



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Nürnberg weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 10 K 92/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für

Reiheneckhaus mit Garage

Valznerweiherstraße 36, 90480 Nürnberg, Fl.-Nr. 417, Gemarkung Gleißhammer

Wertermittlungsstichtag: 30.10.2024

Qualitätsstichtag: 30.10.2024

Verkehrswert: 484.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Gleißhammer, Blatt 5591

Fl.-Nr. 417, Valznerweiherstraße 36, Gebäude- und Freifläche zu 439 m².

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Valznerweiherstraße gelegen. Die Valznerweiherstraße ist eine örtliche Durchgangsstraße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist längsseits beidseitig der Straße möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern mit in der Regel zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne beigelegt. Vom Dachgeschoss liegt kein Bauplan vor. Die vorliegenden Grundrisse aus der Bauakte sind gespiegelt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können daher nicht ausgeschlossen werden.

Größe: ca. 116,3 m² Wohnfläche;

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1951 – ursprüngliches Baujahr;
ca. 1996 – Anbau Windfang;
ca. 1999 – Anbau Wintergarten;

Veränderungen: Vermutlich keine weiteren wesentlichen Veränderungen;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Rohbau / Konstruktion:

Fundamente/ Gründung:

Betonfundamente, das Gebäude ist gemäß vorliegendem Plan unterkellert;

Fassade:

Rustikal verputzt und gestrichen, Sockel glatt verputzt und gestrichen; an der Fassade sind Risse ersichtlich, weiter blättert teilweise der Oberputz ab;

Tragkonstruktion:

Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken, Holzbalkendecken oder Vergleichbares;

Dach:

Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; Dachgaube mit Kupfer verkleidet;

Flaschnerarbeiten:

Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Decken:

Massivdecken, Holzbalkendecken oder Vergleichbares;

Ausbau:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. beim Ortstermin erhaltenen Informationen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:

Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Fenster:

In der Dachgaube ist ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden, deshalb wird für die restlichen Fenster unterstellt, dass es sich hier auch um Kunststofffenster mit Isolierverglasung handelt, die Fenster waren nicht einsehbar, da sämtliche Rollos geschlossen sind;

Rollläden:

Überwiegend Rollopanzer aus Holz, vereinzelt sind Rollopanzer aus Kunststoff oder Vergleichbarem ersichtlich; es wird unterstellt, dass die Rollos mechanisch bedienbar sind;

Türen:

Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzargen, einfache Drückergarnituren;

Böden:

Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares;

Decken:

Glatt verputzt und gestrichen;

Treppen/-haus:

Holztreppe mit Holztrittstufen und Holzgeländer bzw. Holzhandlauf;

Sanitärausstattung:

Es wird unterstellt, dass im OG ein Bad mit Waschbecken, WC und Badewanne vorhanden ist, hierzu Boden gefliest, Wände in Teilbereichen gefliest; Fenster; Heizkörper;

Weiter wird unterstellt, dass im EG ein Gast-WC vorhanden ist mit WC und Handwaschbecken; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen gefliest; Fenster; Heizkörper;

Elektroinstallation:

Standardmäßiger Hausanschluss; dem Baujahr entsprechende einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraub-sicherungen oder Vergleichbares;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

-
- Heizung/Warmwasser:** Beheizung und Warmwasserversorgung mittels Gasheizung; gemäß Auskunft des Kaminkehrers raumluftabhängiger Gasheizkessel Fabrikat Buderus, Baujahr 1996, weiter teilt der Kaminkehrer mit, dass es sich um einen Niedertemperaturkessel handelt;
- Eingangsbereich:** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen mit Granitpflaster befestigten Weg sowie zwei Stufen mit Eingangspodest; es ist eine Art Windfang an das Wohnhaus angebaut, soweit ersichtlich bestehend aus einer Holzkonstruktion; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur mit Zylinderschloss; das seitlich feststehende Element verfügt ebenfalls über eine Isolierverglasung; auch die weiteren Wände des Windfangs verfügen vermutlich über eine Isolierverglasung; das Dach ist ein Satteldach, soweit ersichtlich gedeckt mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem; auf dem Dach ist eine Folie provisorisch angebracht; Beim Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Gartentürchen vorhanden, rechts in dem Pfosten sind ein Klingeltaster und eine Gegensprechanlage gegeben;
- Keller:** Das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert; für den Keller wird unterstellt, dass ein Betonboden vorhanden ist, weiter grob verputzte und gestrichene Wände, zweckmäßige Elektroausstattung auf Putz, einfachverglaste Kellerfenster, Holztüren und Holzzargen;
- Balkon:** Gemäß den vorliegenden Plänen ist im OG ist ein Balkon vorhanden; Vermutlich handelt es sich um eine massive Balkonplatte; der Balkon war nicht einsehbar;
- Sonstiges:** Rückwärtig ist an das Wohnhaus ein Anbau angebaut, soweit von der Straße einsehbar wurde der rückwärtige Anbau mit einer Plane abgedeckt;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Soweit ersichtlich ist der energetische Zustand als einfach zu beurteilen.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten bzw. mäßigen Zustand. Im Bereich der Außenanlagen sind diverser Müll und Unrat gelagert. Soweit ersichtlich ist die Zuwegung zum Hauseingang mit Granitpflaster befestigt, weiter sind für die Zufahrt zur Garage zwei Streifen mit Gartenplatten befestigt. Eingefriedet ist das Grundstück zur Straße mittels eines Metallzauns, eines Gartentürchens und eines doppelflügeligen Tores. Die Zaunanlage ist aus gestrichenem Stahl, sie ist teilweise verrostet. Auch sind Schäden durch Rost z. B. an dem doppelflügeligen Zufahrtstor vorhanden. Innenseitig wurde die Zaunanlage im Bereich des Tores und des Zaunes provisorisch mit Platten verkleidet. Weiter sind eine Hecke und Sträucher ersichtlich. Rückwärtig wird zudem eine Rasenfläche (Wiese) unterstellt.

