

Auszug aus dem Gutachten

Geschäftszeichen 9 K 17/24

GA.-Nr. 101/2025

zum Zwecke

der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im Rahmen
eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das Amtsgericht Nürnberg

Verkehrswert

Objekt

Grundstück mit Reihenmittelhaus

**90469 Nürnberg
Germersheimer Str. 98**



EURO 370.000.--

Bewertungstichtag: 14. Januar 2025

Grundstücksbezeichnungen

Lagebezeichnung

90469 Nürnberg
Germersheimer Str. 98

Katasterbezeichnung

Gemarkung Gibitzenhof
Flurstück Nr. 1462/530 411 m²

Grundstücksbeschreibung

Lage

Makrolage

Nürnberg ist mit einem Einzugsbereich von 1,5 Millionen Einwohnern, der siebtgrößte deutsche Wirtschaftsraum und auch eine der wichtigsten Technologieregionen Deutschlands.

Die Halbmillionenstadt Nürnberg bietet eine leistungsfähige Infrastruktur, und durch die geozentrale Lage in Europa ist die traditionsreiche Handelsstadt Dreh- und Angelpunkt auch für die Expansionsmärkte in Osteuropa.

Nürnberg befindet sich im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Autobahnen und ist Knotenpunkt im kontinentalen Schienenverkehr.

Der Main-Donau-Kanal verbindet Nürnberg mit den Donau-Anrainer-Staaten.

Verkehrsflughafen Nürnberg mit sehr guten Flugverbindungen.

Zweitgrößte Stadt im Freistaat Bayern.

Kultur-, Sozial-, und Sporteinrichtungen einer Großstadt.

Stadtfläche ca. 18581 ha.

Mikrolage

Nürnberg – Germersheimer Straße liegt im statistischen Stadtteil 4
- Südliche Außenstadt – .

Das Grundstück liegt im statistischen Bezirk 44 Trierer Straße.

Das Grundstück liegt ca. 7 km südlich vom Zentrum Nürnberg.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines mit Reihenhäusern bebautem Gebiet.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist gut, bis zur Anschlussstelle
Nürnberg – Münchener Straße, Südwesttangente ca. 3 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in erreichbarer Nähe,
in der Trierer Straße.

Westen: direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer Brandwand

Osten: direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer Brandwand

Süden: direkt angrenzendes Sportgelände

Norden: Germersheimer Straße

Gesamteindruck: mittlere Lagekategorie.

Gebäudebeschreibung

Art der Aufbauten, Baujahr

Das Reihenmittelhaus wurde ca. 1960 bezugsfertig errichtet.

Das Reihenmittelhaus wurde zweigeschossig errichtet, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude ist mit Brandwänden an die angrenzenden Nachbargebäude angebaut.

Renovierungen

1975 Ausbau des Dachgeschosses

2004 Einbau einer Gaszentralheizung

Zwischen 2008 und 2011 wurden folgende Arbeiten durchgeführt

Einbau von Kunststoffenstern bis auf die Fenster und Türe im Wohnzimmer, Haustüre, Toilette und Bad wurden komplett renoviert, Flachheizkörper eingebaut, sämtliche Leitungen Elektro, Wasser und die Abflüsse wurden erneuert, Fassade gestrichen, Böden erneuert.

2023 wurden neue Dachflächenfenster eingebaut.

Das Objekt ist vermietet. Nettokaltmiete monatlich € 1.400.--.

Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem baujahrstypischen Zustand.

Baubeschreibung

Vorgefundene Ausstattung zum Ortstermin

Gebäudenutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	ca. 1960*
Konstruktionssystem:	Mauerwerkbau, Fundamente in Stampfbeton*
Außenwände:	massiv, verputzt
Kellerwände:	massiv
Decken:	Stahlbetonmassivdecken nach stat. Berechnung* Estrich in allen Wohngeschossen*
Innenwände:	verputzt, gestrichen oder tapeziert
Dach:	Satteldach mit Pfannendeckung, aufgrund des Baujahres des Ausbaus dürfte das Dachgeschoss nicht ausreichend isoliert sein
Türen:	Aluminiumhauseingangstüre 4-stufige Treppenanlage, Metallgeländer unterschiedliche Tritthöhen KG: Holzzargen mit einfachen Holztüren ab EG: alte Holztüren mit Holzzargen, Oberflächen weiß gestrichen, teilweise Türblätter erneuert
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffensterfenster mit elektrischen Rollläden, aluminiumeloxierte Fensterbänke außen, Carrara-Marmorinnenfensterbänke
Treppenhaus:	KG-EG einfache Betontreppe, Metallhandlauf EG-DG Holzwangetreppe mit Holztrittstufen, Holzgeländer mit Handlauf Wände gestrichen
Hausanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Heizkessel Bj. 2004*, Flachheizkörper

