

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90453 Nürnberg-Reichelsdorf Schalkhaußerstraße 82
Art	Wohngrundstück, Größe 636 m ²
Bebauung	Dreifamilienhaus (Reiheneckhaus), Wohnfläche ca. 227 m ² , Doppelgarage
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	03.03.2025
Verkehrswert	550.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 540.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich in der südwestlichen Außenstadt (statistischer Stadtteil 5) der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Reichelsdorf (statistischer Bezirk 54), südwestlich des Güterverkehrszentrums des Nürnberger Hafens, ca. 11 km südwestlich der Innenstadt (Hauptmarkt), in einem Wohngebiet.

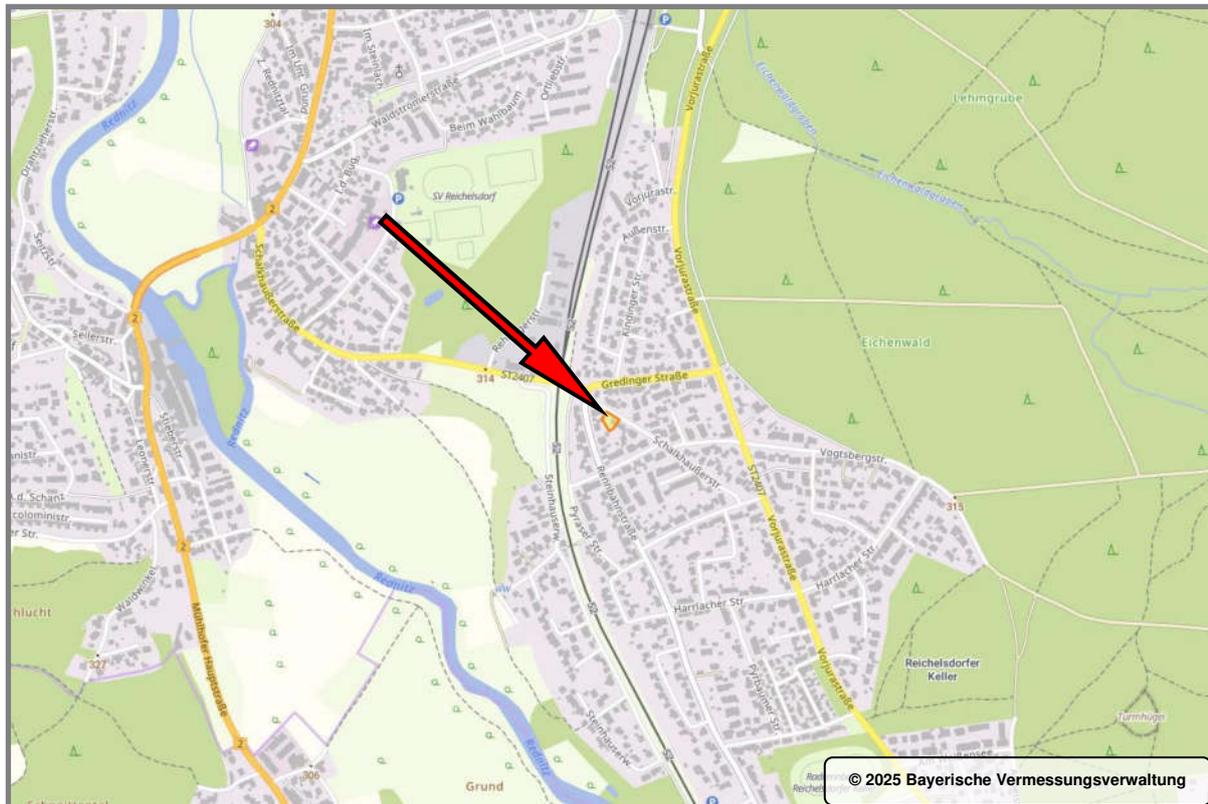
Das Grundstück liegt an der Schalkhaußerstraße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks als 30er Zone, asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern dar.

Das Areal ist überwiegend eben.

