

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90449 Nürnberg, Neumühlweg 118
Objektart	Wohngrundstück, Größe 780 m²
Bebauung	Vierfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen
Verkehrswert	725.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	23.09.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 182/23
Gutachten vom	26.01.2026

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



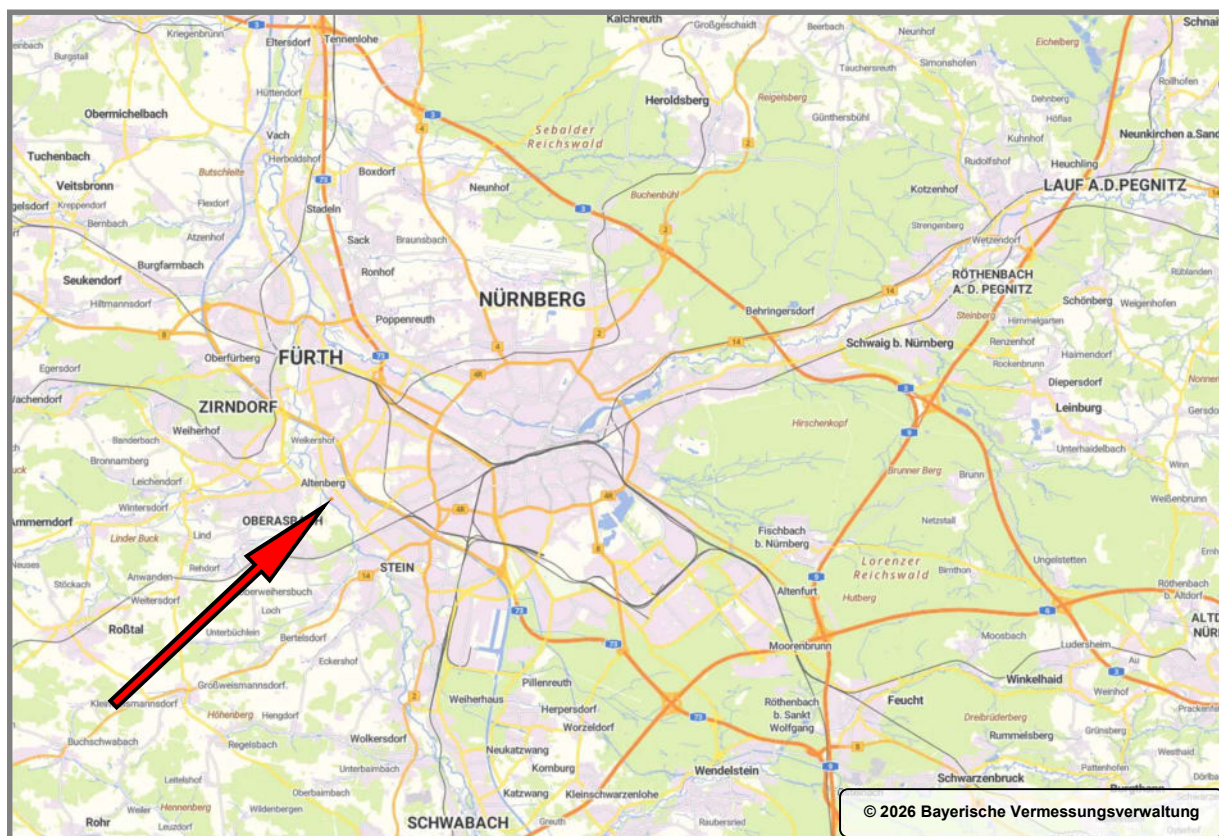
Grundstück

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“.



