

Objektdarstellung

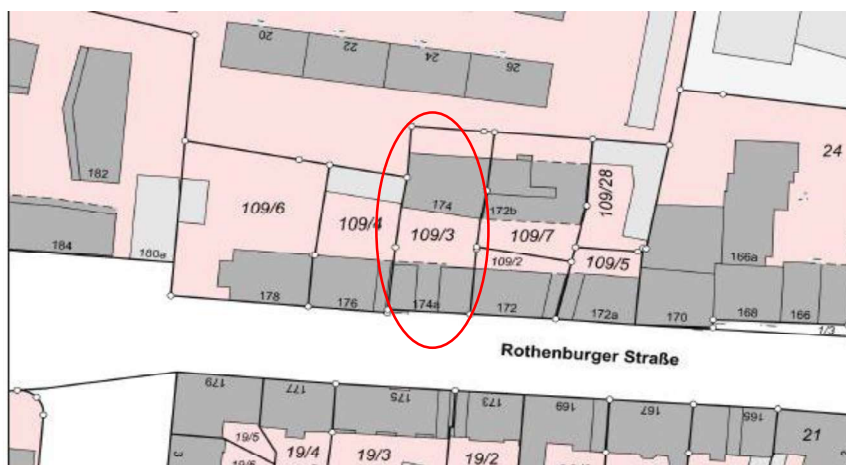
Grundstück/e

Grundbuch von Sündersbühl

Flurstück/e 109/3



3 Zi-ETW- mit Balkon ca. 105,17 m² -im 4. OG mit Lift-



FIST. 109/3

Zufahrt von Süden. Das Grundstück ist ebenerdig zu befahren, im rückwärtigem Hofbereich sind die offenen Stellplätze ausgewiesen. Eine Toranlage besteht nicht!

GZ 9 K 187/25

Im Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Insolvenzverwalters

Bewertungsgrundstück

Sündersbühl

Rothenburger Str. 174, 174a

Gebäude- und Freifläche

Wertermittlungs/Qualitätsstichtag

22.01.2026

Verkehrswert/Marktwert

480.000 €

(in Worten: Euro

vierhundertachtzigtausend

)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM
TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93 SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE
NIEDERLASSUNG: OSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33

INHABER: WOLFGANG JOHANNSEN -DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)-, IMMOBILIENÖKONOM (EBS),
ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENGUTACHTER (DIAZERT.-NR.DIA-IB-577), AKKREDITIERT NACH DIN-EN ISO/IEC 17024
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACHTEN
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR OBERFRANKEN BAYREUTH ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT



Zusammenstellung wesentlicher Daten/allgemeine Angaben

Amtsgericht Nürnberg
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Geschäftszeichen : 9 K 187/25

Wertermittlungsobjekt:		Flur/Flurstück	Größe	bebaut mit
Straße	Rothenburger Str. 174, 174a	109/3	713 m²	Gebäude- u. Freifläche
PLZ, Ort	90443 Nürnberg			102/ 1000 Miteigentumsanteil an d.
Ortsteil	Sündersbühl			Wohnung samt Balkon SE-Nr. VH10
Amtsgericht	Nürnberg			Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. K10
Grundbuch	Sündersbühl			und dem Stellplatz STP7
Blatt:	7540			
Bundesland:	Bayern	Gesamtgröße	713 m²	72,726
				Ideeller Bodenwertanteil

Kurzüberblick -Gebäudebeschreibung-

Baujahr ca./geschätzt:	2022	Um-/ Anbaujahr(*)	k.A.
Wohnfläche:	Ca. 105 m²	Bebauung:	Wohnanlage bestehend aus Nr. 174a, Nr. 174 - aus Vorder-und Hinterhaus-
Nutzfläche:	Ca. 19 m²	inkl. Stpl.FI.	Wohneinheiten: Nr. 174a - 10 Einheiten- Vorderhaus -
Garage/n:	n.v.	San./Ren./ Mod.:	k.A.
Stellplatz:	vorh., SNR Nr. STP7	Tatsächliche Eigenschaften:	EG- technisches Geschoss + 4.OG, flachgeneigtes Dach, nicht unterkellert!
Mieterträge:	n.v.	Anteil CO²:	n.v.
Nutzer/Mieter:	Eigennutzung	Hausgeld:	327,00€ /monatl.
		Verwalter:	399,84 €
Sonstiges:	1) Begründung v. WEG, gem. § 8, lt. Urk.Nr. 4221/A/2020 v. 14.12.2020	Rücklagenanteil	Wohnung 1.275 € Wohnung -Zuführung- 38,00 €/monatl.
	2) Gehobene Ausstattung, Fußbodenheizung, 2 Bädereinheiten	Energie- ausweis:	KFW-55 Effizienzhaus, lt. Auskunft!
	3) SNR für die Installation einer Klimaanlage aufs Dach		

Legende:

w.u.	= wird unterstellt	n.v.	= nicht vorhanden	vhd	= vorhanden
unb.	= unbekannt	n.pft.	= nicht überprüft	k.A.	= keine Angaben
o.Ä.	= oder Ähnliches	w.v.	= wie vorgenannt	fBW	= fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung
TKG	= Teilunterkellerung	bjt	= baujahrestypisch	SNR	=Sondernutzungsrecht

Hinweis: Bei allen ausgewiesenen Werten,
in der Wertermittlung, können Rundungsdifferenzen bestehen!



