



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Nürnberg weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 6 K 232/25

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für

Doppelhaushälfte mit Garage,

Josef-Lohneis-Straße 9, 90451 Nürnberg, Fl.-Nr. 151/713, Gemarkung Röthenbach b. Schweinau

Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Qualitätsstichtag: 10.03.2026

Verkehrswert: 648.000,00 € (lastenfreier Zustand)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Röthenbach b. Schweinau, Blatt 12404

Fl.-Nr. 151/713, Josef-Lohneis-Straße 9, Gebäude- und Freifläche zu 244 m²;

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Josef-Lohneis-Straße gelegen. Die Josef-Lohneis-Straße ist eine Spielstraße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist in Teilbereichen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Reihenhäusern, Doppelhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern mit überwiegend zwei bzw. drei Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne beigelegt. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, können Abweichungen zu den beigelegten Plänen nicht ausgeschlossen werden.

Größe: Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 141,8 m².

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 2016;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Rohbau / Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; Sockel glatt verputzt und gestrichen;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Dach: Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem; Schneerutschgitter; fünf Solarpaneele; Sat-Schüssel; Dachflächenfenster;

Flaschnerarbeiten: Kastenrinne und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Massivdecken;

Ausbau:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen aus Metall, innen vermutlich aus Naturstein; Dachflächenfenster;

Rollläden: Teils mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Türen: Furnierte Türblätter mit durchschnittlichen Drückergarnituren und furnierten Holzzargen;
Hauseingangstüre als Kunststoffelement mit Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Edelstahlängsgriff außen;

Böden: Parkettboden; Fliesenbelag oder Vergleichbares;

Decken: Deckenuntersichten mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

Treppen/-haus: Metallkonstruktion mit Vollholztrittstufen oder Vergleichbarem; wandseitig angebrachter Handlauf;

Sanitärausstattung: Bad im Obergeschoss mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Duschwanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Boden gefliest, Wände gefliest, Fenster, Heizkörper;

Gast-WC im Erdgeschoss mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Boden gefliest, Wände gefliest, Fenster, Heizkörper;

Elektroinstallation: Die Elektroinstallation wird dem Baujahr entsprechend in durchschnittlicher Qualität unterstellt; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; TV über Sat-Schüssel;

**Heizung/
Warmwasser:** Zentral beheizt; zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung mittels Gasheizung oder Vergleichbarem; auf dem Dach sind zudem fünf Solarpaneele vorhanden;

Eingangsbereich: Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche über mit Betonsteinpflaster befestigte Wegeflächen; Klingeltaster neben der Hauseingangstüre; Briefkasten im Bereich des Gartentürchens;

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss wird als Wohnraum ausgebaut unterstellt;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Keller:

Massive, verputzte und gestrichene Wände; durchschnittliche Elektroausstattung; Boden mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem; beheizt über Flachheizkörper mit Thermostatventil; Kellerfenster zu Lichtschächten; Lichtschächte mittels Glasscheiben abgedeckt;

Außenanlagen:

Das Bewertungsobjekt ist mittels eines Maschendrahtzauns eingefriedet, das Gartentürchen ist aus verzinktem Stahl. Es sind Rasenflächen, Pflanzbereiche, Hecken und eine Terrasse mit Betonsteinpflaster gegeben.

Der Klingeltaster ist neben der Hauseingangstüre und der Briefkasten im Bereich des Gartentürchens angebracht.

Energieausweis / energetischer Zustand:

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht soweit ersichtlich der Baujahresklasse.

Garage:

Es ist auf Fl.-Nr. 151/713 eine Betonfertiggarage (Fabrikat Zapf) mit Schwingtor, und Satteldach mit Betondachsteinen und Regenrinnen aus Titanzinkblech vorhanden. Der Zufahrtsbereich vor der Garage ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Befund:

- Das Wohnhaus befindet sich soweit gemäß der Außenbesichtigung feststellbar in einem baujahrestypischen Zustand.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird, soweit dem Sachverständigen bekannt, von den Eigentümern eigengenutzt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine mittlere Lage im Stadtgebiet von Nürnberg gemäß Wohnlagenkartierung des Gutachterausschusses Stadt Nürnberg.
- Massivbau. Das Erscheinungsbild wird bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung wird bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen für den Gebäudetyp Doppelhaushälfte als gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.



Ansicht von Nordost,
Hauseingang



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

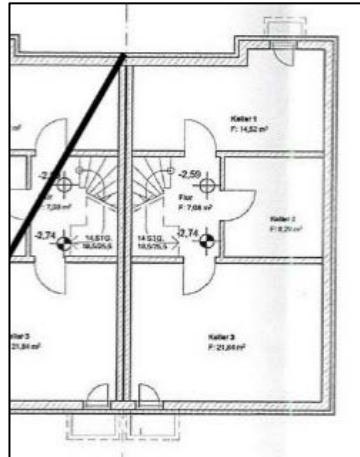
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



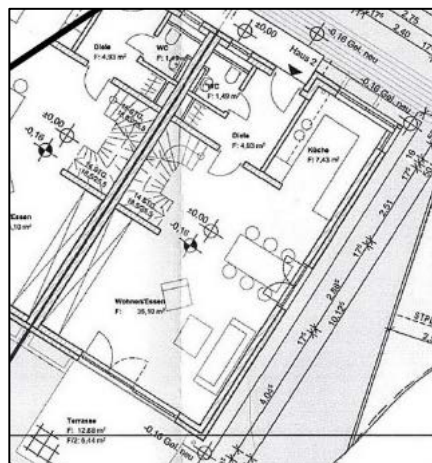
Garage



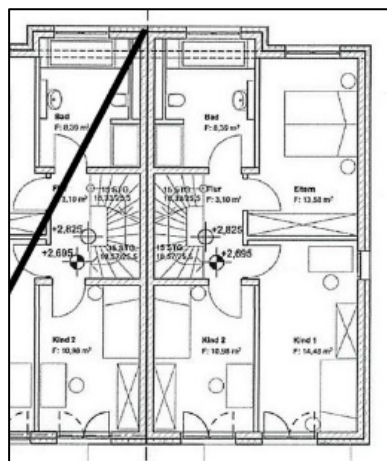
Lageplan



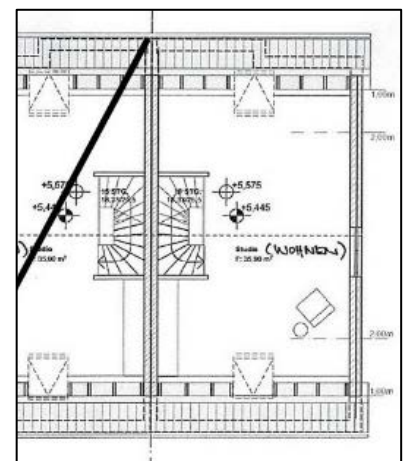
Grundriss Kellergeschoss
– ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss
– ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss
– ohne Maßstab



Grundriss Dachgeschoss
– ohne Maßstab

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.