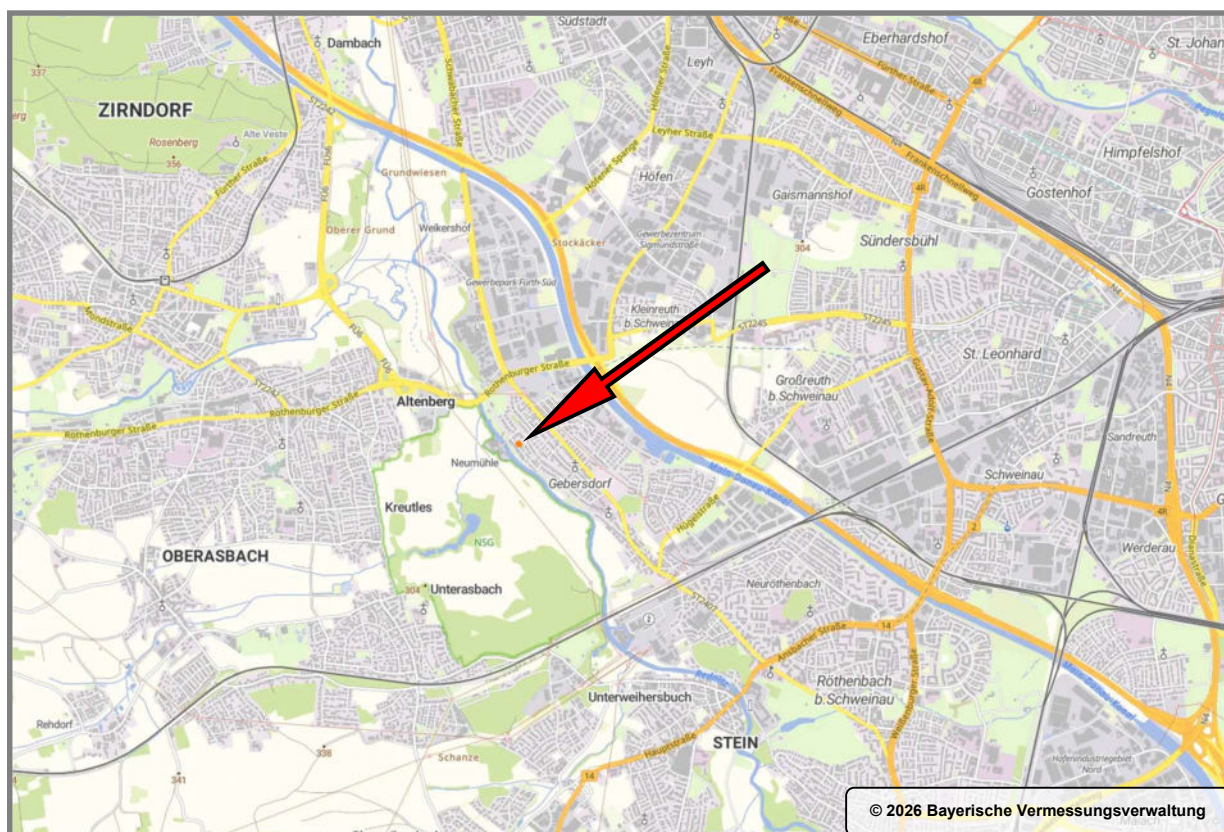
Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Nürnberger Westen, südwestlich des Main-Donau-Kanals, nahe der Stadtgrenze, der Rednitz und dem Naturschutzgebiet Hainberg. Es liegt im Stadtteil Gebersdorf (Statistischer Bezirk 61, Gemarkung 3427 Großreuth bei Schweinau, Distrikt 611 Gebersdorf (Rednitz)), ca. 9,1 km südwestlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt an der Straße Neumühlweg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Spielstraße, mit Zementverbundsteinen gepflastert, beidseitigen Bürgersteigen, beidseitigen Längsparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das Areal ist hanglagig und fällt nach Südwesten, zum Rednitzgrund hin, ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern und nach Norden mit höheren mehrgeschossigen Wohnhäusern mit Flachdächern dar.

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lidl 600 m nördlich) sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, eine Grundschule, ein Allgemeinarzt sind im Stadtteil vorhanden. Weiterführende Schulen sowie ärztliche Versorgung stehen in den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung.

