



GUTACHTEN -- 8416 (AUSZUG)

VERKEHRSWERT EINES REIHENENDHAUSES

ALLERHEILIGENWEG 100
IN 90530 WENDELSTEIN OT KLEINSCHARZENLOHE



Auftraggeber: **Amtsgericht Nürnberg**

Flaschenhofsraße 35
90402 Nürnberg

Arbeitsgrundlage: **Anordnungsbeschluss**

9 K 89/23 09/09/24

Gutachter: **Andreas Gerlach**

Dipl.-Bauingenieur
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von Grundstücken,
Mieten, Pachten

Bierweg 22 b
90411 Nürnberg

Verwendungszweck: **Beweismittel im
Zwangsversteigerungsverfahren**

Art der Wertermittlung: **Verkehrswert nach § 194 BauGB**

Qualitätsstichtag: **11/12/24**

Wertermittlungsstichtag: **14/01/25**

Bewertungsobjekt: **Reihenendhaus**

Allerheiligenstraße 100
90530 Wendelstein
OT Kleinschwarzenlohe

1.1.1. Lage

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Kleinschwarzenlohe ca. 400 m südöstlich der Stadtgrenze zu Nürnberg.

Der ehemals dörfliche Kern entlang der Rangaustraße entwickelte sich überwiegend nach 1950 zu einem Siedlungsgebiet mit Vorortcharakter. Die Lage verfügt über keine wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Ein Einkaufszentrum befindet sich etwa 1,5 km südlich vom Objekt, eine Grundschule etwa 1,5 km südwestlich.

Die nächsten Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleister und medizinische Versorgung sowie Schulen bis hin zum Gymnasium befinden sich im Hauptort Wendelstein.

Die Anbindung an den ÖPNV ist nur über Buslinien gewährleistet. Die Anbindung des Individualverkehrs an den Ballungsraum erfolgt über Staatsstraßen sowie die Bundesautobahn BAB73 günstig. Entfernungen zu den Ortszentren etwa: Hauptort Wendelstein 2,8 km; Roth 11 km; Schwabach 6,5 km; Nürnberg 12 km. Die Lage ist naturnah.

Der Bewertungsgegenstand befindet sich südöstlich an einem öffentlichen Verbindungsweg zwischen dem Allerheiligenweg im Südwesten und der Rieterstraße im Nordosten. Der Allerheiligenweg ist etwa 50 m entfernt, die Rieterstraße etwa 90 m, beides Anliegerstraßen ohne wesentliches Verkehrsaufkommen, verkehrsberuhigt. Der Verbindungsweg zwischen den beiden Straßen ist mit einer Breite von etwa 3,5 m asphaltiert, Straßenbeleuchtung, kein Begleitgrün, als Gehweg nur bedingt befahrbar, keine Parkmöglichkeiten. Die nächsten Parkmöglichkeiten befinden sich im Allerheiligenweg bzw. der Rieterstraße.

Die umliegende Bebauung stellt sich überwiegend als Reihenhausbauweise, teilweise Einzelhäuser und Doppelhäuser, überwiegend offener Bauweise, überwiegend zwei Vollgeschosse, teilweise ausgebaute Dachgeschosse, Baujahre überwiegend 1960/1990, gute Durchgrünung, dar.

Objekt

bebautes Wohngrundstück

Fläche des Grundstücks 308 m²

Bebauung des Grundstücks Reihenedhaus mit 1WE
KG/EG/OG/DG ausgebaut

Baujahr etwa 1979

baulicher Zustand soweit von außen erkennbar
überwiegend wie bei erstmaliger
Herstellung, normale/einfache
Bewirtschaftung

Flächen NF 47 m²

WF 154 m²

BGF 298 m²

Ausstattung	keine Angaben
Gestaltung	keine Angaben
Beheizung	Öl-Zentralheizung mit Brauchwasserbereitung
Situation der Nutzung/Vermietung	soweit bekannt Eigennutzung

Qualität

Der Bewertungsgegenstand befindet sich auf einem lagetypisch genutzten Grundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet, ruhige Lage. Die baulichen Anlagen befinden sich soweit von außen erkennbar in ordnungsgemäßem und gutem Unterhaltszustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Es wurden keine Auskünfte zum Objekt erteilt. Es besteht ein erhebliches Bewertungsrisiko.

Die Grundrissituation vom Bewertungsgegenstand ist funktional und überwiegend kleingliedrig. Der energetische Zustand wird als überwiegend einfach eingeschätzt.

Verkehrswert

516.000 € (Fünfhundert Sechzehn Tausend EURO)

Haftung/Verwendung

Dies ist ein Auszug aus einem Gutachten für Zwecke der Vorabinformation. Haftungsansprüche auf Grundlage dieses Auszuges werden grundsätzlich ausgeschlossen. Speicherung oder Wiedergabe ist dem Auftraggeber ausschließlich vorbehalten.

Nürnberg am 15. Januar 2025
der Sachverständige

Amtliche Luftbildkarte, ohne Maßstab



Erschließungsweg vor Bewertungsobjekt, Blick nach Ost



Erschließungsweg vor Bewertungsobjekt, Blick nach Südwest