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Autobahn A 73 / Südwesttangente, Anschlussstelle Nürnberg-Hafen-Süd, beträgt ca. 5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahnlinie S2 „Nürnberg – Roth“ erreicht werden. Der Bahnhof Nürnberg-Reichelsdorf liegt ca. 950 m nördlich, die Bushaltestelle „Nürnberg Vorjurastraße“ der Buslinien 62 und N6 ca. 300 m südöstlich des Bewertungsobjekts.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 165**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **636 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 27 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 25 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Schalkhaußerstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Auf dem Grundstück ist ein Dreifamilienhaus, angebaut an das Gebäude auf dem südöstlichen Nachbargrundstück, und – in nordwestlicher Grenzbebauung – eine Doppelgarage, errichtet. Das Grundstück ist überwiegend eben, ein leichtes Gefälle nach hinten (Südwesten) ist gegeben.

Zur Straße hin ist das Grundstück mit einem Metallzaun auf einer Sockelmauer eingefriedet, älteren Datums. Die Begehung erfolgt über eine Metallgartentür, zwischen zwei Steinpfosten. Im linken Pfosten ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage – augenscheinlich defekt – und eine Briefkastenanlage mit drei Briefkästen vorhanden, jeweils älteren Datums.

An den übrigen Grenzen ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun, älteren Datums, eingefriedet.

Die Außenanlagen stellen sich umfänglich in einem desolaten Zustand dar. Unmittelbar an der Nordecke des Wohnhauses befindet sich ein großer Nadelbaum, durch dessen Äste bereits ein Fenster des Gebäudes zerstört wurde und daher zeitnah zu entfernen ist. Ein großer, alter Laubbaum, dessen Wurzeln sich teilweise bereits oberhalb des Geländes liegen, befindet sich neben der Zufahrt zur Doppelgarage.

Rückwärtig ist am Wohnhaus eine Terrasse vorhanden, welche über drei Stufen nach oben erreicht wird. Der Boden ist mit Waschbetonplatten belegt, älteren Datums und stark schadhaft, teilweise ist der Belag nicht mehr erkennbar.

Neben der Terrasse ist am Gebäude eine Kelleraußentreppe vorhanden, Stufen in Beton, Stützmauer verputzt und gestrichen, mit starken Abplatzungen.

Die Zufahrt zur Garage ist mit Zementverbundsteinen gepflastert, stark abgesenkt und schadhaft, teilweise ist der Belag nicht mehr erkennbar.

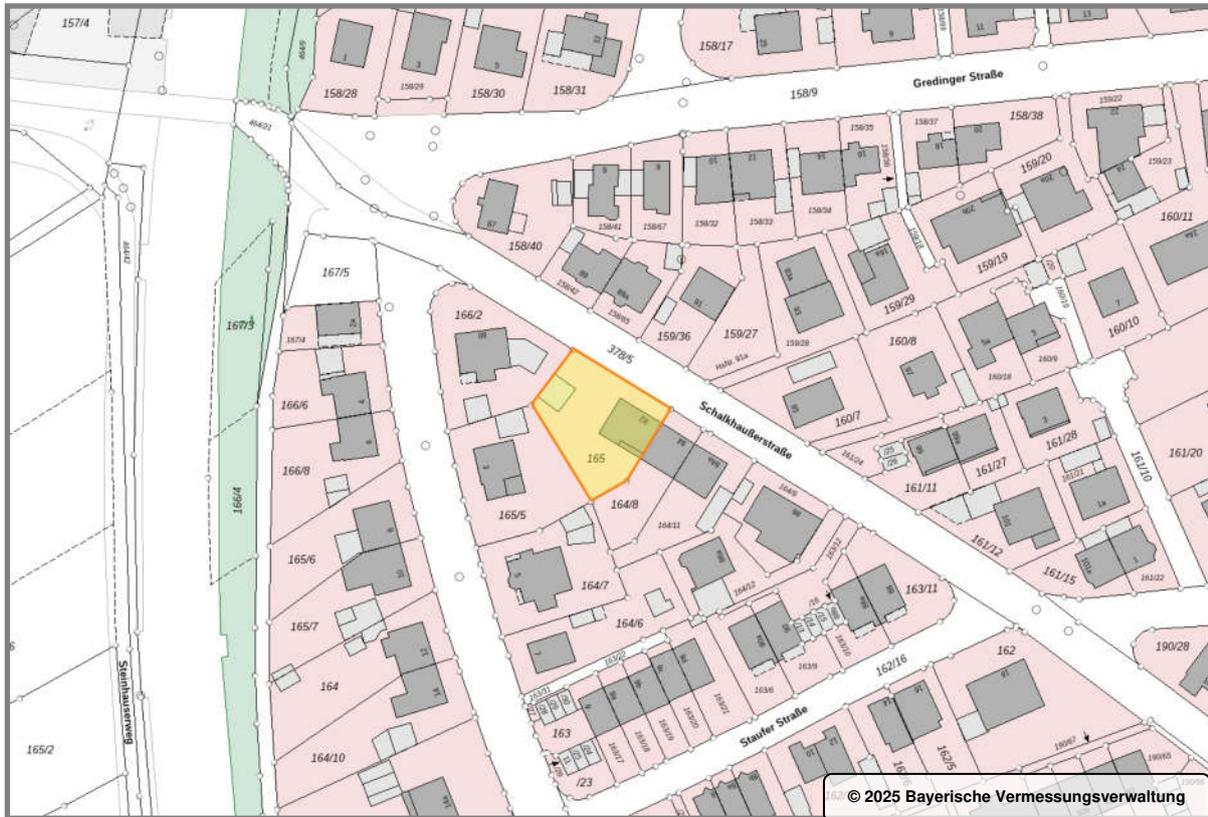
Ansonsten sind die Freiflächen mit Bauschutt, Sperrmüll und sonstigem Gerümpel übersät.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Reichelsdorf der Stadt Nürnberg, an der Schalkhauserstraße.