Die Entfernung zur Südwesttangente beträgt ca. 1,4 km (Anschlussstelle Rothenburger Straße) bzw. 2,4 km (Anschlussstelle Hühelstraße). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der U-Bahn und dem Bus erreicht werden. Die Bushaltestelle „Nürnberg Cadolzheimer Str.“ befindet sich 450 m nordöstlich, die Haltestelle „Nürnberg Hohenecker Weg“, ca. 700 m östlich.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 590/14**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **780 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Neumühlweg (Nordwest-/Südosttrichtung), beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwesttrichtung ca. 26 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an den Neumühlweg, über welchen es auch erschlossen wird. Im Nordwesten und im Südwesten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, im Nordosten an ein unbebautes Grundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau des Neumühlwegs.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Vierfamilienhaus und an der Nordwest- sowie der Südostgrenze jeweils eine Doppelgarage errichtet.

Die Einfriedung erfolgt nach Nordwesten über eine Betonmauer mit aufgesetztem Holzzaun, nach Südwesten mit einem Holzfängerzaun und nach Südosten über einen Metallzaun. Nach Nordosten ist das Grundstück – aufgrund des höher gelegenen Nachbargrundstücks – mit einer ca. 2 m hohen Betonwand mit aufgesetztem Maschendrahtzaun abgeösch.

Das Grundstück wird vom Neumühlweg aus über zwei Zufahrten begangen bzw. befahren.

Die Zufahrt im Süden ist zur Straße hin offen ausgeführt und mit Zementsteinen gepflastert.

Über eine Metallgartentür kann der Weg zum Hauseingang begangen werden, hier ist rechtsseitig in einer Mauer eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage für drei Wohnungen vorhanden, älteren Datums, sowie auf Putz ein weiterer Briefkasten. Der Zugang im Nordwesten erfolgt von der Straße aus über ein Metallschiebetor zwischen zwei Waschbetonpfosten. Die nachfolgende Zufahrt ist mit großformatigen Betonplatten ausgeführt.

Der Vorgarten im Südwesten ist mit Rasen begrünt, teilweise mit Efeu bewachsen sowie mit Busch- und Pflanzwerk und mehreren hohen Nadelbäumen begrünt. Im hinteren, nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich hinter den Garagen jeweils ein überdachter Freisitz, Holzbalkenkonstruktion mit Flachdach, älteren Datums, welcher teilweise als Geräteraum genutzt wird. Ansonsten ist der hintere Grundstücksbereich überwiegend mit Rasen und zwei hohen Nadelbäumen begrünt, zum Eingang an der nordöstlichen Traufseite des Wohnhauses ist ein gepflasterter Weg vorhanden.

