

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertung

90530 Wendelstein
Ostring 7

Tel. 09129-90280
FAX 09129-5866
Gutachten 202223
19. Oktober 2022

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 102/22

Bewertungsobjekt

Villa mit Doppelgarage und Schwimmhalle

Hirschenau 7, 90607 Rückersdorf

Flste. 261/7, 261/10 und 261/11 der Gemarkung Rückersdorf



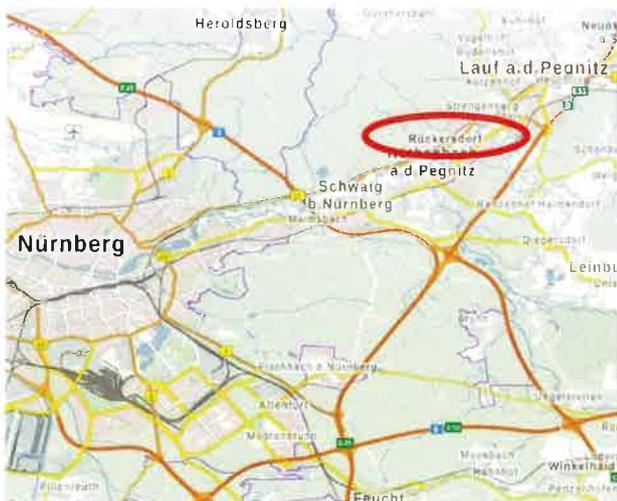
Südwestansicht

Verkehrswert Flst. 261/7	415.000 €
Verkehrswert Flst. 261/10	85.000 €
Verkehrswert Flst. 261/11	<u>1.150.000 €</u>
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit zum 1.9.2022	<u>1.650.000 €</u>

Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken.

Bewertungsobjekt	Villa mit rd. 266 m ² Wohnfläche mit einer Schwimmhalle und einer Doppelgarage Hirschenau 7, 90607 Rückersdorf	
Gebäude- und Konstruktionsart	freistehender Massivbau ursprgl. gemittelttes Baujahr	1965 Modernisierung
Anzahl der Geschosse	Hauptgebäude Nebengebäude, Schwimmbad und Garage	Teil-KG + EG + DG + nicht ausgebauter Spitzboden EG + nicht ausgebautes DG
Nutzungsverhältnisse	Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern bewohnt.	
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Villenlage von Rückersdorf, die allerdings punktuell stark verkehrslärbelastet ist. Trotzdem handelt es sich um eine sogenannte "Adresslage". Die umgebende Bebauung wird von Ein- und Zweifamilienhäusern in großzügigen und gut durchgrüntem Grundstücken geprägt.	
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand zum Wertermittlungsstichtag ist unter Baujahraspekten gut. Das Objekt ist sehr gepflegt und überwiegend modernisiert. Die energetische Qualität der Außenmauern wurde allerdings bei den 2017/2018 erfolgten Maßnahmen nicht verbessert. Es bestehen keine über die Alterswertminderung wertmäßig hinausgehenden Bauschäden. Das Wohnhaus überzeugt durch seine homogene hochwertige Ausstattung und eine ansprechende architektonische Qualität.	
Grundrissqualifizierung	Der sehr repräsentative Grundriss ist trotz der großen Wohnfläche und Raumanzahl nur bedingt familiengerecht und funktional für einen 3-4-Personenhaushalt. Die Be- und Durchlüftung ist gut, eine natürliche Belüftung aller Räume und eine Querlüftung sind überwiegend möglich. Die Belichtung und die Besonnung sind sehr gut, das Gebäude steht frei nach allen Himmelsrichtungen.	