Die Freiflächen stellen sich in einem desolaten Gesamtzustand dar und sind umfanglich instandsetzungsbedürftig.

Die Infrastruktur ist mit gut, die Wohnlage mit überwiegend mittel, nach der Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg mit mäßig einzustufen.



Gebäude

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1964 (Baugenehmigung vom 02.12.1963) mit je einer Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss errichtet. Es ist vollständig unterkellert.

Das Gebäude wird vom Vorgarten im Nordosten aus über drei Stufen und ein Podest, jeweils in Beton ausgeführt, links- und rechtsseitig Geländer in Metall, über eine Haustür in Holz mit von außen vergitterter Glaseinlage, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen. Der Eingangsbereich ist mittels einer einfachen Metallkonstruktion mit Welleternitaufgabe, älteren Datums und schadhaft, überdacht.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Kunststein belegt, schadhaft. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf vom Keller- zum Erdgeschoss ist in Betonstufen ausgeführt, vom Erd- bis zum Dachgeschoss in Holz, Trittstufen mit PVC- oder Linoleum belegt, Geländer in Metall.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, nordöstliche Traufseite durch ehemals vorhandene Rankgewächse stark beschädigt, Giebelseite stark verschmutzt und schadhaft.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, älteren Datums. Rückwärtig ist eine Schleppegaube vorhanden, seitlich eingeblecht, stark schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt, älteren Datums und schadhaft.
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller- und dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Obergeschoss.
Sonstiges:	In den Treppenhausfluren EG, OG und DG ist wandseitig je ein Sicherungskasten mit Schraub- und Kippsicherungen, vorhanden – wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes.

Kellergeschoss

Wird vom Hausflur Erdgeschoss aus über eine Holztür und eine nachfolgende Treppe begangen und stellt sich mit Kellerflur, zwei Kellerräumen, Waschküche, Heizungsraum Öllagerraum und Hausanschlussraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Kellerflur, beträgt ca. 2,10 m.

Ausstattung

Fußböden:	Betonestrich, im Öllagerraum teilweise gefliest, Bodenablauf in der Waschküche.
Wände:	Verputzt und gestrichen.
Decken:	Verputzt und gestrichen.
Türen:	Holztüren, Stahltür zum Heizungsraum und zum Öllagerraum.

