird an Ihrer Südseite über ein Metallschwingtor befahren.

Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers

Der Bezirksschornsteinfeger übermittelte dem Sachverständigen am 22.12.2025 den Feuerstättenbescheid vom 08.09.2024, für das Bewertungsobjekt.

Laut Feuerstättenbescheid vom 08.09.2024 wurden zum Zeitpunkt der Überprüfung (Datum der Arbeitsausführung: 05.09.2024) keine sichtbaren Mängel festgestellt. Ebenfalls entspräche das Messergebnis laut Feuerstättenbescheid der Verordnung.

Modernisierungen

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen zu durchgeführten Modernisierungen und zum Instandhaltungs- und Reparaturrückstau basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen den durch Unterlagen und Auskünfte bekannten oder sichtbaren Zustand dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden. Ein Ausschluss verdeckter Mängel sowie eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Genauere Angaben zu baulich erforderlichen Maßnahmen aufgrund eines Instandhaltungs- und Reparaturrückstau bleiben einem entsprechenden Bauschadensgutachten bzw. Planungen und Ausschreibungen eines Architekten vorbehalten.

Aus den Erkenntnissen des Ortstermins, vom 19.02.2026 ist ersichtlich, dass augenscheinlich in der Vergangenheit teilweise Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt wurden:

- teilweise Modernisierung der Fenster (EG, ca. 2013, DG, ca. 1974)
- Modernisierung der Heizungsanlage laut Feuerstättenbescheid Baujahr 2018
- teilweise Modernisierung von Bädern
- teilweise Modernisierung des Innenausbau (Decken-, Wand- und Bodenbeläge)

Bauschäden, Instandhaltungs- und Reparaturrückstau

Aus den Erkenntnissen des Ortstermins, am 19.02.2026, sind derartige nicht ersichtlich.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1960 als freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet.

In der Vergangenheit wurden augenscheinlich teilweise Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt (siehe Punkt „6.3 Sonstige bauliche Besonderheiten - Modernisierungen“), ansonsten stellt sich das Gebäude augenscheinlich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Der Pflegezustand des Wohnhauses ist augenscheinlich überwiegend durchschnittlich bis gut.

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

Insgesamt ist kein erhöhter Instandhaltungs- und Reparaturrückstau erkennbar.

Die Garage wurden gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1960 errichtet und stellt sich augenscheinlich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	65,49 m ²
Dachgeschoss	
Wohnfläche Dachgeschoss	55,23 m ²
Wohnfläche gesamt	120,72 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	121,00 m²