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



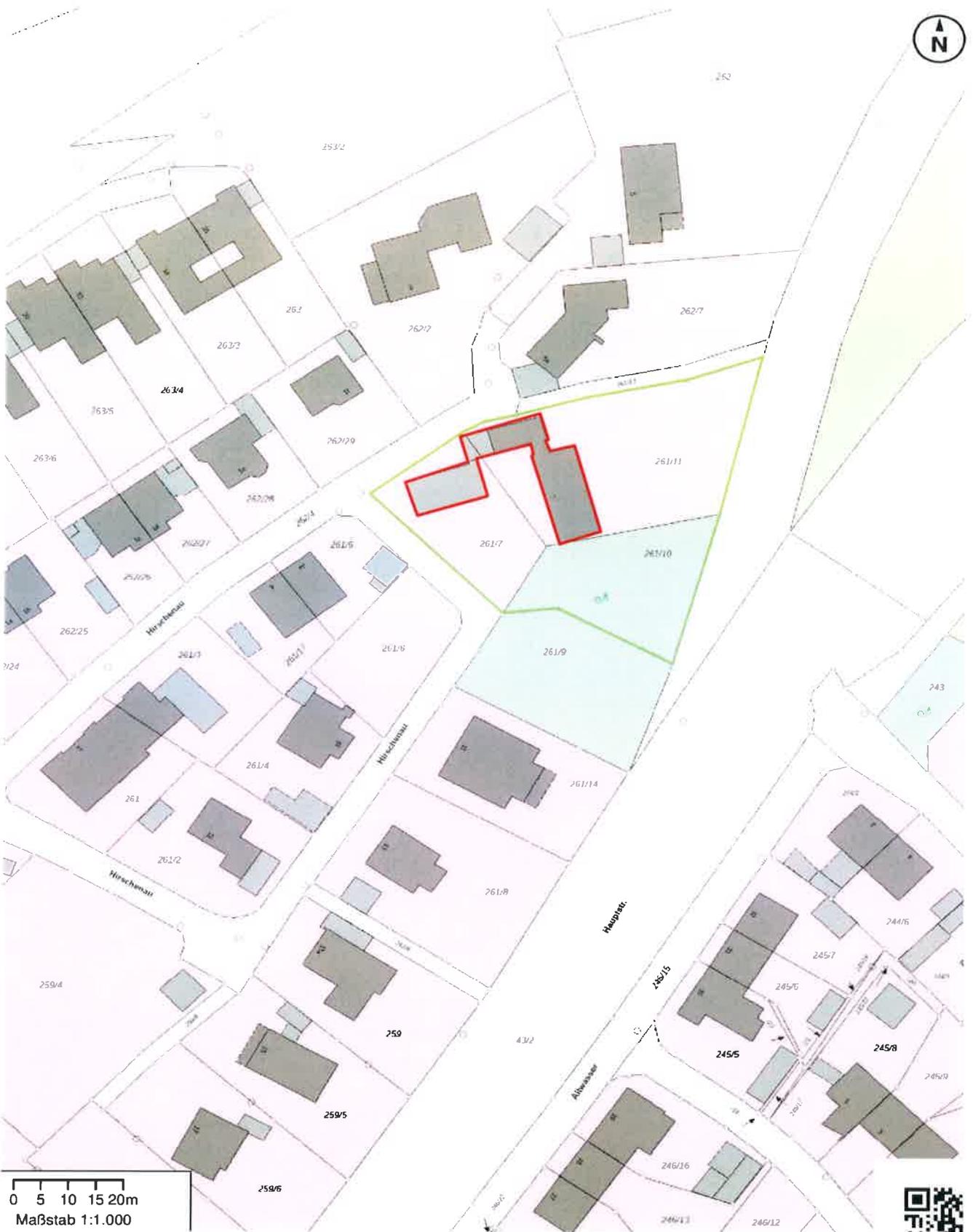
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