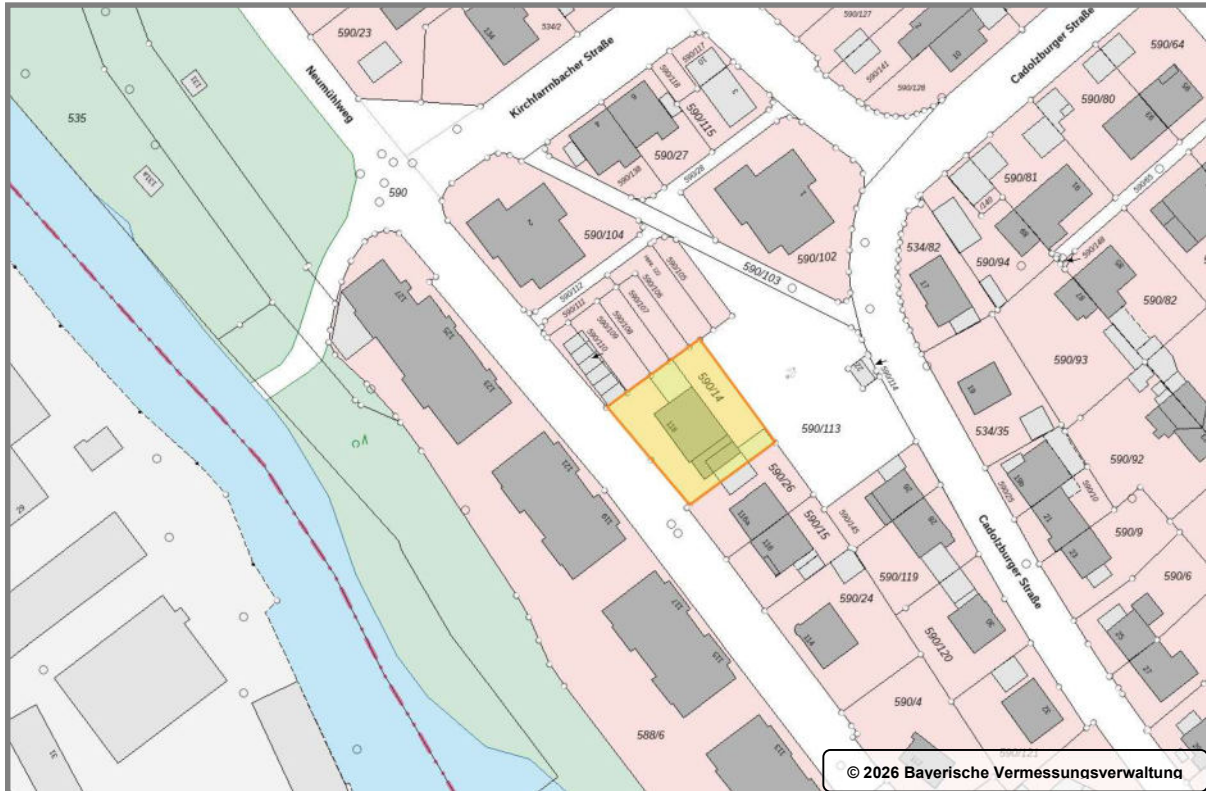
Zwischen den südlichen Garagen und dem Wohnhaus ist ein Durchgang vorhanden, welcher mittels des Anbaus am Obergeschoss überdacht ist. Im Durchgang ist die Decke mit Holzbalken zwischen Wohnhaus und Garage ausgeführt, durch Feuchtigkeitseinwirkungen stark schadhaf.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt am Westrand der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Gebersdorf, nahe dem Rednitzgrund und dem Naturschutzgebiet Haimendorf.

Die Freiflächen sind überwiegend einfach angelegt und stellen sich in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar. Ein Instandsetzungsrückstau ist gegeben.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. im Jahre 1971 als Ein-/Zweifamilienhaus samt Doppelgarage im Nordwesten errichtet. Ca. im Jahre 1981 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, ca. im Jahre 1984 wurde die Doppelgarage im Südosten errichtet, ca. im Jahre 1986 erfolgte der Anbau über einem Teil der Doppelgarage.

Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Wohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Erd- und im Dachgeschoss befindet sich je eine Wohnung, im Obergeschoss sind zwei Wohnungen vorhanden, gesamt somit vier Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über ein Eingangselement in Leichtmetall mit Drahtglaseinlage, linkseitig Festelement, rechtsseitig Haustür, begangen. Linksseitig sind im Festelement Klingeln und eine Wechselsprechanlage eingebaut.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Kunststein belegt, Geländer in Holz. Die Wände sind verputzt, laut Auskunft ca. im Jahr 1992 erneuert. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Glasbausteinfeld nach Nordosten. Unterhalb der Treppe befindet sich der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Druckminderer und Wasserfilter.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der südöstlichen Giebelseite ist ein Kaminzug vorhanden.
Fenster:	Die Fenster stellen sich gemäß den vorliegenden Unterlagen als Alu-Isolierglasfenster aus dem Jahr 1971 sowie Holzisolierglasfenstern aus dem Jahr 1986 dar.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Über Dach ist eine Antenne montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind überwiegend in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Abstellraum, Kellerraum, Heizungsraum und Tankraum im Nordosten dar. Der südwestliche Kellerbereich wird von der Erdgeschosswohnung aus offen über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Handlauf in Metall, begangen und stellt sich mit Vorraum, drei Kellerräumen und WC dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Abstellraum (AB), ca. 2,50 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, im Vorraum mit Naturstein. Teilweise Estrich ohne Belag.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, ein Kellerraum ist mit Zierbalken, ein anderer tapeziert und mit Stuck verziert ausgeführt. Im Abstellraum sind die Wände teilweise mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, ein Kellerraum ist mit Zierbalken ausgeführt, in einem anderen ist die Decke abgehängt und mit Einbaustrahlern ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz. Stahltür zwischen Vorraum und Flur.
Fenster	Einfach verglaste Kellerfenster in Metallrahmen mit Mäusegittern im Nordosten. Metallisiererglasfenster, von außen vergittert, Glasbausteinfeld in einem Kellerraum, im Südwesten.
Beheizung:	Rippenheizkörper im Südwesten, Flachheizkörper im Abstellraum.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola-biferral mit liegendem Brauchwasserspeicher, Baujahr 1988. Brenner und Steuerung Fabrikat Viessmann, Typ Tetramatik. Der Tankraum wird vom Flur aus über eine Metallklappe erreicht. Hier befindet sich ein kellergeschweißter Heizöltank, Baujahr 1971, Fassungsvermögen ca. 10.000 Liter.
Sanitärgegenstände:	Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser im WC-Raum (eine ehemals vorhandene Toilette wurde abgebaut); Duschasse, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser und ein Waschmaschinenanschluss im Abstellraum.
Sonstiges:	Am Treppenpodest befindet sich ein Zählerkasten mit vier Stromzählern und Kippsicherungen. Im Kellerraum an der Südostecke ist wandseitig der Stromhauptanschluss, der Telefonanschluss sowie der Kabelanschluss vorhanden. Das WC verfügt nicht über ein Fenster, Abluft über einen Luftschacht. Im Abstellraum ist ein Bodenablauf vorhanden. An den Kellerwänden sind teilweise leichte Rissbildungen erkennbar, teilweise sind im unteren Wandbereich Rückstände von ehemaligen Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.

Wohnung im Erdgeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Diele, Flur, Schlafzimmer, Abstellraum, Raum nach Osten, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, WC und Terrasse dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Badezimmer, beträgt ca. 2,56 m.

Von der Diele aus kann über eine Massivtreppe offen das Kellergeschoss begangen werden. Weiterhin ist eine freitragende Treppe nach oben vorhanden, ohne Funktion, die Deckenöffnung wurde verschlossen.

Ausstattung

Fußböden:

Naturstein in Diele und Flur, Steinzeug im Esszimmer, Badezimmer und WC, Textil im Schlafzimmer und im Raum nach Osten, älteren Datums, PVC im Abstellraum, Granitfliesen in der Küche, Parkett im Wohnzimmer.

Wände:

In Diele, Flur und Wohnzimmer in Spachteltechnik ausgeführt, im Schlafzimmer tapeziert, im Abstellraum und Raum nach Osten sowie Esszimmer verputzt und gestrichen. Im Badezimmer bis auf eine Höhe von ca. 2 m, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Umlaufender Fliesenspiegel aus Marmor in der Küche.

Decken:

In Diele und Wohnzimmer abgehängt und mit Einbaustrahlern ausgeführt. Im Schlafzimmer teilweise abgehängt, im Abstellraum, im Raum nach Osten, Badezimmer und im Raum WC verputzt und gestrichen, in der Küche mit Spachteltechnik und Einbaustrahlern ausgeführt, im Esszimmer mit Holzpaneelen verkleidet.