Fenster:	Einfach verglaste Kellerfenster in Metallrahmen mit Mäusegittern in Lichtschächten. In der Waschküche einfach verglastes Holzverbundglasfenster zur Kelleraußentreppe.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Wolf, Typ HK-2-29, Baujahr laut Typenschild 1995; Ölbrenner, Fabrikat Elco-Klöckner, Typ EK 01.3 L - NH.
Sonstiges:	<p>Im Kellerflur sind wandseitig auf Putz drei Stromzähler montiert, je einer für das Treppenhaus und das Erdgeschoss, der dritte für das Ober- und das Dachgeschoss, weiterhin ein Sicherungskasten und ein weiterer Zähler, Funktion nicht bekannt. Hier befinden sich der Stromhauptanschluss und der Wasseranschluss. Wandseitig sind starke Farbabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.</p> <p>Im Hausanschlussraum ist wandseitig der Wasserzähler samt Druckminderer montiert. Hier verlaufen offen in vertikaler Richtung die Abflussrohre. Wandseitig ist ein Elektrodurchlauf-erhitzer, Fabrikat Vaillant, montiert, wahrscheinlich für die Wohnung im Erdgeschoss.</p> <p>In der Waschküche ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Von diesem Raum aus kann über eine Holztür die Kelleraußentreppe begangen werden.</p> <p>Im Öllagerraum sind drei Heizöltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1.500 bis 2.00 Liter aufgestellt. Einer der Kellerräume war verschlossen und konnte nicht begangen werden.</p>

Wohnung Erdgeschoss

Wird vom Hausflur aus über eine Wohnungstür in Holz, lackiert, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen und stellt sich mit Flur, WC, Bad, Kammer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Kinderzimmer dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,44 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat belegt, in WC und Bad mit Steinzeug, in der Küche mit PVC.
Wände:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von 1,40 m, im Bad raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Im Bad verputzt und gestrichen.
Türen:	Holz, lackiert, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, teilweise mit Lichtausschnitt.
Fenster und Balkontür:	Holzverbundglas, überwiegend mit Außenrollos in Holz, aus der Gesteinszeit des Gebäudes.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Druckspülung und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC, Badewanne und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad.
Sonstiges:	Die vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz, ebenso der Einbauschränk im Flur.

Wohnung Obergeschoss

Wird vom Treppenpodest aus über eine Wohnungstür in Holz, lackiert, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen und stellt sich mit Flur, WC, Bad, Kammer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Balkon und Kinderzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,46 m.

Ausstattung

Fußböden:	Parkett im Flur und in zwei Zimmern, in den anderen Zimmern mit Laminat belegt, schadhaft. Im Gäste-WC und Bad mit Steinzeug belegt, in der Küche mit PVC.
Wände	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von 1,40 m, im Bad raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend mit Raufaser verputzt und gestrichen, im Bad verputzt und gestrichen.
Türen:	Holz, lackiert, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, teilweise mit Lichtausschnitt.
Fenster und Balkontür:	Holzverbundglas, überwiegend mit Außenrollos in Holz, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, im Schlafzimmer schadhaft.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Einbauspülkasten und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC, Viertelkreisduche mit Vorhang und Waschbecken, stark schadhaft, im Bad.
Sonstiges:	Im WC ist unter dem Waschbecken ein Elektroboiler montiert, im Bad wandseitig ein Elektrostrahler. Die vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz, ebenso der Einbauschränk im Flur. Der Balkon stellt sich als Betonplatte, schadhaft, dar. Der Fußboden ist mit Kunststein belegt. Das Geländer ist in Metall ausgeführt und teilweise mit gewellten Platten verkleidet.

Wohnung Dachgeschoss

Wird vom Treppenpodest aus über eine Wohnungstür in Holz, lackiert, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen und stellt sich mit Flur, WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Kammer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,31 m.

Ausstattung

Fußböden:	Zwei Zimmer mit Holzdielen, eines mit PVC belegt, in WC und Abstellraum mit Kunststein, in Bad und Küche mit Steinzeug.
Wände und Drempe:	Verputzt bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug, im Bad bis auf eine Höhe von 1,40 m, im Bereich der Badewanne bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m mit Steinzeug belegt, stark schadhaft. Im Abstellraum ist eine Wandöffnung zum Drempeiraum vorhanden.

