

Auszug aus dem Gutachten

Geschäftszeichen 9 K 175/23

GA.-Nr. 104/2024

zum Zwecke

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

Verkehrswerte

Objekt

Grundstück mit Reihenmittelhaus, Wegflächen, Garage

**90475 Nürnberg
Klagenfurter Str. 21**



EURO 342.000.--

Bewertungstichtag: 22. Februar 2024

Grundstücksbezeichnungen

Lagebezeichnung

90475 Nürnberg
Klagenfurter Str. 21

Katasterbezeichnung

Gemarkung Fischbach
Flurstück Nr. 253/130 177 m²
Flurstück Nr. 253/673 14 m²
Flurstück Nr. 253/25 678 m²
Flurstück Nr. 253/125 218 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 – Klagenfurter Straße liegt im statistischen Stadtteil 3
- Südöstliche Außenstadt – .

Das Grundstück liegt im statistischen Bezirk 38 Altenfurt, Moorenbrunn.

Das Grundstück liegt ca. 10 km südöstlich vom Zentrum Nürnberg.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines mit Reihenhäusern bebautem Gebiet.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist gut, bis zur Anschlussstelle Nürnberg – Langwasser, Autobahn A 6 ca. 1,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in erreichbarer Nähe,
in der Bregenzer Straße (REWE, Sparkasse, Tankstelle etc.).

Nordwesten: direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer Brandwand

Nordosten: Wegfläche und angrenzende Grünfläche

Südosten: direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer Brandwand

Südwesten: Klagenfurter Straße

Gesamteindruck: mittlere Lagekategorie.

Gebäudebeschreibung

Art der Aufbauten, Baujahr

Das Reihenmittelhaus wurde ca. 1968 bezugsfertig errichtet.

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

Das Gebäude ist mit Brandwänden an die angrenzenden Nachbargebäude angebaut.

Renovierungen

Neueindeckung des Daches und Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre.

Kunststofffenster bzw. Aluminiumfenster 2005 und 2012

Haustüre mit Eingangsüberdachung

Bäderrenovierung

Ölzentralheizung Kesselanlage erneuert Bj. 1997

Pergola Bj. 1984

Errichtung eines Dacherkers 1994

Eine Garage in einem Garagenhof ist vorhanden.

Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nicht.

Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem baujahrstypischen Zustand.

Baubeschreibung

Vorgefundene Ausstattung zum Ortstermin

Gebäudenutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	ca. 1968*
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 dürfte das Dachgeschoss nicht ausreichend isoliert sein
Türen:	Aluminiumhauseingangstüre mit Überdachung 4-stufige Treppenanlage, Porphyrplatten, Metallgeländer KG: Holzzargen mit einfachen Holztüren ab EG: alte Holztüren mit Holzzargen, Oberflächen durch die Fa. Portas renoviert
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster bzw. Aluminiumfenster mit Rollläden, teilweise schallisoliert aluminiumeloxierte Fensterbänke außen, Marmorinnenfensterbänke innen
Treppenhaus:	KG-Kunststofffenster bzw. alte Holzfenster KG-EG Kunststeintreppe, Metallhandlauf EG-DG Holztreppe mit Holztrittstufen, Metallharfe im Treppenhausauge, Metallhandlauf Wände tapeziert

Hausanschlüsse:	Wasser, Strom, Kanal, Telefon
Heizung:	Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Heizkessel Bj. 1997* größtenteils Flachheizkörper
Bodenbeläge:	Fliesen, Textilböden, Holzparkett, Korkböden
Verblechungen:	Rinnen und Fallrohre in Kupfer

Mängel

Es ist ein Reparaturstau von ca. € 18.000.-- gegeben.

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

Nordostansicht



Südwestansicht



Baulicher Zustand

Seit dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes wurden verschiedene Ersatzinvestitionen getätigt, das Gebäude präsentiert sich in einem schlechteren 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.

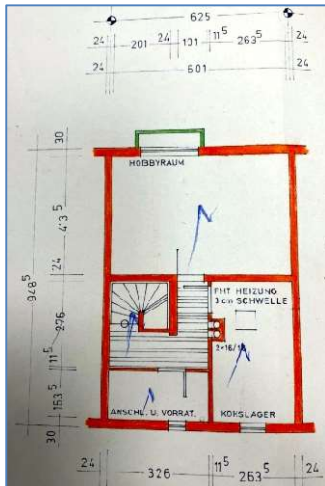
Bauzahlen

Wohn- und Nutzflächenberechnung

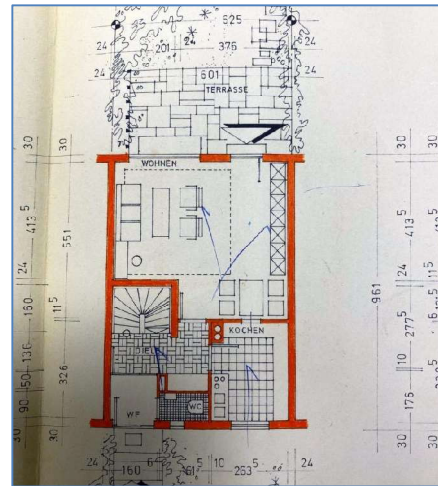
Nutzfläche **46,84 m²**
Wohnfläche **131,19 m²**

Wohnflächenzusammenstellung	
Angaben in m	m ²
Erdgeschoss	51,36
Obergeschoss	47,95
Dachgeschoss	31,89
Wohnfläche	131,19

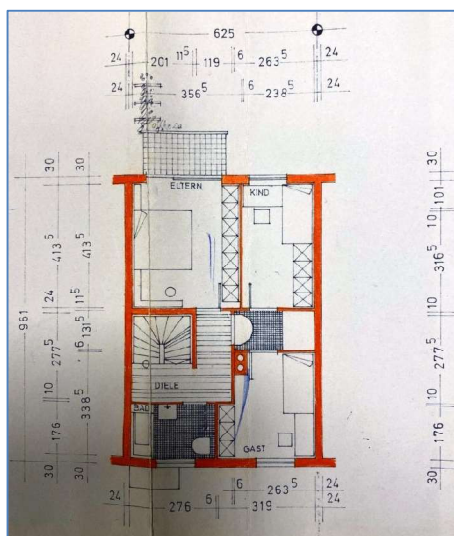
Kellergeschossgrundriss



Erdgeschossgrundriss



Obergeschossgrundriss



Dachgeschossgrundriss

