

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)
Immobilienwirt (Dipl. VWA)



Qualifizierter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

90530 Wendelstein
Ostring 7

Tel. 09129-90280
FAX 09129-5866
sv_hofmann@t-online.de
22. August 2023

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 3 K 39/22

Bewertungsobjekte

Einfamilienwohnhaus mit Garage

Konrad-Lämmermann-Straße 18, 91126 Schwabach

Flst. 873/234 und 1/18 MEA an Flst. 873/259 der Gemarkung Schwabach



Südwestansicht

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 1. Juli 2023

Wohnhaus und Garage Flst. 873/234

590.000 €

1/18 MEA am Weg Flst. 873/259

5.000 €

Bewertungsobjekt	Einfamilienwohnhaus mit rd. 138 m² Wohnfläche und einer Garage Konrad-Lämmermann-Str. 18, 91126 Schwabach
Grundstücke und -flächen	Flst. 873/234 1.250 m² Flst. 873/234 557 m², davon 1/18 MEA
Gebäude- und Konstruktionsart	Einfamilienwohnhaus Geschosse: KG + EG + nicht ausbaufähiges DG Baujahr: 1969/70 freistehender Massivbau, voll unterkellert, Walmdach
Nutzungsverhältnisse	Das Bewertungsobjekt ist zu 1.500 € mtl. als Pflegeeinrichtung vermietet. Es ist eine Staffelmiete vereinbart, die sich zum 1.1.2026 auf € 1.700 erhöht. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit vereinbart. Aufgrund von Mieterinvestitionen in Höhe von € 80.000 wurde das Kündigungsrecht der Vermieterin bis zum 31.12.2030 ausgeschlossen.
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mittleren Wohnlage Schwabachs. Punktuell ist der Standort durch das rege Verkehrsaufkommen der Regelsbacher Straße belastet. Der Bebauungsplan hat dem Rechnung getragen, als dass eine Zone von ca. 16 m von der Westgrenze entfernt, als Bauverbotszone festgesetzt worden ist. Die umgebende Bebauung wird von freistehenden Einfamilienhäusern in großzügigen und gut durchgrünten Grundstücken sowie von Reihenhäusern geprägt.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand ist in Ordnung. Im Zuge des Umbaus zu einer Pflegeeinrichtung wurde das Erdgeschoss teilmodernisiert. Die Fenster und Türen wurden 2022 erneuert, ebenso die Toilette und das Bad sowie die Fußböden. In der Diele und im Treppenhausflur wurden Brandschutzdecken eingezogen. Augenscheinlich bestehen keine Hinweise auf Bauschäden. Das KG ist überwiegend nicht modernisiert.
Grundrissqualifizierung	Der ursprüngliche Grundriss war familiengerecht und funktional für einen 4-5-Personenhaushalt auf einer Wohnfläche von rd. 138 m² mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, einer Wohndiele (Esszimmer) und einem Schrankflur. Die Wohnfläche befindet sich auf der EG-Ebene, so dass der Grundriss sehr gut für ältere Bewohner geeignet ist. Die Be- und Durchlüftung ist hervorragend, eine natürliche Belüftung aller Räume und eine Querlüftung sind möglich. Die Belichtung und die Besonnung sind gut, das Gebäude steht frei nach allen Himmelsrichtungen. Im Zuge des Umbau zur Pflegeeinrichtung wurde das Wohnzimmer durch eine Leichtbauwand in zwei Räume unterteilt und der Windfang mit der Diele vereinigt. An der Ostseite wurde ein Rampe für Rollstuhlfahrer und Krankentransporte angebaut. In der Diele und im Flur 2 wurden Brandschutzdecken eingesetzt mit der Folge, dass die Raumhöhe dort nur noch ca. 2,25 m beträgt.