Schrägen und Decken:	Gipskarton, gestrichen.
Türen:	Zargen in Holz, lackiert, Blätter in Limba, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, teilweise mit Lichtausschnitt.
Fenster:	Einfache Dachflächenfenster in WC, Bad und Kammer zum Garten, älteren Datums und stark schadhaft. Holzverbundglasfenster ohne Außenrollos an der Giebelseite und in der Gaube zum Garten.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Druckspülung im WC, Einbaubadewanne, und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser im Bad, jeweils älteren Datums schadhaft.
Sonstiges:	Im Bad ist unter dem Waschbecken ein Elektroboiler montiert, ein weiterer wandseitig in der Küche. Die vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz, ebenso der Einbauschränk im Flur.

Spitzboden

Wird vom Treppenpodest Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Holzschiebeleiter begangen. Die Schiebeleiter war defekt, der Spitzboden konnte nicht begangen werden. Der Dachstuhl ist in Holz ausgeführt. Dachaufbau: Sparren, Dachlatten, Ziegel.

Doppelgarage mit Abstellraum

Die Garage wurde ca. im Jahre 1963 in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, älteren Datums und schadhaft, dar. Die Befahrung erfolgt über zwei Metallschwingtore, aus der Gesteinszeit des Gebäudes. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt. Die Decke ist mit Heraklit o.ä. belegt. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteine. Die Garage ist elektrisch erschlossen. Innenmaße: Tiefe ca. 4,80 m, Breite ca. 5,48 m. Die mittlere Höhe beträgt 2 m. Rückwärtig ist ein Abstellraum vorhanden, welcher von außen über eine Brettertür, älteren Datums, begangen werden kann. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

Beurteilung:

Das ca. im Jahre 1964 errichtete Wohnhaus stellt sich weit überwiegend im Status seiner Gesteinszeit dar.

Die Fassade ist zur Straße hin schadhaft, an der Giebelseite stark verschmutzt. Schadhaft sind auch die Bodenplatte des Balkons, die Fenster, die Dacheindeckung, die Dachrinnen und Fallrohre sowie die Verblechung der Kaminköpfe und der Dachgaube. Im Kellergeschoss sind wandseitig Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen gegeben. Die Ölzentralheizung ist 35 Jahre alt und erneuerungsbedürftig.

Die Wohnungen wurden in der Vergangenheit im „do-it-yourself-Verfahren“ teilweise renoviert, die Badezimmer sind renovierungsbedürftig, im Dachgeschoss sind Bad und WC sanierungsbedürftig.