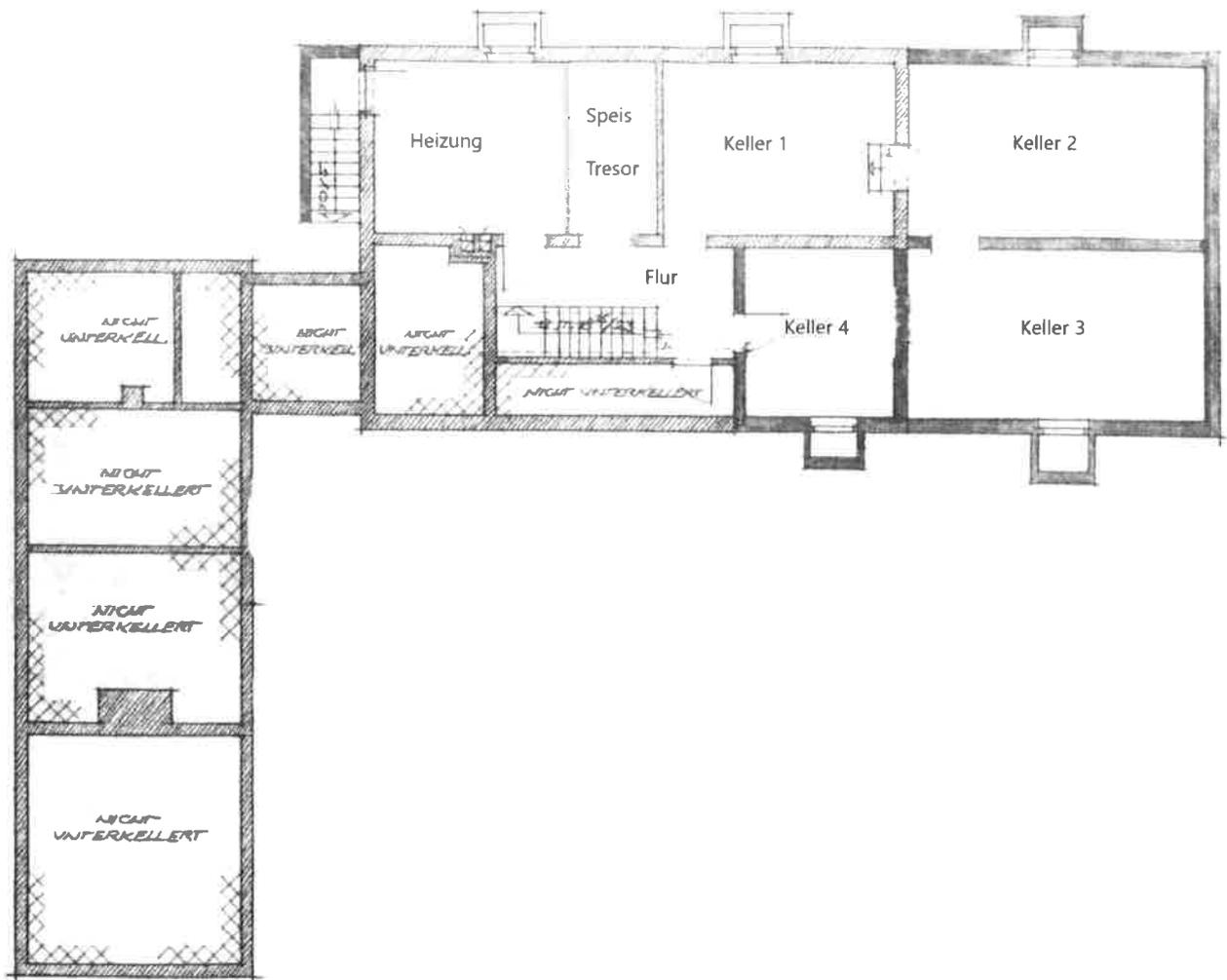
**Auszug aus dem Katasterkartenwerk
unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung**