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



Stadtplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung


**Auszug aus dem Katasterkartenwerk
unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung**



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

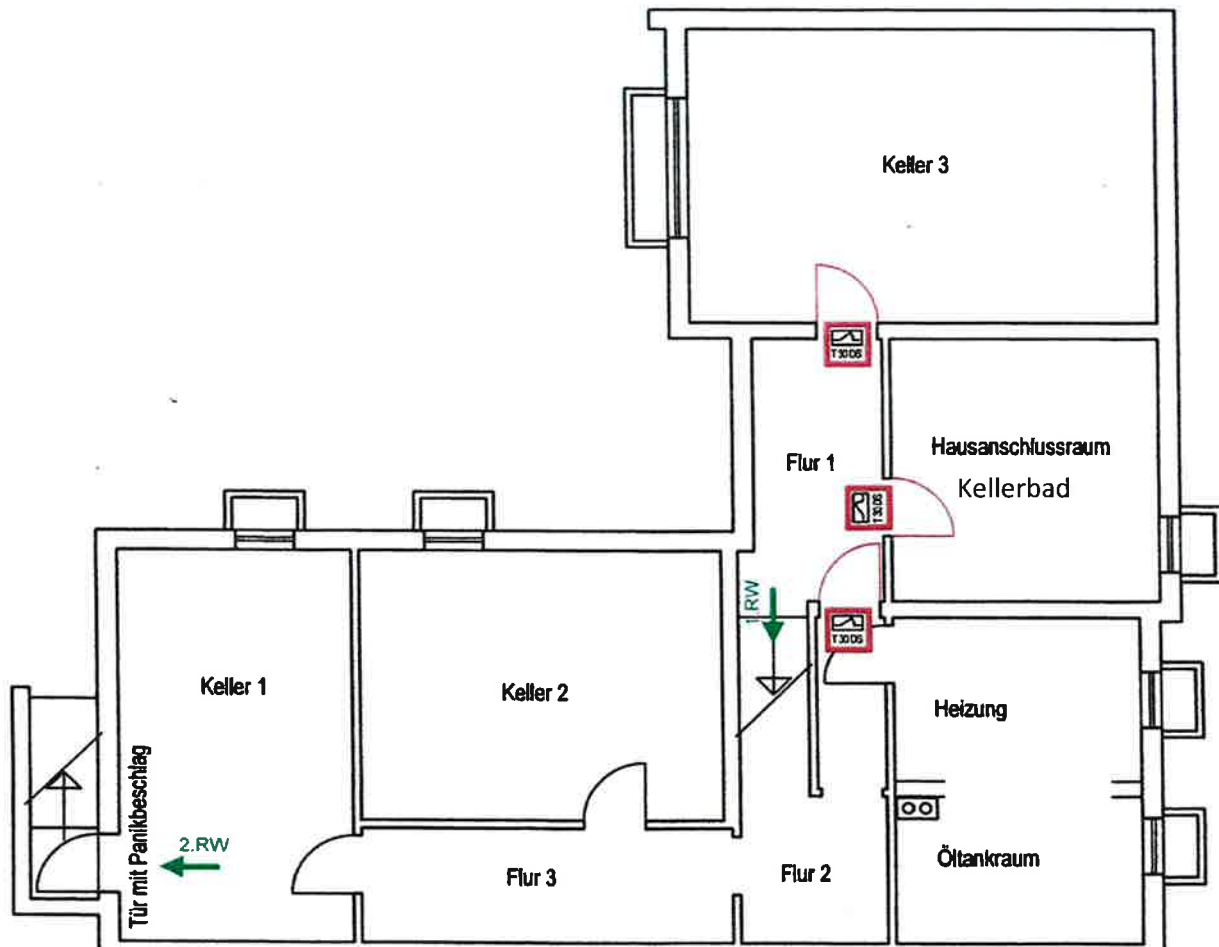
**Auszug aus dem Bebauungsplan
unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung**



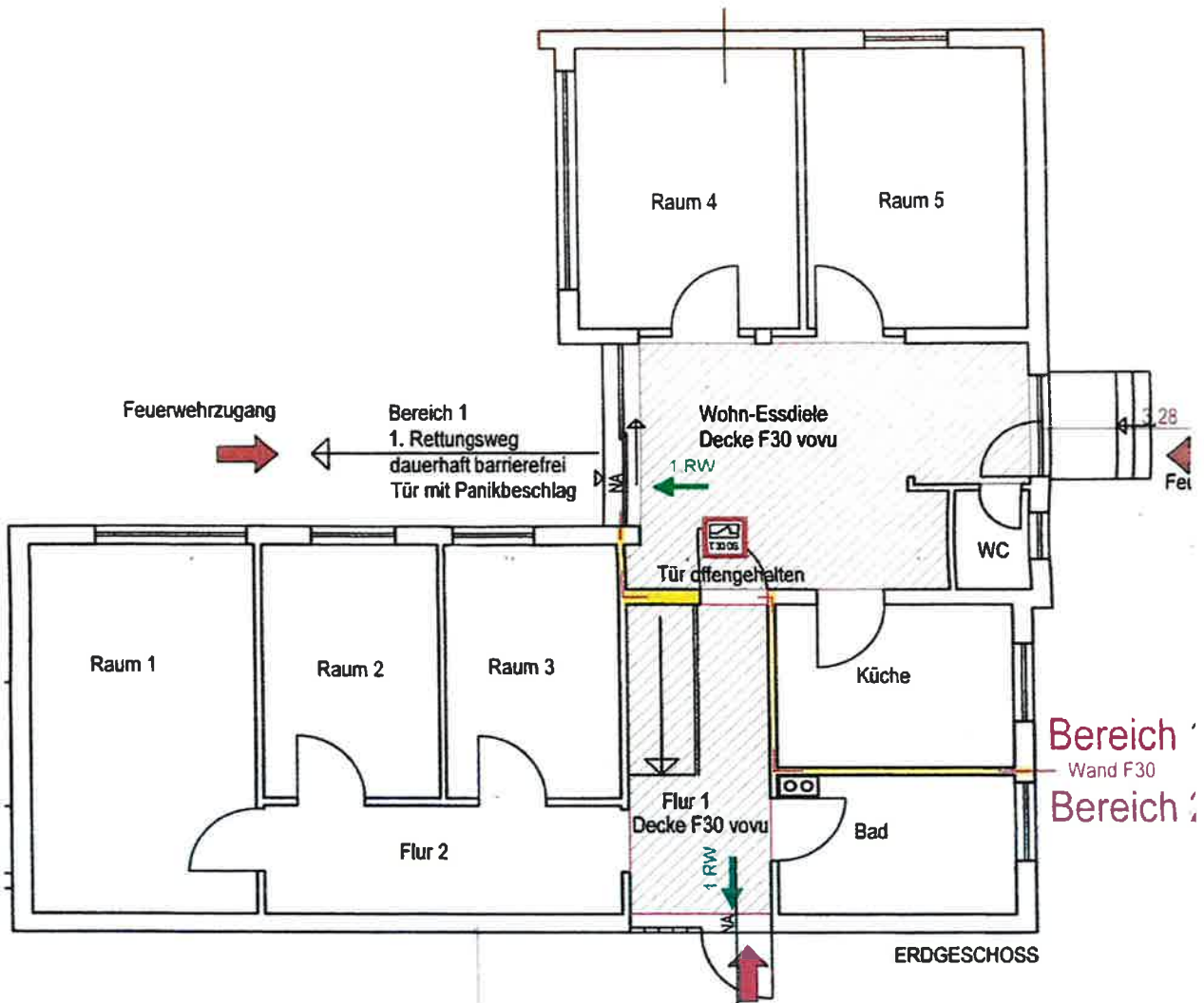
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(Bauverbotszone zur Staatsstraße und zur 110 KV Freileitung)

