

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90763 Fürth

Aktenzeichen:

1 K 60/25

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

30.01.2026

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Fürth
von Fürth; Band 352, Blatt 11679

Flst. 1985 Oststraße 91,
Wohnhaus, Hofraum, Garten

zu 404 m²

Bewertungsobjekt:

Verkehrswert/Marktwert:

Ehemaliges Kleingärtner-Umsiedlungshaus mit
Nebengebäude ca. 1954, Teilausbau im Dachge-
schoss ca. 1982; Ausbau Dachgeschoss ca. 1994,
Erweiterung ca. 1997 Verbindung Doppelhaus-
Hälfte und Nebengebäude, Teilkeller, Carport

300.000 EUR

Nutzfläche Teilkeller ca. 35 m²

Wohnfläche Erdgeschoss ca. 55 m²

Wohnfläche Dachgeschoss ca. 30 m²

Wohnfläche gesamt rund ca. 85 m²

Oststraße 91 in 90763 Fürth/Südstadt

**Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten die Gebäude nicht von innen begangen werden.
Nur Außenansicht im begrenzt einsehbaren Bereich möglich.**

Bewertungsobjekt: Gemarkung Fürth; Flst. 1985 zu 404 m²
Wohnhaus, Hofraum, Garten; Oststraße 91

Ehemaliges Kleingärtner-Umsiedlungshaus (Wohnhaus/Doppelhaus-hälfte) mit Nebengebäude ursprüngliches Baujahr ca. 1954, Teilausbau Dachgeschoss ca. 1982, weiterer Ausbau Dachgeschoss ca. 1994, Erweiterung im rückwärtigen Bereich ca. 1997 Verbindung Wohnhaus und Nebengebäude, Teilkeller, Carportüberdachung

Nutzfläche Teilkeller ca. 35 m²

Wohnfläche Erdgeschoss ca. 55 m²

Wohnfläche Dachgeschoss ca. 30 m²

Wohnfläche gesamt rund ca. 85 m²

Keine Innenbegehung möglich, nur Außenansicht in Teilbereichen

Stichtag 30.01.2026 Festgestellter Verkehrswert 300.000 €

Grundstück

Makrolage

Fürth ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Im Osten und Südosten des Stadtgebiets ist Fürth mit Nürnberg zusammengewachsen, die Zentren beider Städte liegen nur ca. 7 km voneinander entfernt.

Fürth trägt den Titel Wissenschaftsstadt, der ihr vom Bayerischen Staatsminister für Wissenschaft zum 1000-jährigen Jubiläum im Jahr 2007 verliehen wurde. Mit der Lage im Kerngebiet des Ballungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen ist Fürth aus Sicht der Raumplanung als eines der Oberzentren im Freistaat Bayern eingestuft. Zusammen mit dem jeweiligen Umland bilden Nürnberg, Fürth und Erlangen das Herzstück der Metropolregion Nürnberg.

Besondere wirtschaftliche Prägung erfuhr die Stadt zu Zeiten der Industrialisierung; mit dem „Adler“ verkehrte zwischen Nürnberg und Fürth im Jahr 1835 die erste deutsche Eisenbahn.

Gegenwärtig wird die Wirtschaftsstruktur durch klein- und mittelständische Unternehmen sowie Niederlassungen international agierender Global-Player unterschiedlicher Bereiche geprägt. Als Beispiele sind der Sport- und Arbeitsschutzartikelhersteller Uvex (Hauptverwaltung), Siemens AG (verschiedene Produktionsstandorte), Simba-Dickie-Group und Bruder (beides Spielwarenhersteller) und Tucher-Bräu (Verwaltung und Logistikzentrum) zu nennen. Fürth ist seit Gründung des Zentralinstituts für Neue Materialien und Prozesstechnik (ZMP) im Jahr 2004 Standort der Universität Erlangen-Nürnberg und somit Universitätsstadt.

Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Südwesten der Stadt Fürth zirka ca. 2,5-3,0 km vom Zentrum entfernt. Die Grenze zur Nachbarstadt Nürnberg mit dem Stadtteil Höfen ist nur ca. 300 m östlich gelegen.

Das Grundstück liegt in der sogenannten Südstadt und unmittelbar an der Kleingartenanlage Volkswohl am Waldackerweg. Die Südstadt, ist der bevölkerungsreichste Stadtteil Fürths (ca. 26.000 EW), er liegt südlich der Bahnstrecke und des Hauptbahnhofs. Im Westen begrenzt die Rednitz, im Osten die Stadtgrenze zu Nürnberg, im Süden die Südwesttangente und der Main-Donau-Kanal den Stadtteil.

Innerhalb der Südstadt liegt das Grundstück im südwestlichen Grenzbereich zur Nachbarstadt Nürnberg in einem Streifen zwischen der Kleingartenanlage Volkswohl im Nordosten und der Gewerbefläche der Firma Trolli/Mederer Group (Fruchtgummierhersteller) im Südwesten.