Kurzüberblick -Lage-

Verkehrslage	☒ Stadtzentrum	☒ Stadtteil	☐ Stadt-/Ortsrand	☐ Ortslage	☐ Siedlung
Art der Bebauung	☐ ausschließlich	☒ überwiegend	☒ Wohnen	☐ Gewerbe	☐ Wohnsiedlung
Wohnlage	☐ sehr gut	☒ gut bis	☒ mittel	☐ einfach	☐ ungeeignet
Geschäftslage	☐ sehr gut	☐ gut	☒ mittel bis	☒ einfach	☐ ungeeignet
in unmittelb. Nähe	☒ City/Orts-/Dorfmitte	☒ Flughafen	☒ Hbf-/Busbahnhof	☒ BAB	☒ Krankenhaus
bzw. Entfernung	☐ ca. 5-10 Min.	☒ ca. 10-20 Min.	tlw. fußläufig, bzw. per KFZ		
in unmittelb. Nähe	☐ Straßenbahn	☒ Stadtbuss	☐ S-Bahn	☒ U-Bahn	☐ regionaler Bus/Bahn
bzw. Entfernung	☒ ca. 5-10 Min.	☐ ca. 10-20 Min.	tlw. fußläufig, bzw. per KFZ		
in unmittelb. Nähe	☒ Einkaufsmög	☒ Schulen	☒ Sport/Freizeit	☒ med.Vers.	☒ Behörden
bzw. Entfernung	☐ ca. 5-10 Min.	☒ ca. 10-20 Min.	tlw. fußläufig, bzw. per KFZ		
Immissionen ^(*)	☐ keine	☐ gering	☐ normal	☐ überdurchschn.	☒ stark
Herkunft	☐ Gewerbe	☐ Industrie	☒ Verkehr-B/ST.Str.	☐ Bahn	☐ Fluglärm
Sonstiges	Rothenburger Str. - stark frequentierte Innenstadtstraße-				

Kurzüberblick- Gebäude-

Bezeichnung:

3 Zi-ETW- mit Balkon ca. 105,17 m² -im 4. OG mit Lift-

Gebäudeart	☒ Mehrparteienhaus	☐ WGH	☐ GH	☐ Gew.-Bau	☐ Halle
Nutzung	☒ Wohnen	☐ Büro	☐ Handel/DL	☐ Gewerbe	☐ Lager
Anzahl EH/ZI/Räume	<u>10</u> Wohn-Einheiten	<u>1</u> Aufzug	<u>2</u> Bäder/WC ⁽¹⁾	<u>./.</u> GE	<u>./.</u> LE
Anzahl Stellplätze	<u>./.</u> <u>HS./GA/KG</u>	<u>./.</u> D/Garage	<u>1</u> <u>Stpl.</u> Carport	☐ Garagen-/Carportstauraum	☒ Hoffläche/Vorgarten
Baujahr	2022				

Bemerkung:

⁽¹⁾ Wannenbad/WC natürlich belichtet/belüftet vom Schlafzimmer begehbar, und ein Duschbad/WC mit Dachluke - elektrisch zu öffnen, vom Flur begehbar!

Mängel/Bauschäden

☐ Feuchtigkeitsschäden	
☐ Substanzschäden	
☐ Mangelnder Schallschutz	
☐ Übermäßige Abnutzung	
☒ Risse	Punktuell, weitere Ausführungen, s. Bild!
☐ Setzungsschäden	
☐ Mangelnder Wärmeschutz	
☐ Korrosion/Fäulnis	
☐ Boden/Altlasten	Auftragsgemäß nicht gefordert!

Anmerkung:

☒ Gutachten bedarf es nicht ☐ Gutachten empfohlen ☐ Gutachten vorh.

Fazit

Der Bauzustand ist	☐ sehr gut	☒ gut	☐ befriedigend	☐ ausreichend	☐ gerade noch
Unterhaltungssatz ist	☐ nicht vorh.	☒ geringfügig	☐ erheblich	☐ stark	☐ ausreichend
Barrierefreiheit	☒ gegeben	☐ nicht gegeben		☒ Innenbereich	☒ Außenbereich
Sonstiges:	☒ Keine fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung				
	☐ tlw. fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung				

Bemerkung:

./.