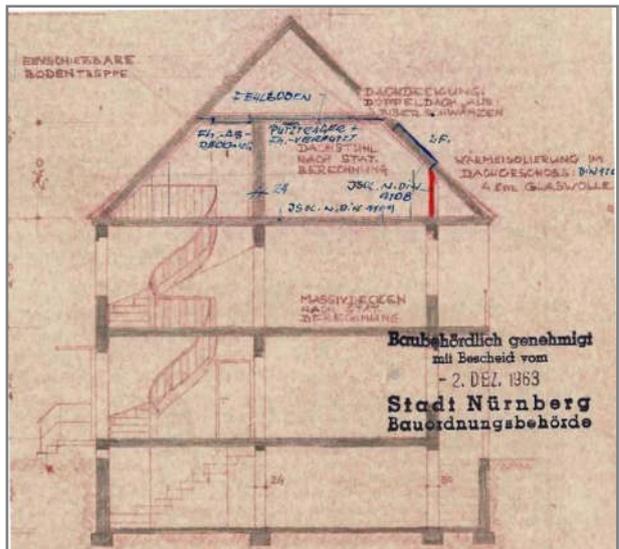
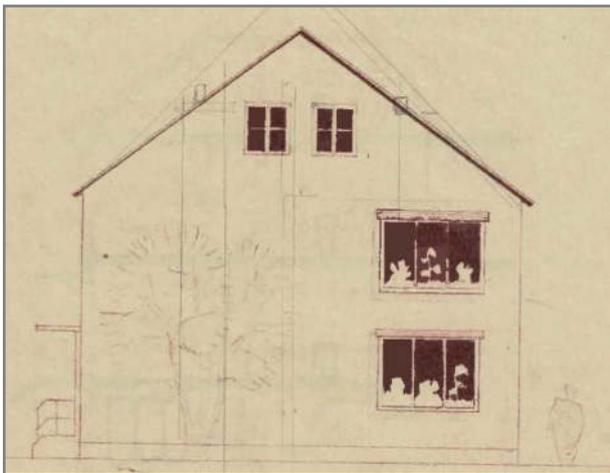
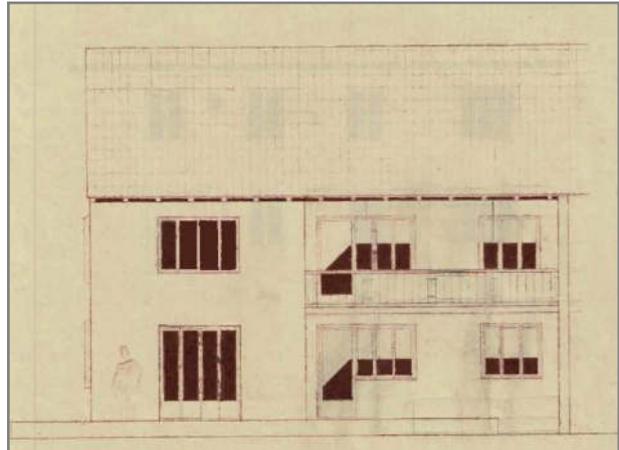
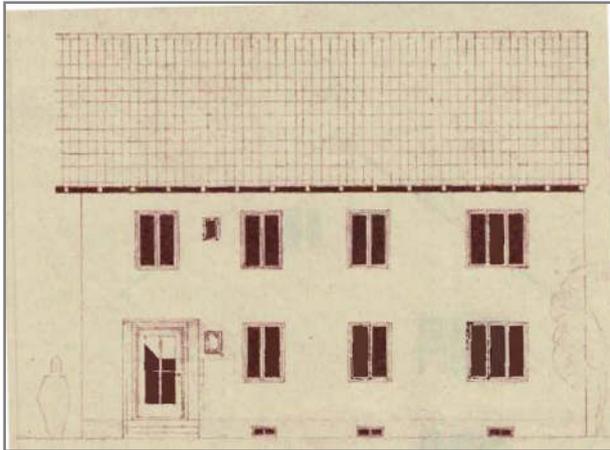
Der energetische Zustand des Wohnhauses ist stark unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