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 1985) liegt in zweiter Reihe zur Oststraße, es wird über einen geschotterten Stichweg an der Ostseite erschlossen. Das Grundstück hat einen unharmonischen L-Förmigen Zuschnitt, es liegt zwischen einem geschotterten Stichweg an der Südseite, einem geschotterten Fuß-/Radweg an der Nord- und Ostseite.

Die Oststraße ist eine Nebenverkehrsstraße mit Erschließungsfunktion des Stadtteils. Die Oststraße ist zweispurig mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut und mit einem mäßigen überwiegend Anliegerverkehr belastet. Es bestehen Kfz.-Stellplätze parallel zur Fahrbahn.

Die überregionalen Verkehrsverbindungen (Südwesttangente, A 73 ca. 1,5-2 km Entfernung) können über die Höfener Straße und deren Verlängerung die Höfener Spange sowie über die Fronmüllerstraße und deren Anbindung an die Schwabacher Straße mühelos angefahren werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Höfener Straße/Leyher Str. in ca. 400 m oder an der Hans-Bornkessel-Straße in ca. 300 m Entfernung. Das Bewertungsobjekt liegt des Weiteren ca. 2,4 km südöstlich vom Hauptbahnhof Fürth, der U-Bahnstation Fürth Hauptbahnhof und weiteren Bushaltestellen am Bahnhofplatz entfernt. Die U-Bahnstationen Jakobinenstraße oder Stadtgrenze liegen ca. 1,5 km entfernt. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz der Metropolregion (Nürnberger VAG) ist somit gegeben und kann als gut bezeichnet werden.

Die Infrastruktur in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als gut bis befriedigend angesehen werden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Allgemein-, Facharzt- und Zahnarztpraxen befinden sich in der Nähe zumeist an der Fronmüllerstraße (Nahversorgungszentrum Südstadt Center an der Schwabacher Straße, Phönix Center an der Waldstraße, Norma/Aldi Discounter Märkte). Das Klinikum Fürth ist ca. 5 km entfernt.

Kindergärten/Kinderkrippen/Kinderhort Kalbsiedlung, Grundschule (John-F.-Kennedy-Str.) sowie weiterführende Schulen können fußläufig oder mit dem ÖPNV mühelos erreicht werden.

Die umgebende Bebauung ist durch einfache Wohn-Siedlungsstrukturen an der Oststraße (kleine Ein-/Zweifamilienhäuser, 3-geschossige Mehrfamilienhäuser) und gewerbliche Ansiedlungen geprägt. In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjektes kann die Parkplatzsituation als stark angespannt bezeichnet werden (wenige öffentliche Parkplätze entlang der Oststraße, hoher Stellplatzbedarf).

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage als innerstädtisch und urban bezeichnet werden. Insgesamt zählt die Südstadt in dem das Bewertungsobjekt liegt, nicht zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Fürth. Der örtliche Gutachterausschuss weist das Bewertungsgrundstück als mittlere Wohnlage innerhalb der Stadt Fürth aus (Grundstückmarktbericht 2025; Ziffer 12.2 Übersicht der Wohnlagen).

Innerhalb der Fürther Südstadt und des Siedlungsgebietes kann die Wohnlage als einfach und unterdurchschnittlich eingestuft werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der einfachen Siedlungsstrukturen im Streifen zwischen der Kleingartenanlage und der gewerblichen Ansiedlung der Fa. Trolli.

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine Emissionen aus dem Verkehr oder den östlich/nordöstlich gelegenen Bahnlinien wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Das Bewertungsgrundstück (Flst. 1985) hat einen unharmonischen L-Förmigen Zuschnitt. Die Frontbreite zum geschotterten Stichweg beträgt ca. 9,5 m. Das Grundstück ist eben, versteint und eingefriedet.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth Stand 02.07.2025 wird das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Grundstück liegt des Weiteren im Geltungsbereich eines qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 299 „Zwischen Magazin-, Fronmüller- Waldstraße und Stadtgrenze“, Datum des Inkrafttretens 18.12.1970.

Hier wird das Grundstück (Flst. 1985) als Mischgebiet (MI) mit einer bebaubaren Bauzone, II Vollgeschoss, offene Bauweise (siehe Anlage – Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 299) ausgewiesen. Weitere Informationen können beim Planungsamt der Stadt Fürth eingeholt werden.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

Nach Einsicht im Bayerischen Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude/Grundstück nicht als Einzeldenkmal oder Bodendenkmal ausgewiesen.

Hochwasser/Georisiken

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>). Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Fläche mit Georisiken.

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Gemäß Einblick in die Bauplanmappe wurde das Wohnhaus ursprünglich als ein Kleingärtner-Umsiedlungshaus mit Nebengebäude (Waschhaus, Schuppen, Kleintierstall) im Jahr 1953/1954 in massiver, konventioneller Bauweise erstellt (BV 742/53). Es war ein Teil eines Bauvorhabens gemeinsam mit weiteren Häusern an der Oststraße und der Höfener Straße.