Garage:

Von der Straße aus gesehen konnte die Garage besichtigt werden. Es handelt sich um einen Mauerwerksbau mit einem doppelflügeligen Holztor. Das Dach besteht vermutlich aus einem flachgeneigten Pultdach mit einer Abdichtung mittels Bitumenschweißbahn oder Vergleichbarem. Zudem wird im Inneren ein Betonboden unterstellt. Die Garage verfügt außen über eine Lampe, vermutlich ist im Inneren der Garage ebenfalls ein Licht-/Stromanschluss vorhanden.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Befund:

- Das Anwesen macht auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. auf Grund der provisorischen Dachabdichtung im Eingangsbereich bzw. der Abdeckungen mit einer Plane im Bereich des Anbaus sowie des auf dem Grundstück lagernden Unrats und Mülls einen mäßigen bzw. schlechten Gesamteindruck und ein schlechtes Erscheinungsbild.
- An der Fassade sind teils Putzschäden und Risse ersichtlich.
- Es sind Schäden am Vorbau (Eingangsbereich) gegeben.
- Vermutlich Schäden am rückwärtigen Anbau.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird von einem Miteigentümer eigengenutzt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine gute Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild wird als mäßig beurteilt.
- Die Ausstattung wird auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes als unterdurchschnittlich unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden bei einem durchschnittlichen Zustand zusammenfassend als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Nordost, von der Valznerweiherstraße



Ansicht von Nordwest, von der Valznerweiherstraße



Nordwestfassade



Ansicht von Südwest



Hauseingang



Unrat, Außenanlagen; hinter Garage



Sachverständigenbüro Bär

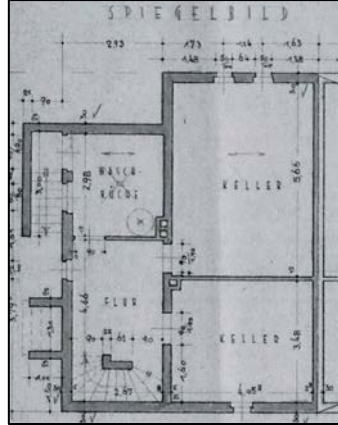
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

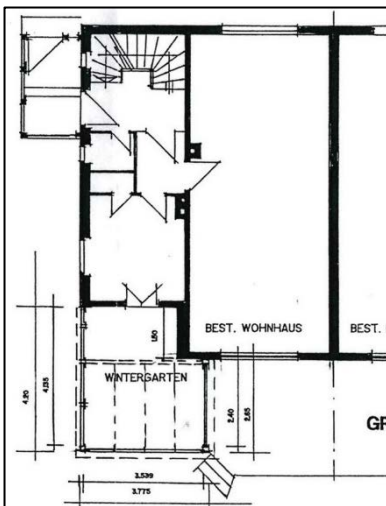
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



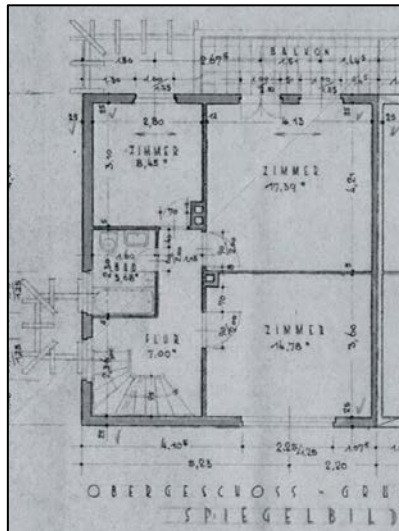
Lageplan



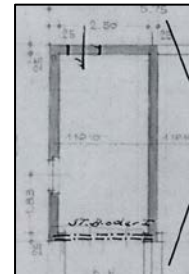
Plan KG



Plan EG



Plan OG



Grundriss Garage

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.