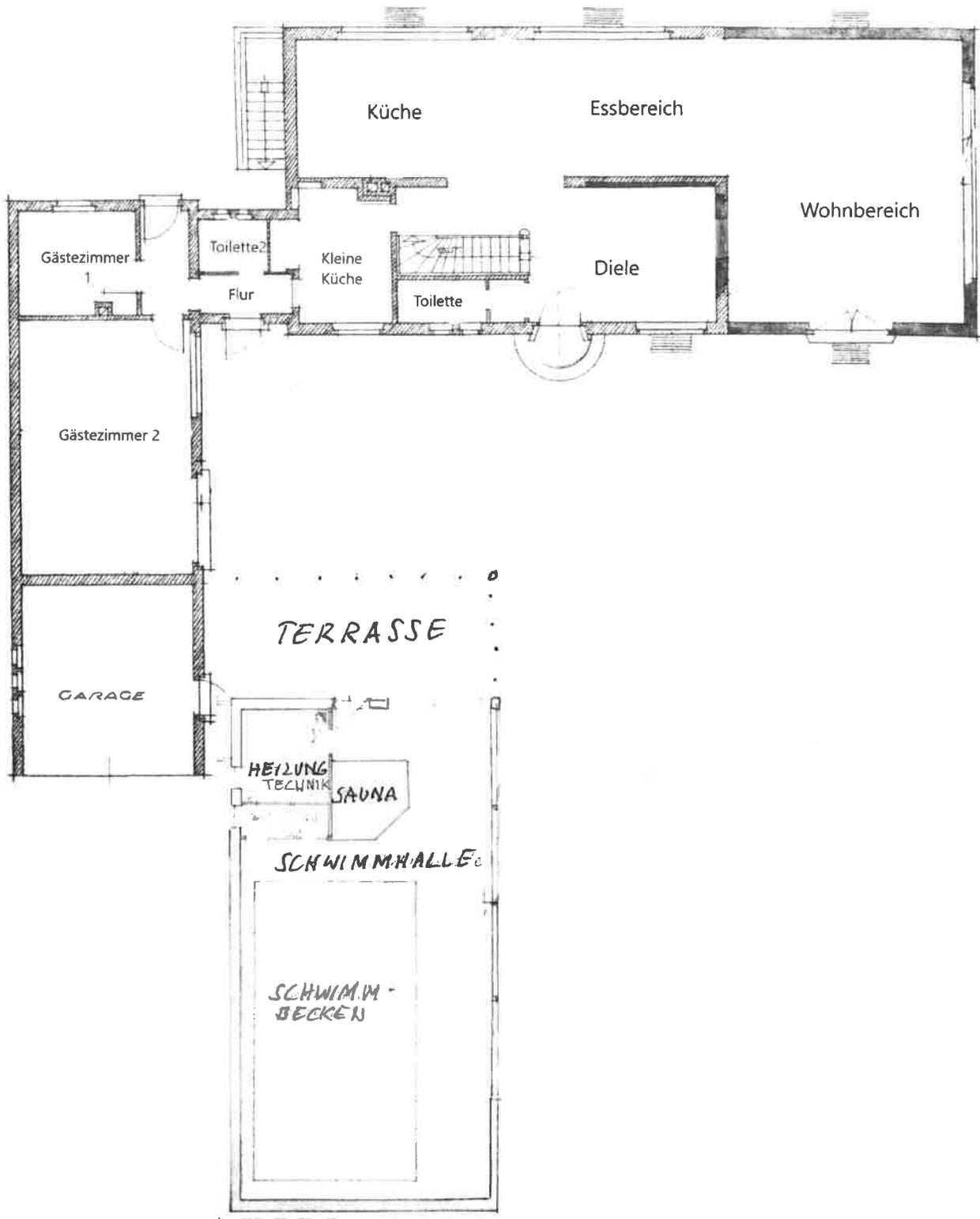
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Baupläne
unmaßstäblich aus M 1 : 100 mit Skizzierung der baulichen Änderungen