Im Jahr 1982 wurde im Dachgeschoss ein Kinderzimmer und Dusche zur Front-/Südseite ausgebaut (Teilausbau Dachgeschoss; BV 555/81). Darauf folgend wurde im Jahr 1994 der ehemalige Dachboden im Dachgeschoss zur Rück-/Nordseite zu einem Schlafzimmer ausgebaut. Der neu ausgebaute Raum wurde mit einem Erker zur Rück-/Nordseite versehen (Umbau Dachgeschoss/Erker; BV 602/94).

Gemäß Einblick in die Bauplanmappe wurde die bestehende Doppelhaushälfte im Jahr 1997 an der Rückseite erweitert und der Lückenschluss zwischen Wohnhaus und dem Nebengebäude geschlossen. Die Wohnhauserweiterung ist unterkellert, im Erdgeschoss wurde ein Kinderzimmer mit Ausgang zum Garten und ein Bad/WC mit Liegewanne errichtet.

Das Wohnhaus/Doppelhaushälfte wird an der Südseite von einer engen Stichstraße, der Oststraße begangen. Der Hauseingang ist mit einem Holzvordach mit Ziegeleindeckung überdacht.

An die westliche Giebelseite des Wohnhauses wurde eine einfache Carportüberdachung (Holzständerbauweise mit Trapezblecheindeckung) angebaut.

Das Grundstück wird zur Front-/Südseite über ein zweiflügliges Tor befahren. Ein weiterer Gartenzugang besteht an der östlichen Grundstücksgrenze, dieser kann über den anliegenden Fußweg begangen werden. Soweit einsehbar ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen und einer ca. 2 m hohen Hecke eingefriedet. Im nördlichen Grundstücksbereich wird das Grundstück als Garten mit einer Rasenfläche samt Sträuchern, Büschen und älterem Baubestand genutzt.

Wohnhaus/Doppelhaushälfte

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um eine kleinere Doppelhaushälfte mit Teilkeller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht, zur Front- und Rückseite sind Dachgauben ausgebaut. Die Außenansichten sind verputzt und soweit einsehbar mit einer Außendämmung ca. 8 cm versehen.

Gemäß den eingesehenen Grundrissplänen der Bauplanmappe befinden sich im Teilkeller drei Keller-/Abstellräume und ein kleiner Flur. Im Zuge der Erweiterung im Jahr 1994 wurde eine Kelleraußen-
treppe als rückwärtiger, zweiter Zugang zum Teilkeller geschaffen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang mit anschließendem Flur, eine Küche, ein Gäste-WC, ein Wohnzimmer (Bestand aus 1954) sowie ein Kinderzimmer mit dahinterliegendem Bad/WC (Anbau 1997). Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein mittiger Flur, ein Kinderzimmer und ein Dusch-
bad zur Frontseite (Ausbau 1982) sowie Schlafzimmer zur Rückseite (Ausbau 1994). Das Schlafzim-
mer kann über eine dreistufige Treppe vom Flur des Dachgeschosses begangen werden.

Die Grundrisse der Doppelhaushälfte können als beengt und unvorteilhaft bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Zugang zum Bad/WC über das Kinderzimmer (gefangener Raum) und die beengten Sanitärräume im Erd-/Dachgeschoss. Die Wohnräume des Wohnhauses sind über-
wiegend zur Süd-/Nordseite ausgerichtet. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei.

Da eine Innenbegehung des Gebäudes nicht durchgeführt werden konnte, werden für Bauweise, Aus-
stattung und Ausführung soweit notwendig Annahmen getroffen.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), Kelleraußenwände aus Ziegel-
mauerwerk, Innenwände massiv/Gipskartonständerwände, Innenansichten Putz/Anstrich
oder Gipskartonplatten, Streifenfundamente, Kellerfußboden Unterbeton im Teilkeller,
Stahlbetondecke im Erdgeschoss, Holzbalkendecke im Dachgeschoss, massive Treppe
vom Teilkeller zum Erdgeschoss, gewendelte Treppe zum Dachgeschoss (Holz- oder
Massivtreppe), Satteldach mit Ziegeleindeckung (Biberschwanzziegel), Erweiterung zur
Rückseite wahrscheinlich mit Blecheindeckung, Außenansichten/Fassaden Kunstharz-
putz mit Dämmung (ca. 8 cm)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Teilkeller – Unterbeton, Betonestrich mit/ohne Belag

Erdgeschoss – Betonfußboden, verschiedene Bodenbeläge Fliesen/Teppich/Auslege-
ware/Laminat/Vinyl etc.

Dachgeschoss – Holzbalkendecke, verschiedene Bodenbeläge Fliesen/Teppich/Auslege-
ware/Laminat/Vinyl etc.

Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung im
Erdgeschoss/Küche, Küchenfenster mit aufgesetztem Außenrollo

Türen: Eingangstür als Kunststofftür mit Glaseinsatz, Innentüren als Holz-/Kunststofftüren mit
Stahltürzargen oder Holztürzargen, Stahltür oder einfache Holztüren im Kellergeschoss

Sanitär: Erdgeschoss – Gäste-WC/Toilette (innenliegend), Fliesenfußboden, Wände deckenhoch
oder teilweise gefliest, Stand-WC, Handwaschbecken

Erdgeschoss – Bad/WC mit Fenster zur Ostseite, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch
oder teilweise gefliest, Hänge-WC, Handwaschbecken, Liegewanne

Dachgeschoss – Duschbad mit Fenster zur Nordseite, Fliesenfußboden, Wände decken-
hoch oder teilweise gefliest, wahrscheinlich Hänge-WC, Handwaschbecken, Dusche

**Innen-
wandb.:** Innenwände mit Putz und Anstrich oder verschiedene Tapeten, Gipskartonverkleidungen

Elektro: Elektroinstallation entsprechend dem Baujahr, wenige Steckdosen, wahrscheinlich Dreh-
/Kippsicherungen, wahrscheinlich FI-Schalter vorhanden

Heizung: Gaszentralheizung (Gastherme im Erdgeschoss, Bj. 2016), Flächenheizkörper mit Ther-
mostatventilen

Besondere

Bauteile: Kelleraußentreppe mit Seitenstützwand im rückwärtigen Bereich, Dachgauben im Dachgeschoss beidseitig, Eingangsüberdachung, Anbau Carportüberdachung

Besondere

Einrichtung

Zubehör: Keine Innenbegehung des Gebäudes, daher keine Aussagen möglich

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation entnommen werden.

Energetische Eigenschaften/Energieausweis:

Für das Bewertungsobjekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude vorgelegt, so dass keine gesicherten Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht der Baujahre und der Ausführung angenommen (hier wahrscheinlich zwischen E bis G).

Nebengebäude

Gemäß Einblick in die Bauplanmappe wurde das Nebengebäude ebenfalls im Jahr 1953/1954 im Zuge der Erstellung der dazugehörigen Doppelhäuser erstellt. Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1954 unterstellt. Das Gebäude steht zur Hälfte auf dem Bewertungsgrundstück (Flst. 1985) und zur Hälfte auf dem Nachbargrundstück (Flst. 1984).

Das Gebäude wurde ursprünglich als ein Waschhaus, Schuppen/Kleintierstall im Erdgeschoss errichtet. Im Dachgeschoss befindet sich ein Lagerboden, der über eine Anstalleiter und eine Holztür am nördlichen Giebel begangen werden kann. An die nördliche Giebelseite des Nebengebäudes ist ebenfalls eine Überdachung (Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung) angebaut.

Eine Innenbegehung des Nebengebäude konnte nicht durchgeführt werden. Die Aussagen beruhen daher auf den Angaben der Bauplanmappe und den visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme (Einsicht nur von außen und in einem eingeschränkt einsehbaren Bereich). Nachfolgend werden demnach notwendige Annahmen zur Ausführung und Ausstattung getroffen.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), Streifenfundament, Fußboden als Stampfbeton mit Betonglattstrich, Holzdecke zum Lagerboden, Satteldach mit Ziegeleindeckung (Biberschwanzziegel), Außenansichten/Fassaden Putz mit Anstrich

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Beton, Betonglattstrich

Fenster: Holzfenster/Kunststofffenster

Türen: Holztüren/Stahltüren etc.

Innen-

wandb.: Wände Putz/Anstrich, Deckenuntersicht verkleidet Heraklithplatten verputzt etc.

Elektro: Licht/Stromanschluss vorhanden

Besondere

Bauteile: Überdachung/Anbau an der Giebelseite kein Ansatz, bei Außenanlagen berücksichtigt

Wohnfläche/Nutzfläche

Die Gebäude konnten im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme nicht von innen begangen und somit nicht vermessen werden. Angaben und Berechnungen der Wohn- und Nutzfläche sind ebenfalls in der dazugehörigen Bauplanmappe nicht oder nur in Teilen enthalten. Die Wohnfläche wurde daher aus den Planunterlagen berechnet (teilweise Maßentnahme mit Lineal notwendig).

Zusammenstellung Wohnhaus			Nutzfläche Nebengeb.			
		m ²		m	m	m ²
Erdgeschoss	ca.	55,00	Waschhaus	2,20 x	3,00 =	6,60
Obergeschoss	ca.	30,00	Schuppen/Stall	2,20 x	2,90 =	6,38
Zwischensumme	ca.	85,00	Zwischensumme			12,98
Zu-/Abschlag	ca.	0,00	Kein Zu-/Abschlag			0,00
Gesamt Zwischensumme	ca.	85,00	Zwischensumme		ca.	12,98
Gesamt Wohnfläche	rd.	85,00	Nutzfläche Nebengebäude gerundet		ca.	13,00
Nutzfläche im Teilkeller gerundet	rd.	35,00				

Für die Wertermittlung wird eine Wohnfläche der Doppelhaushälfte von rund 85 m² unterstellt. Die Raumhöhen im Teilkeller betragen ca. 2,0 bis 2,2 m, im Erdgeschoss ca. 2,3 bis 2,4 m und im Dachgeschoss ca. 2,2 m.