Fotoseiten (selbsterklärend)

Umgebung



Unmittelbare Nachbarbebauung Richtung Osten



Unmittelbare Nachbarbebauung Richtung Nordwesten



Umgebungsbebauung Richtung Westen



Nachbarbebauung Richtung Süden



Rückwärtige Nachbarbebauung
-im Norden Nr. 174-
- beide Häuser werden von der Nr. 174a mit Heizung und Warmwasser versorgt-



Rückwärtige Nachbarbebauung
- nach Nordosten- Nr. 172

Zugang / Erdgeschoss



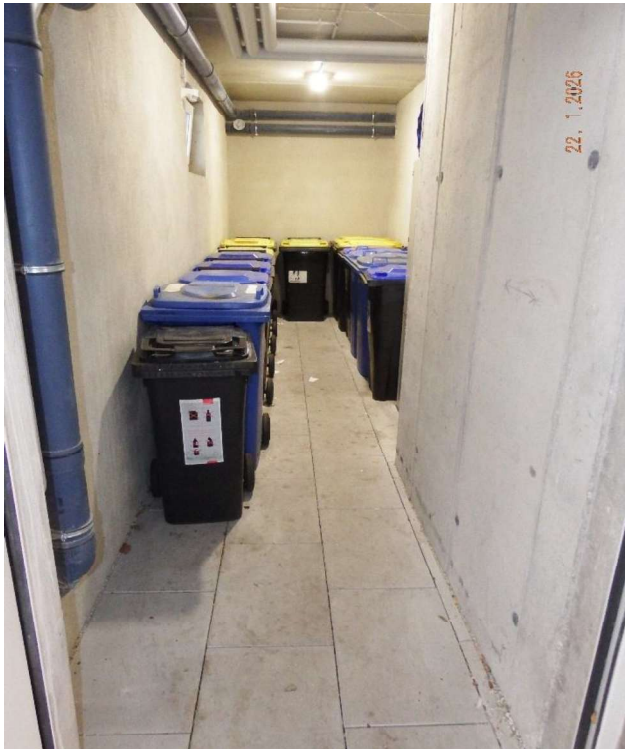
Hauszugang mit Klingel- und Briefkastenanlage



Geschosstreppenanlage



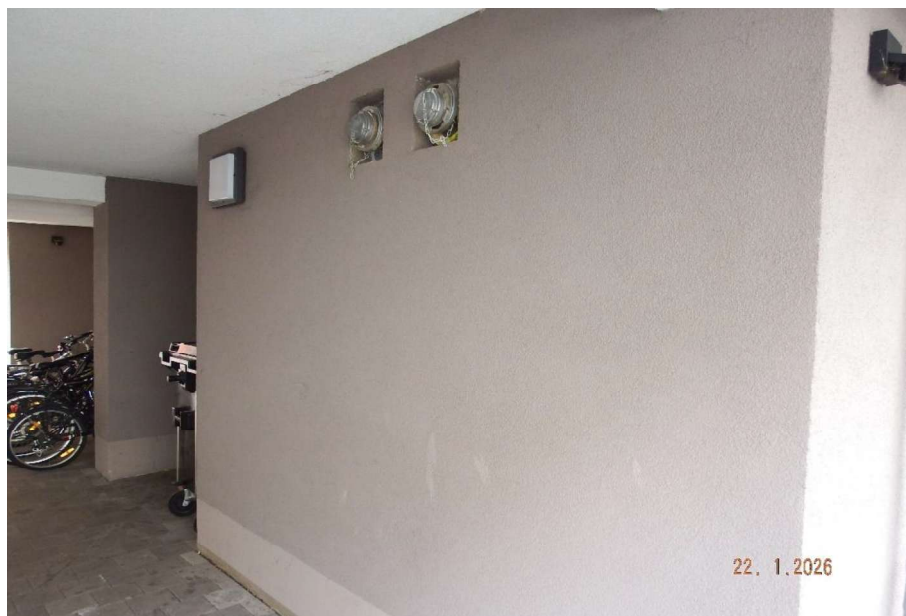
Personenbeförderungsanlage



EG-Entsorgungsraum Papiertonne etc.

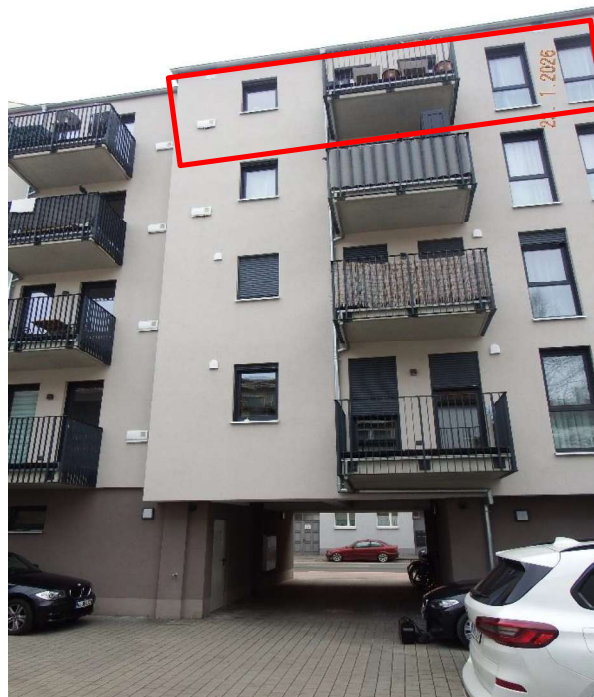


Wandnische Restmüll etc.



Einblasstutzen für Pellets

Grundstück/Hausansichten



Durchfahrt / Hoffläche



Durchfahrt und Zugang zum Haus