Türen:

Zargen und Blätter in Holz, hochwertige Ausführung, offener Rundbogendurchgang vom Ess- in das Wohnzimmer und von der Diele in den Zwischenflur.

Fenster und Terrassentüren:

Überwiegend Leichtmetallisolierglas mit manuellen Außenrollos, im Badezimmer mit Elektroantrieb.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper, in Diele und Esszimmer Rippenheizkörper. Abstellraum nicht beheizt.

Sanitärgegenstände:

Einbaubadewanne, Stand-Bidet, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Badezimmer, Stand-WC mit Aufputzpülkasten und Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser im WC.

Sonstiges:

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Baujahrs und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Der Abstellraum ist innenliegend und hat eine Notbelüftung. Der Raum ist in den vorliegenden Unterlagen als Einbauschränk nach Südosten dargestellt.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Raum nach Osten sind im Außenwandbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden, was möglicherweise auf eine unzureichende Belüftung zurückzuführen ist.

Laut Auskunft beim Ortstermin ist in der Diele, im Badezimmer und in der Küche eine Fußbodenheizung vorhanden, älteren Baujahrs und laut Auskunft nicht mehr funktionsfähig.

Die Terrasse im Erdgeschoss ist nach Südwesten ausgerichtet und liegt teilweise unterhalb des darüber liegenden Balkons. Der Fußboden ist mit Betonplatten in Travertinoptik belegt. Die Brüstung ist in Beton ausgeführt. Die Terrasse kippt teilweise nach vorne ab.

Wohnung im Obergeschoss nach Nordwesten

Wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz begangen und stellt sich mit Flur, Zwischenflur, WC, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Balkon dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden:

Laminat im Flur, lt. Auskunft am Ortstermin ca. im Jahr 2018 erneuert, Steinzeug im WC, PVC im Bad, Laminat im Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer und Wohnzimmer.

Wände:

Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Außenwand im Kinderzimmer und im Wohnzimmer ist mit Mineralputz ausgeführt. Im Bad bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Wohnzimmer mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Türen:

Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz, offener Rundbogendurchgang vom Flur zum Zwischenflur.

Fenster und Balkontüren:

Überwiegend Leichtmetallisolierverglasung mit Kunststoffaußenrollos.

Beheizung:

Überwiegend Rippenheizkörper, Flachheizkörper im Bad.

Sanitärgegenstände:

Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser im Raum WC.

Einbaubadewanne, zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, jeweils auf einer Säule, im Bad.

Sonstiges:

Die Wohnung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2018, sowie zu einem späteren Zeitpunkt nochmal gestrichen. Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen vorhanden.

Sonstiges (Fortsetzung)

Die Küchenmöblierung ist, laut Auskunft beim Ortstermin, Mietereigentum.
Am Balkon ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Das Geländer ist in Holz ausgeführt.

Wohnung im Obergeschoss nach Südosten

Wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen und liegt teilweise im Anbau über der Garage. Die Wohnung stellt sich mit Diele, Zwischenflur, WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Abstellraum im Wohnhaus und mit Badezimmer, Küche und Wohn-/Essbereich im Anbau dar.
Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden:

Steinzeug (Terrakottafliesen) in Diele, Flur und Wohn-/Essbereich, Parkett im Kinderzimmer, Laminat im Schlafzimmer und Abstellraum, Marmorfliesen in Bad und Küche.

Wände:

In der Diele mit Spachteltechnik ausgeführt, im Kinderzimmer tapeziert und gestrichen, im Schlafzimmer, Abstellraum und Wohn-/Essbereich verputzt und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Bad bis auf eine Höhe von ca. 2,00 m mit Marmorfliesen belegt, darüber verputzt und gestrichen, im Bereich der Badewanne teilweise fehlende Fliesen. In der Küche verputzt und gestrichen, umlaufender Fliesenspiegel.