Außenanlagen

Das Wohnhaus/Doppelhaushälfte wird an der Südseite von einer engen Stichstraße der Oststraße begangen. Der direkte Zugangsbereich zum Wohnhaus ist mit Betonsteinen/Waschbetonplatte auf Unterbau befestigt. Die Kfz.-Stellfläche/Hofffläche an der westlichen Giebelseite ist betoniert und befestigt. Die Gartenwege sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Das Grundstück wird zur Front-/Nordseite über ein zweiflügliges Tor befahren. Ein weiterer Gartenzugang besteht an der östlichen Grundstücksgrenze, dieser kann über den anliegenden Fußweg begangen werden. Soweit einsehbar, ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen und einer ca. 2 m hohen Hecke (Ligusterhecke) eingefriedet.

Im nördlichen Grundstücksbereich wird das Grundstück als Garten mit einer Rasenfläche samt Sträuchern, Büschen und älterem Baumbestand genutzt.

Baulicher Zustand

Da keine Innenbegehung des Bewertungsobjektes möglich war, kann keine Aussage über den baulichen Zustand des Wohnhauses, des Nebengebäudes und der Innenräume gemacht werden, hier wird für die Wertermittlung ein durchschnittlicher Zustand ohne Mängel/Schäden/unterlassener Instandhaltung unterstellt. Es können keine Aussagen zu der laufenden Instandhaltung gemacht werden.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als ausreichend/durchschnittlich bezeichnet werden.

Nutzungsverhältnisse:

Das Wohnhaus samt Nebengebäude wird von der Schuldnerin/dem Schuldner selbst bewohnt.

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
 Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.
 Der Sachverständige ist nicht berechtigt weitere Auskünfte zu erteilen.**

**Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten die Gebäude nicht von innen begangen werden.
 Nur Außenansicht im begrenzt einsehbaren Bereich möglich.**

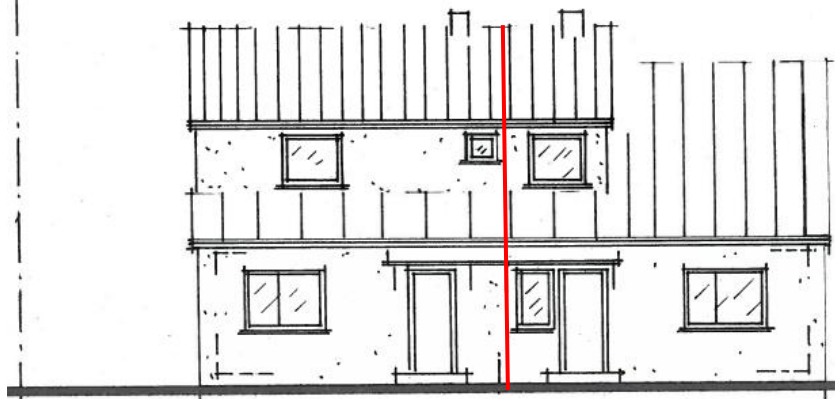
Sachverständiger

Thomas Matuschowitz MRICS
 Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

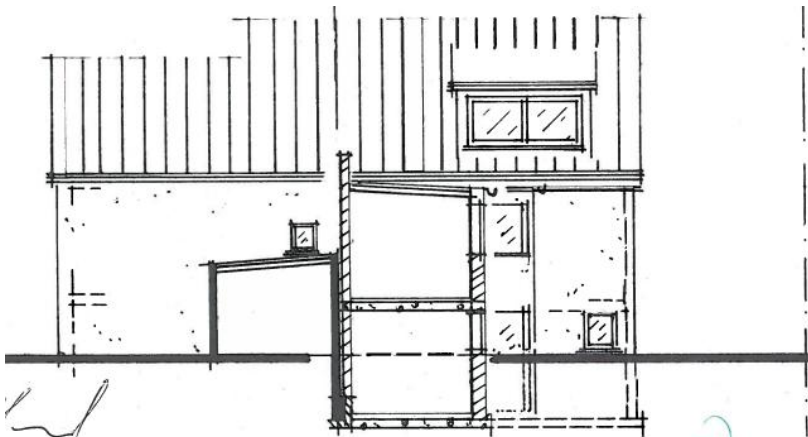
Von der Industrie- und Handelskammer
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 (Zuständig: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
 für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