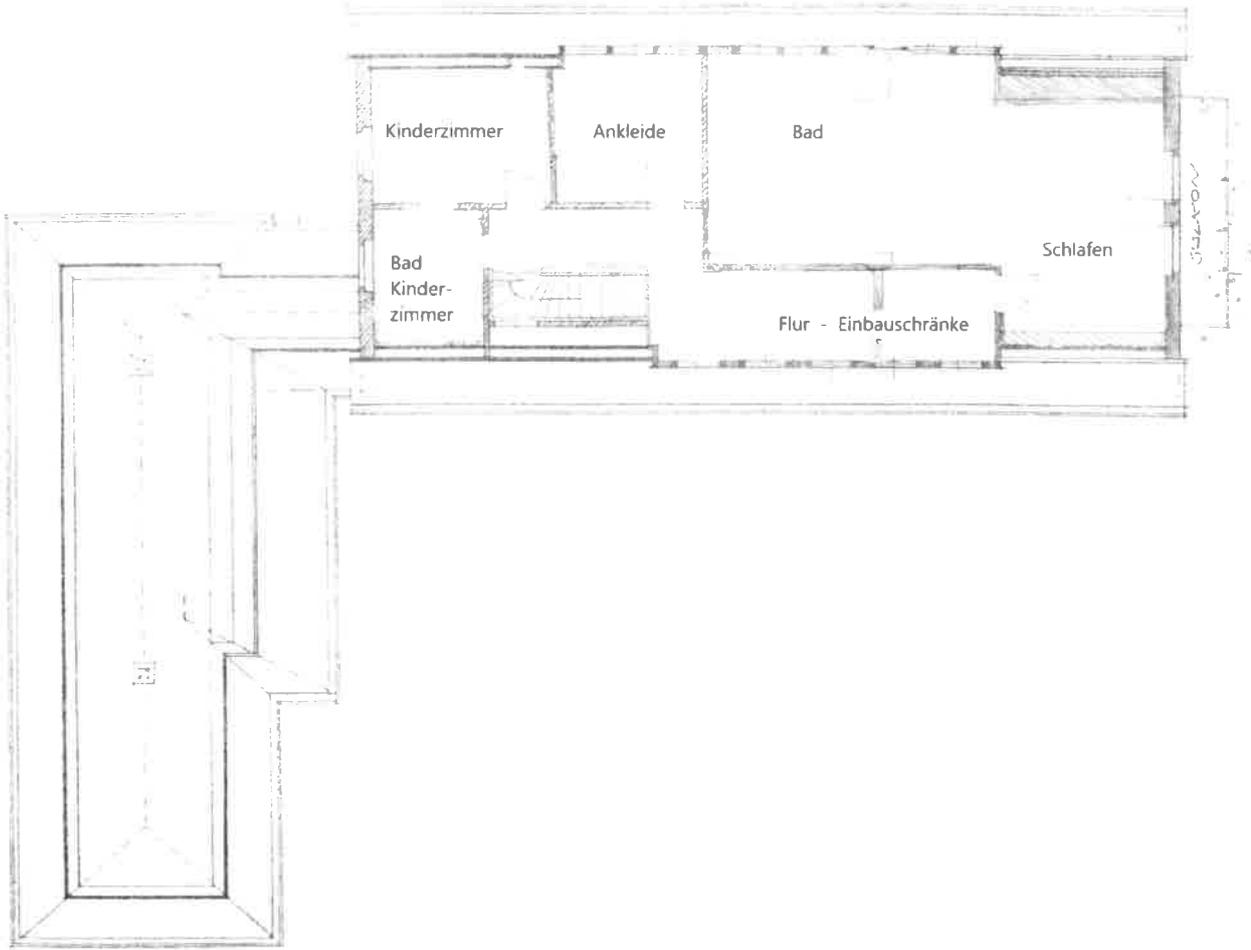
Grundriss KG



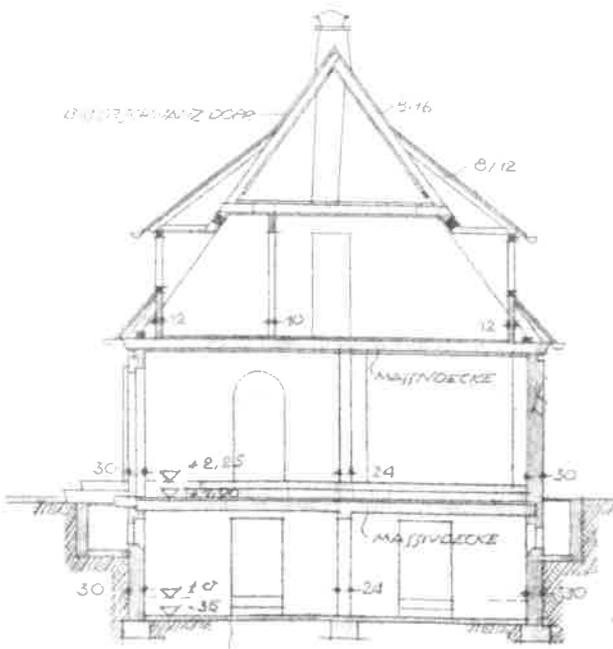
Grundriss EG



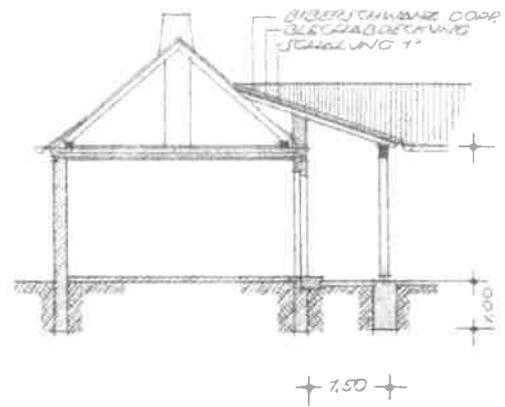
Grundriss DG



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage



Fotoserie

Außenaufnahmen

Westansicht



Innenhof



Garagenzufahrt



Innenaufnahmen KG Treppe EG > KG



Bus-System



Heizung



Innenaufnahmen EG

Treppe EG > DG



Diele - Tür zum Wohnzimmer



Küchenbereich



Kaminofen



Toilette 2



Gästezimmer 2



**Innenaufnahmen OG
Kinderzimmer**



Einbauschränke im Flur



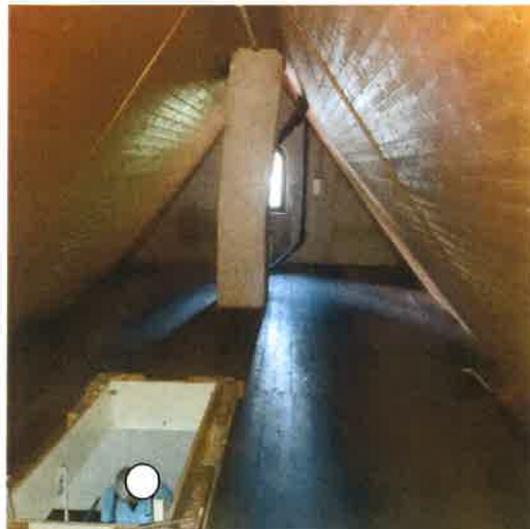
Schlafzimmer mit Sanitärzone



Schwimmhalle mit Sauna



Innenaufnahmen Spitzboden



Garage



Außenanlagen



Außenanlagen