Decken:

In der Diele abgehängt und mit Einbaustrahlern ausgeführt, im Kinderzimmer und Wohnzimmer abgehängt und mit Spachteltechnik und Einbaustrahlern ausgeführt, im Abstellraum verputzt und gestrichen; im Raum WC pyramidenförmig mit Einbaustrahlern ausgeführt, in Bad und Küche verputzt und gestrichen und mit Sichtbalken und Einbaustrahlern zwischen den Sichtbalken ausgeführt; im Wohn-/Essbereich ist zum darüberliegenden Spitzboden teilweise eine Galerie vorhanden.

Türen:

Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, im Wohn-/Essbereich mit Lichtausschnitt und Bleiverglasung, im Kinderzimmer Zarge in Metall, Blatt in Holz, Die Tür zum Schlafzimmer ist schadhaft.

Fenster und Balkontüren:

Leichtmetallisierglasfenster im Schlafzimmer, Leichtmetallisierglasfestelement im Abstellraum, Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollo im Badezimmer, Leichtmetallisierglasfestelement, schräg zulaufend, Holzisolierglasfenster mit Schiebe-/Kipptür und französischem Balkon im Wohn-, Essbereich.

Beheizung:

Rippenheizkörper im Schlafzimmer, Flachheizkörper in Kinderzimmer und Bad. Im Wohn-/Essbereich Konvektorenheizung, eingelassen im Fußboden, sowie ein Kaminofen aus der Gestehtungszeit des Anbaus. Der Abstellraum ist nicht beheizt.

Sanitärgegenstände:

Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC, Einbaudusche mit Glasabtrennung, Regenwasserbrause, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien auf einer Unterschränkanwendung, älteren Datums, in den Boden eingelassene Badewanne über Eck im Bad.

Sonstiges:

Das WC ist innenliegend, Belüftung über einen Lüfter im Luftschacht.

Die vorhandene Einbauküche ist aus der Gestehtungszeit des Anbaus und hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Der Kaminofen im Wohn-/Essbereich darf laut Auskunft des Bezirkschornsteinfegers vom 08.09.202, nur als Notfeuerstätte in Betrieb genommen werden, da die Grenzwerte nach der 1. BImSchV nicht eingehalten werden.

Vom Wohn-/Essbereich aus wird über eine historische, steile Stiege, Wangen in Holz, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Metall mit Glaseinlagen, der Spitzboden begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und mit Sichtbalken ausgeführt, der Bereich zwischen den Sichtbalken mit Gipskarton verkleidet und mit Einbaustrahlern versehen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Holzisoliertglasdachflächenfenster nach Nordosten. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Die Höhe vom Fußboden bis zum Firstbalken beträgt ca. 1,93 m.

Der Dachstuhl des Spitzbodens ist mit historischen Sichtbalken ausgeführt, lt. Auskunft beim Ortstermin über 200 Jahre alt.

Wohnung im Dachgeschoss

Die Wohnung wird unmittelbar nachfolgend der Dachgeschosstreppe über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Flur, Diele, Zwischenflur, Speicherraum, WC, Schlafzimmer, Abstellraum, Kinderzimmer, Badezimmer, Wohn-/Esszimmer und Küche dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer, beträgt ca. 2,38 m, gemessen in der Küche ca. 2,35 m.