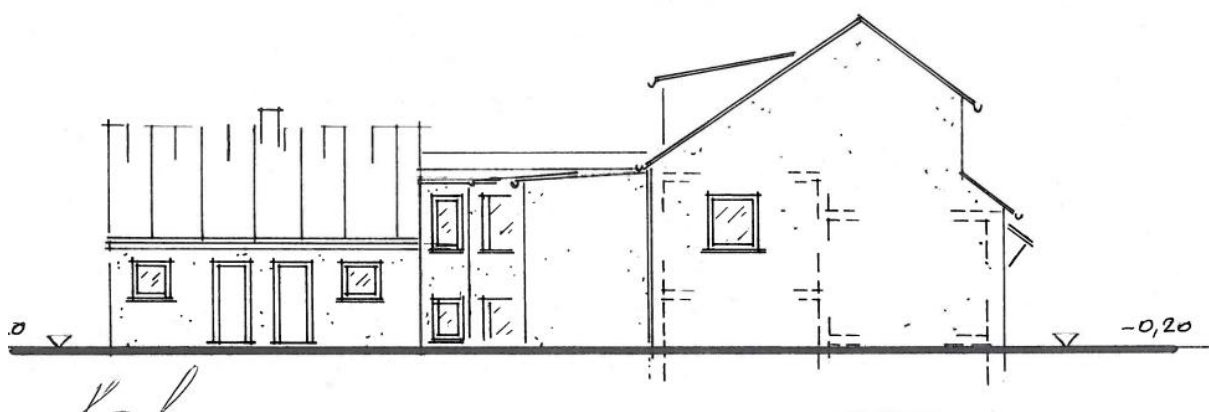
Ansichten/Schnitt



Vorderansicht / Ansicht von Süd; Doppelhaushälfte Oststraße 91 in Fürth

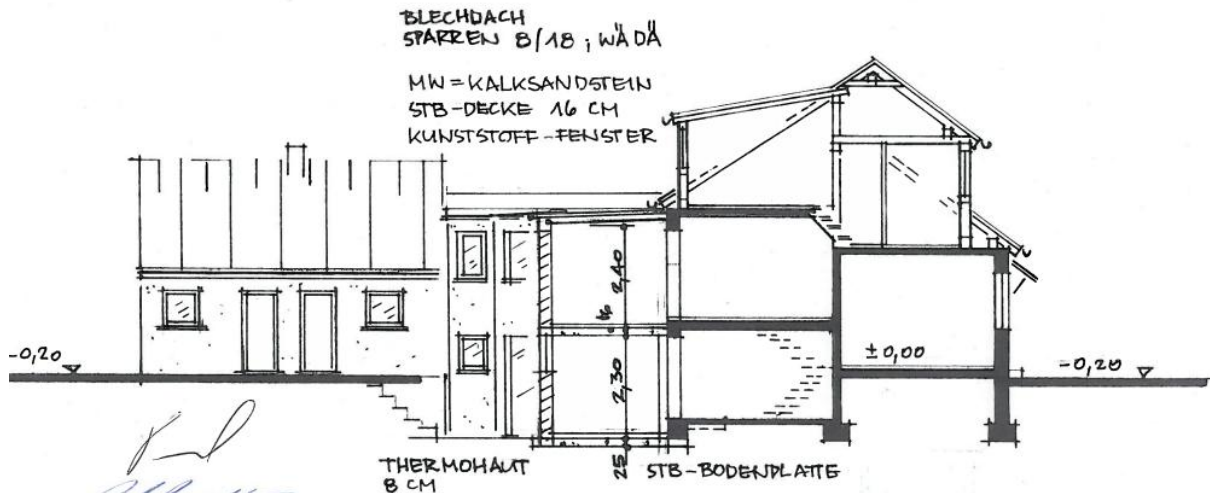


Rückansicht / Ansicht von Nord; Doppelhaushälfte Oststraße 91 in Fürth



Seitenansicht / Ansicht von West; Doppelhaushälfte Oststraße 91 in Fürth