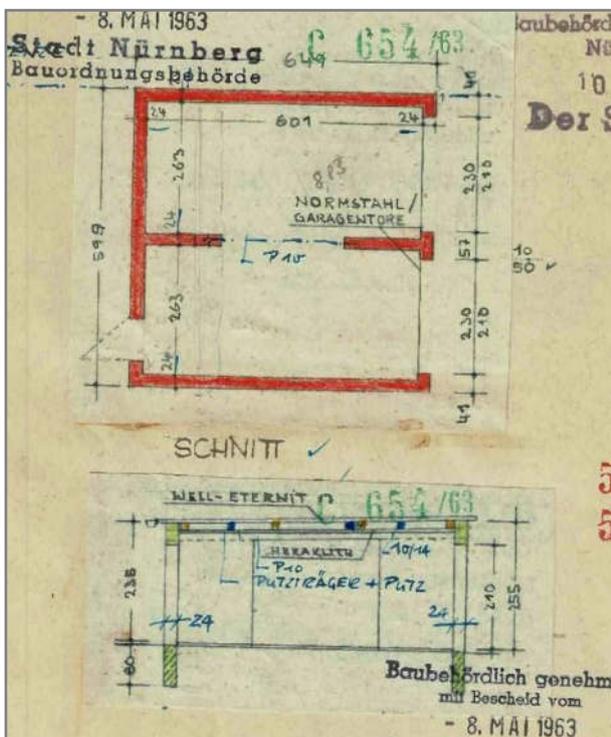
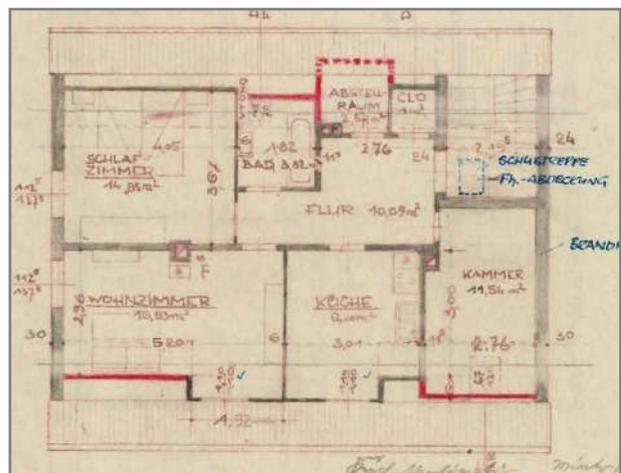
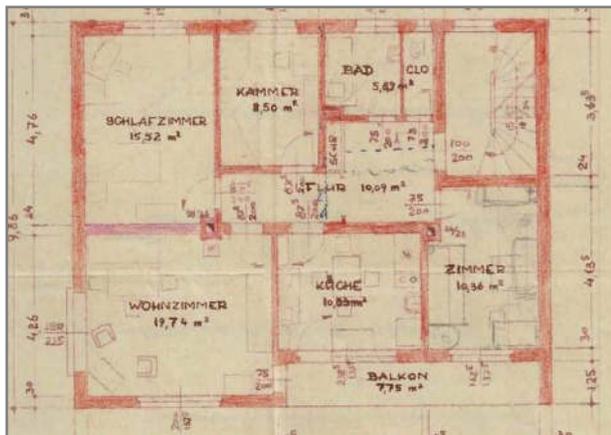
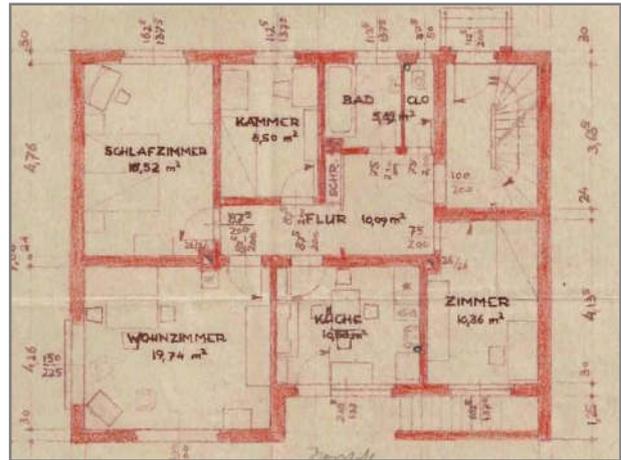
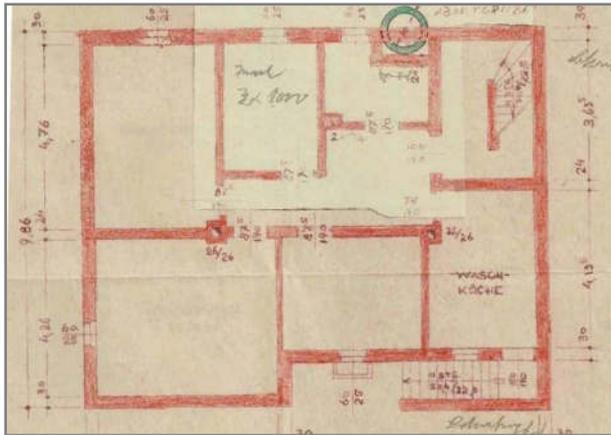
Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Die Garage mit Abstellraum stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar und ist umfänglich sanierungsbedürftig.

Wohnflächenberechnung

Wohnfläche Erdgeschosswohnung	80,00 m ²
Wohnfläche Obergeschosswohnung	81,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschosswohnung	66,00 m ²
Wohnfläche gesamt	227,00 m²







**Blick über die Schalkhaußerstraße nach
Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick vom Bürgersteig der Schalkhaußerstraße aus auf die
nordöstliche Traufseite des Wohnhauses mit Hauseingang**



Schalkhaußerstraße 82, Blick nach Osten auf die nordwestliche Giebel- und die südwestliche Traufseite des Wohnhauses



Schalkhaußerstraße 82, Blick nach Nordosten auf die südwestliche Traufseite des Wohnhauses