Bodenbeläge: Fliesen, Holzparkett, Laminatböden
Verblechungen: Rinnen und Fallrohre in Blech

Mängel

Es ist ein Reparaturstau von ca. € 35.000.-- gegeben.

Es sind energetische Mängel im Bereich der Dämmung der Fassaden und des Dachgeschosses vorhanden.

Nordansicht



Südansicht



Baulicher Zustand

Seit dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes wurden verschiedene Ersatzinvestitionen getätigt, das Gebäude präsentiert sich in einem schlechteren (KG) bis mittleren (EG, OG, DG) Gebäudezustand.

Im Bereich der Innenausstattung des Gebäudes wurden qualitativ einfache bis mittlere Ausstattungselemente eingebaut.

Das Gebäude ist insgesamt in einem baujahrstypischen Zustand.

Die Belüftungs- und Belichtungssituation ist als normal einzustufen.

Die Raumaufteilung entspricht einem baujahrstypischen Reihenmittelhauses aus dieser Zeit.

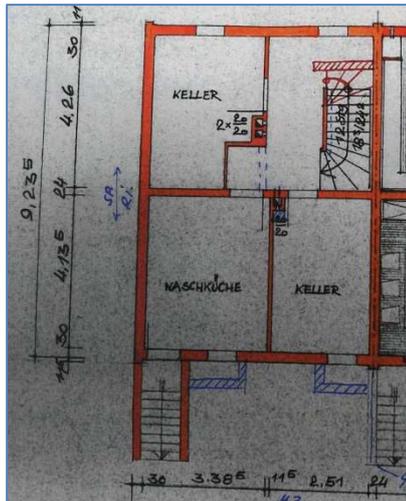
Bauzahlen

Wohn- und Nutzflächenberechnung

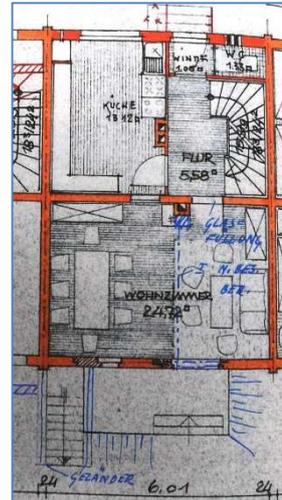
Nutzfläche **45,84 m²**
 Wohnfläche **114,45 m²**

Wohnflächenzusammenstellung	
Angaben in m	m ²
Erdgeschoss	49,76
Obergeschoss	40,75
Dachgeschoss	23,95
Wohnfläche	114,45

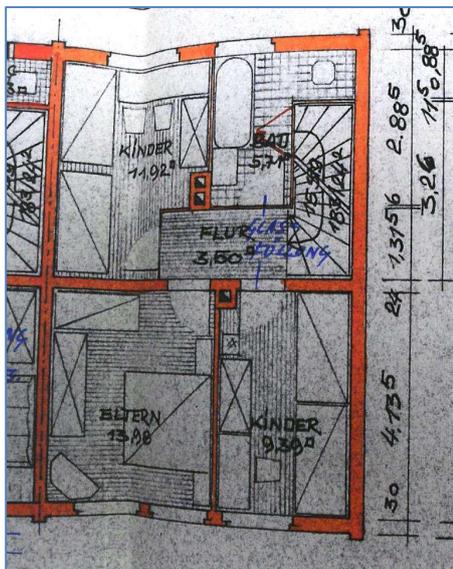
Kellergeschossgrundriss



Erdgeschossgrundriss



Obergeschossgrundriss



Dachgeschossgrundriss