**Baupläne
unmaßstäblich aus M 1 : 100**

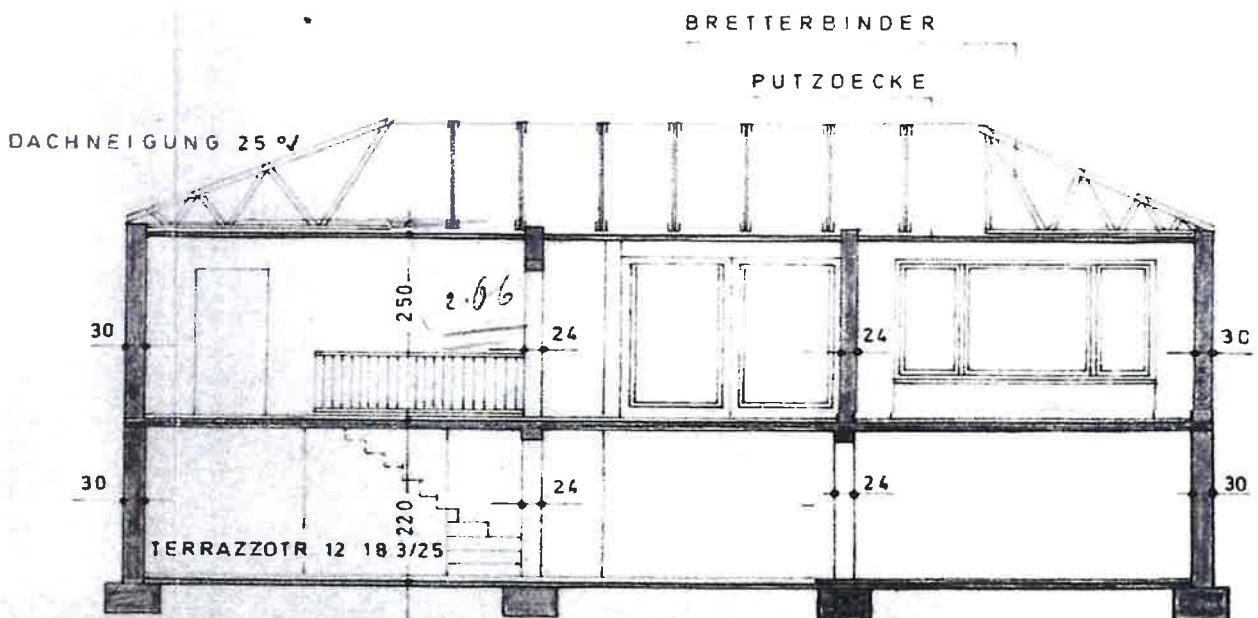
Grundriss KG



Grundriss EG



Schnitt



Außenaufnahmen

Nordansicht



Ostansicht mit Rampe für Rollstuhlfahrer und Krankentransporte



Zugang/Zufahrt und Garage



KG
Kelleraußentreppe



Treppe EG > KG



Kellerflur 1



Kellerflur 2



Hausanschlussraum, Waschraum, Sanitärraum für Mitarbeiter



Heizungs- und Öltankraum



Keller 1



Kellerflur 3



Keller 2



Innenaufnahmen EG

Wohn-Essdiele



Toilette



Diele



Flur 1



Bad



Raum 1



Raum 2



Raum 3



Terrasse



Garten mit Großbäumen an der westlichen Grundstücksgrenze



Westansicht Garage



Innenaufnahme Garage