Ausstattung

Fußböden:	Kunststein im Flur, Laminat im Speicherraum und Kinderzimmer, überwiegend abgewohnt, Laminat in der Diele, ca. aus dem Jahr 2022, Steinzeug in WC, Bad, Esszimmer und Küche, Parkett im Wohnzimmer.
Wände/Drempel:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise ist Rissbildung erkennbar, im Schlafzimmer tapeziert und gestrichen. Im Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer und Küche mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Raufaser verputzt und gestrichen, im Abstellraum mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise Feuchtigkeitseindringungen an den Außenwänden sichtbar. Im Bad bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenmöblierung.
Decken/Schräge:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, offener Durchgang vom Esszimmer in die Küche.
Fenster:	Holzisolierglasdachflächenfenster im Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer, Speicherraum, Abstellraum, Küche und Badezimmer. Im Speicherraum durch Feuchtigkeitseindringungen schadhaft. Leichtmetallisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, älteren Datums, an den Giebelseiten im Schlafzimmer und im Wohn-/Essbereich.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper, Raum WC nicht beheizt
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC; Einbaubadewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad.
Sonstiges:	Der Raum WC ist innenliegend und wird über einen Lüfter im Luftschacht belüftet. In der Diele ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherung vorhanden. Wachmaschinenanschluss über Waschbecken im Bad vorhanden. Die vorhandene Einbauküche ist laut Auskunft Eigentum des Mieters.

Doppelgarage nach Südosten

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1984 als Doppelgarage in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Garage ist vollständig unterkellert. Ca. im Jahre 1986 wurde der von der Straße aus gesehen linksseitige Teil der Garage überbaut.

Die Garage wird von der südlichen Zufahrt aus über zwei Schwingtore, Metallrahmen mit Holzverkleidung und elektrischem Antrieb, befahren und stellt sich im Inneren als ein Raum dar. Der Fußboden ist in Zementestrich, gestrichen, ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist gestrichen. Im Nordosten ist eine Tür zum angrenzenden Unterstand vorhanden.

Der Keller wird über eine Stahltür und eine nachfolgende Metalltreppe, verzinkt, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, begangen. Im Keller ist der Fußboden betoniert. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Metallfenster mit Mäusegitter, ohne Fensterscheibe. Der Bereich wird als Lager- bzw. Abstellraum genutzt, einzelne Kellerabteile sind mit Holzlatten abgetrennt.

Vom Keller aus wird über einen offenen Durchgang mit Stufe nach oben der Bereich unterhalb des Durchgangs begangen, in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt. Hier ist die Betondecke, teilweise gestrichen. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

Doppelgarage nach Nordwesten

Das Gebäude wurde zusammen mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1971 als Doppelgarage in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Garage wird von der nördlichen Zufahrt aus über zwei Metallschwingtore mit elektrischem Antrieb befahren, nach hinten ist ein weiteres Metallschwingtor vorhanden, mit mechanischem Antrieb.

Im Inneren ist der Fußboden in Zementestrich, gestrichen, ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt und gestrichen, hier sind Schäden durch Feuchtigkeitseindringungen sichtbar.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1971 als Zweifamilienhaus errichtet, ca. im Jahre 1981 wurde das Dachgeschoss als Wohnung ausgebaut. Ca im Jahre 1986 erfolgte ein Anbau an das Wohnhaus, oberhalb des Durchgangs und der Garage im Südosten.

Aktuell stellt sich das Gebäude als Vierfamilienhaus mit je einer Wohnung im Erd- und im Dachgeschoss sowie zwei Wohnungen im Obergeschoss dar.

Wesentliche Modernisierungen wurden bis dato nicht durchgeführt, die Wohnungen stellen sich weit überwiegend im Status der Gestehtungszeit bzw. der Aus- und Anbauzeit dar. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Der energetische Zustand des Gebäudes ist unterdurchschnittlich.

Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Die Doppelgaragen wurden wie vorstehend genannt errichtet und stellen sich im Status ihrer Gestehtungszeiten dar.

Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Wohnflächenberechnung

Wohnung Erdgeschoss

Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss

110,12 m² **110,00 m²**

Wohnung Obergeschoss Nordwest

Wohnfläche Wohnung Obergeschoss Nordwest

80,99 m² **81,00 m²**

Wohnung Obergeschoss Südost

Wohnfläche Wohnung im Obergeschoss Südost

78,41 m² **78,00 m²**

Wohnung Dachgeschoss

Wohnfläche Wohnung im Dachgeschoss

67,42 m² **67,00 m²**

Wohnfläche gesamt, gerundet

336,00 m²