**Schalkhaußerstraße 82,
südliche Freifläche**



**Schalkhaußerstraße 82,
schadhafte Bodenplatte des Balkons der Wohnung im Obergeschoss**



**Schalkhaußerstraße 82,
Doppelgarage an der Nordwestgrenze**



**Schalkhaußerstraße 82,
Hauseingang an der nordöstlichen Traufseite des Wohnhauses**



**Kellergeschoss,
Kellerflur mit Stromzählern und Sicherungen**



**Kellergeschoss,
Waschküche**



**Wohnhaus, Kellergeschoss,
Heizungsraum**



**Wohnhaus, Erdgeschoss,
Hausflur mit Treppe zum Obergeschoss**



**Wohnhaus, Erdgeschosswohnung,
Flur**



**Wohnhaus, Erdgeschosswohnung,
Bad**



**Wohnhaus, Erdgeschosswohnung,
Wohnzimmer**



**Wohnhaus, Erdgeschosswohnung,
Küche**



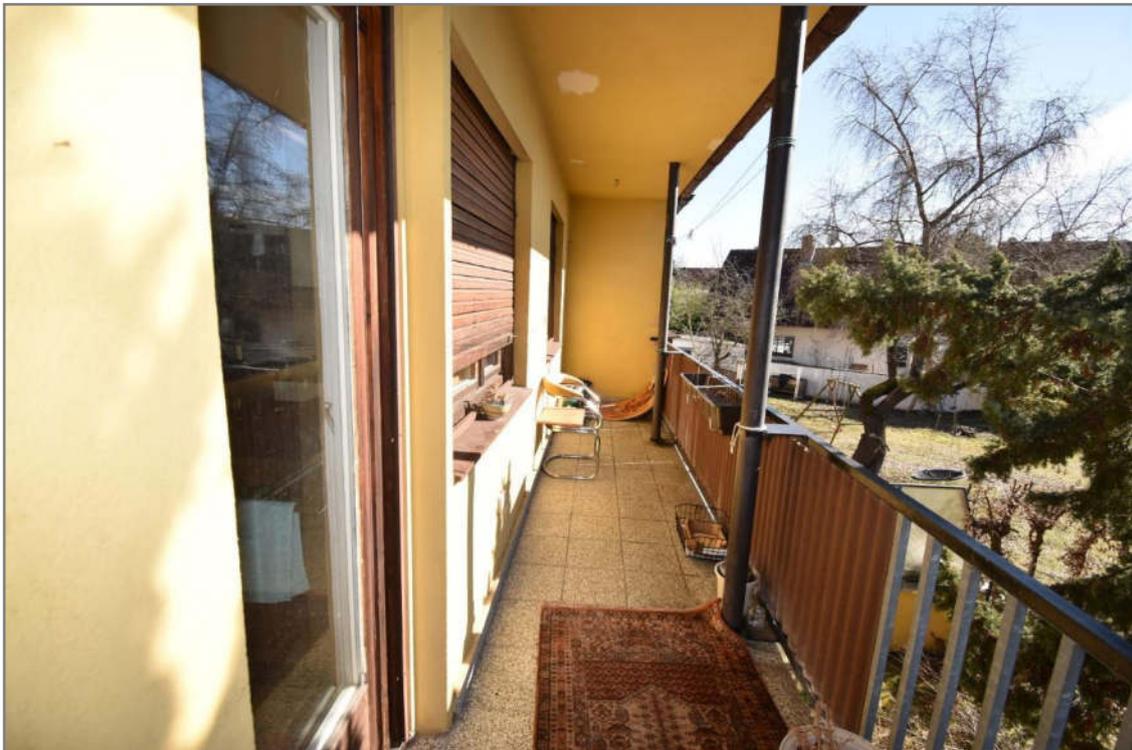
**Wohnhaus, Obergeschoss,
Sicherungskasten am Treppenpodest**



**Wohnhaus, Obergeschosswohnung,
WC**



**Wohnhaus, Obergeschosswohnung,
Wohnzimmer**



**Wohnhaus, Obergeschosswohnung,
Balkon**



**Wohnhaus, Dachgeschosswohnung,
Bad**



**Wohnhaus, Dachgeschosswohnung,
Wohnzimmer**



**Wohnhaus, Dachgeschoss,
Einschubleiter zum Spitzboden**



Doppelgarage