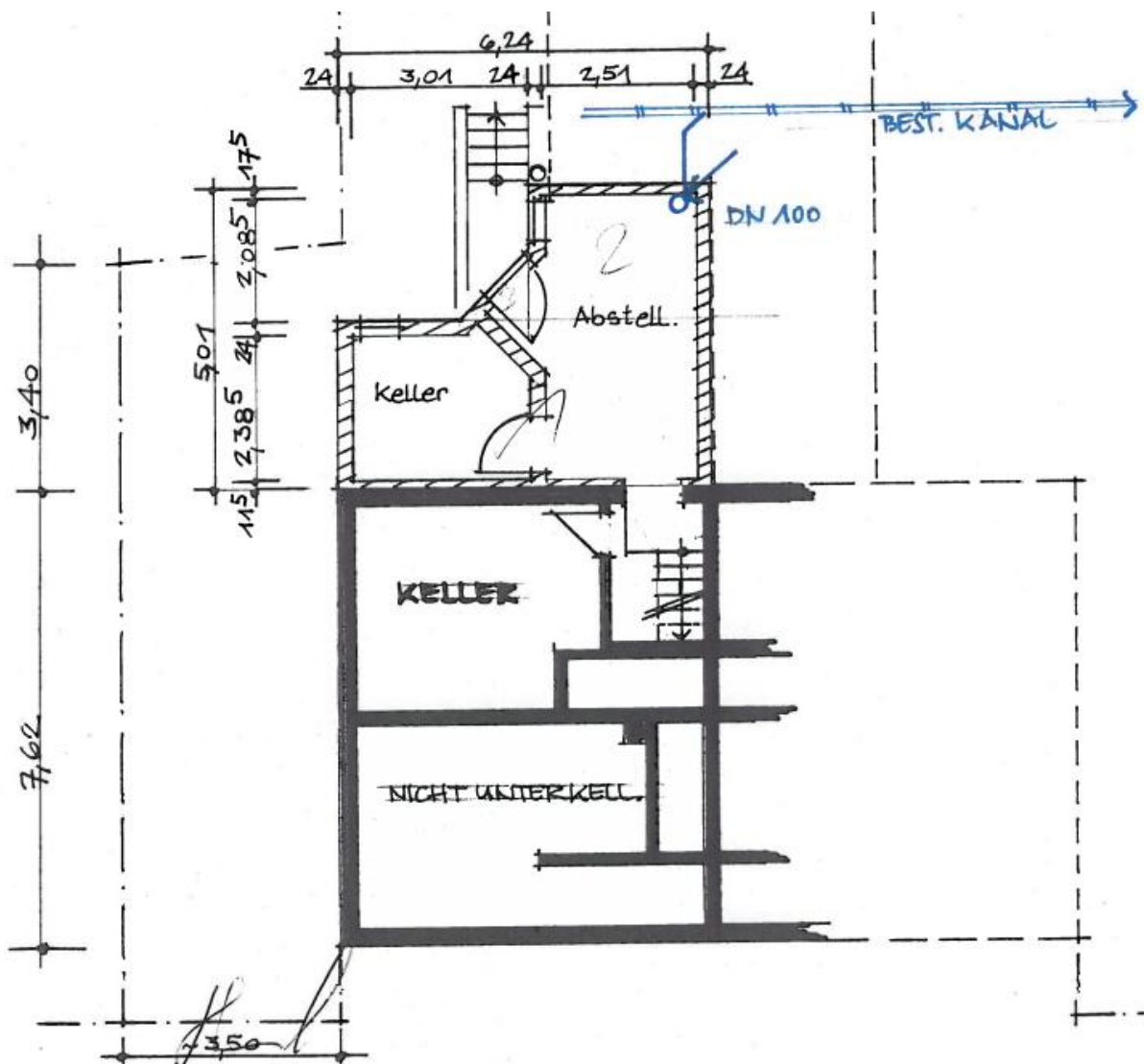
Pläne ohne Maßstab



Schnitt Wohnhaus/Doppelhaushälfte Oststraße 91 in Fürth

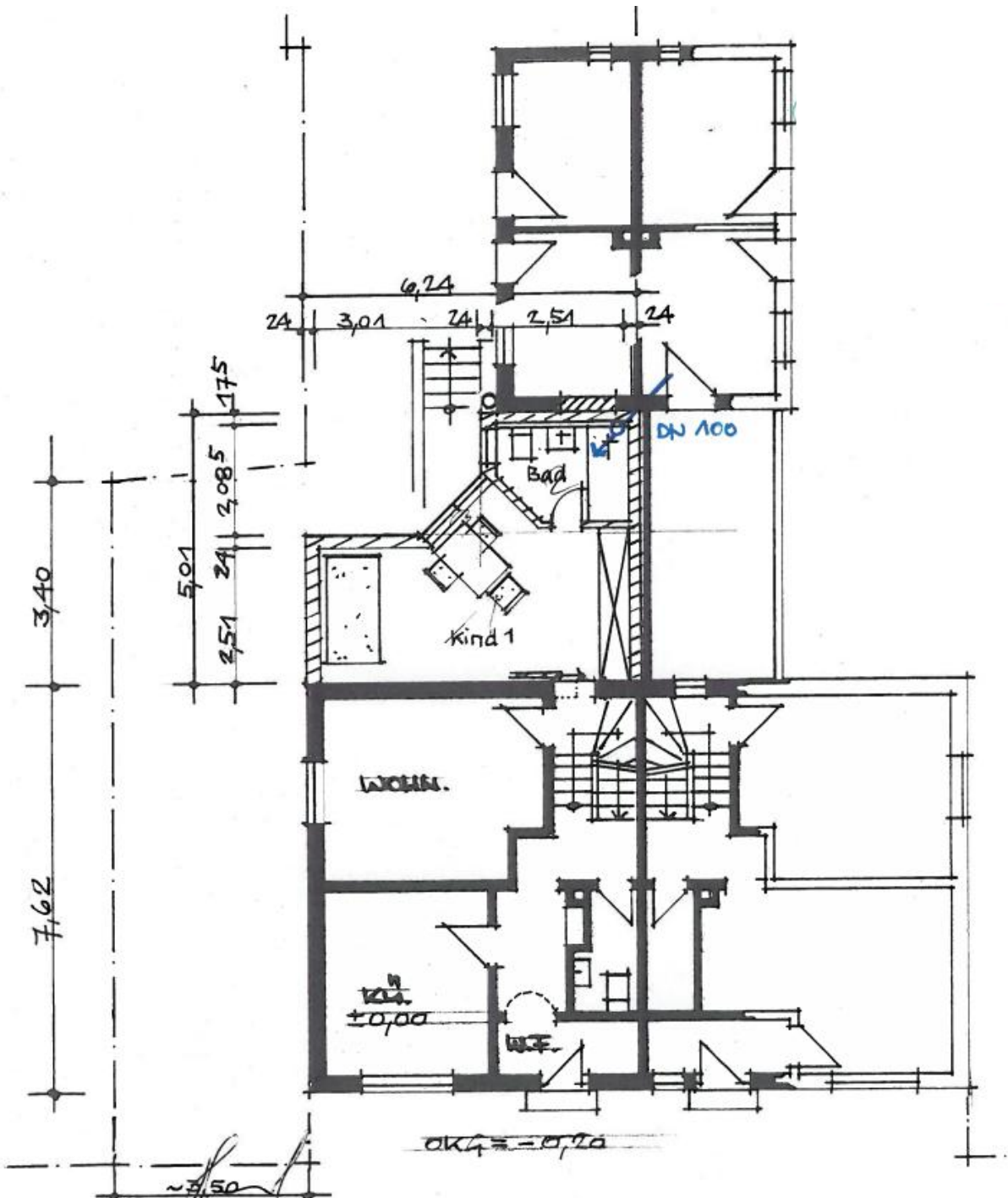
Plan ohne Maßstab

Grundrisse KG/EG/DG



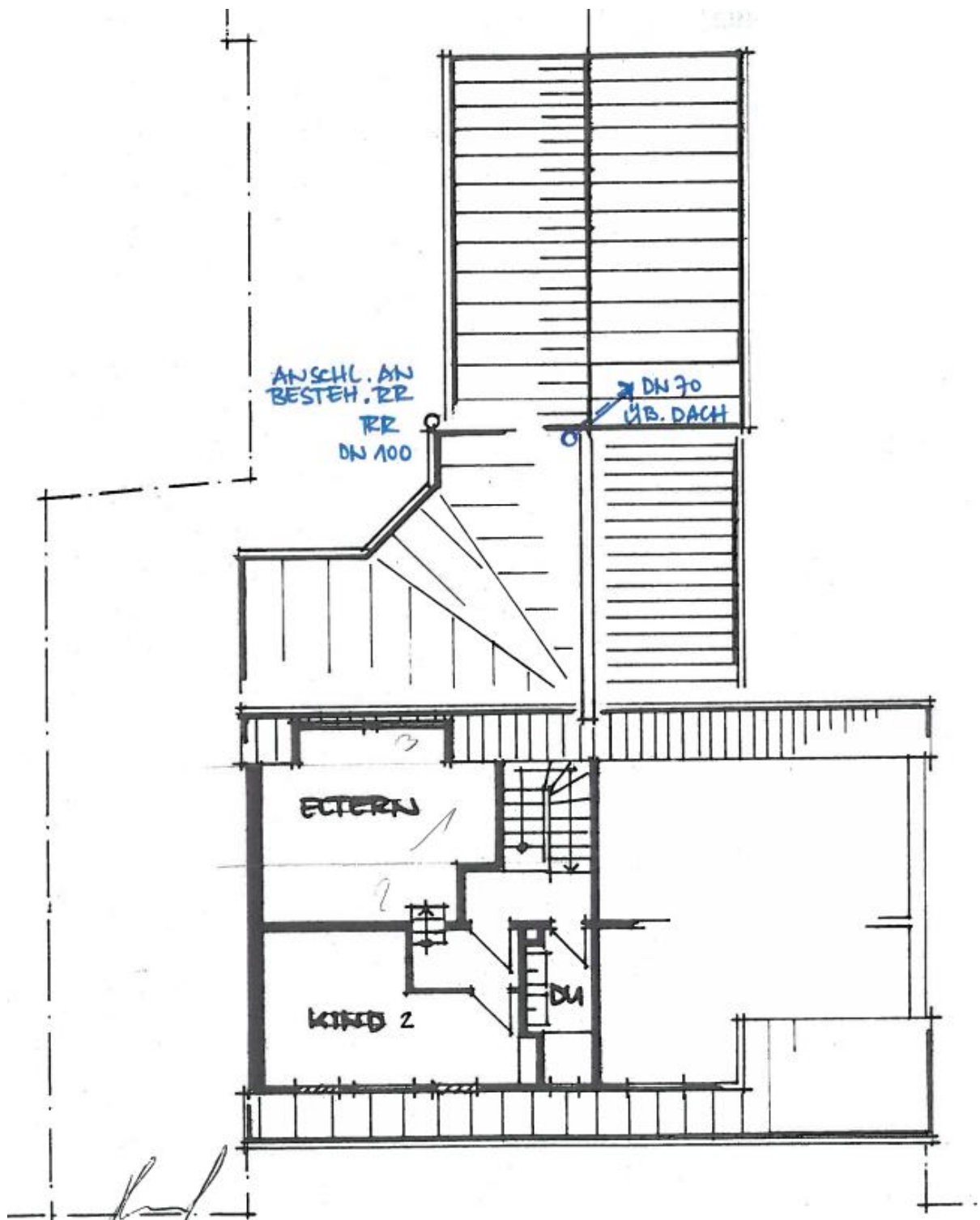
Grundriss Teilkeller; Doppelhaushälfte Oststraße 91 in Fürth

Plan ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss; Doppelhaushälfte Oststraße 91 in Fürth





Plan ohne Maßstab











Grundriss Dachgeschoss; Doppelhaushälfte Oststraße 91 in Fürth

Plan ohne Maßstab

Fotodokumentation

<p>Bild 1</p>	
<p>Blick in die Oststraße in südöstliche Richtung, Pfeil Zugang Bewertungsobjekt</p>	
<p>Bild 2</p>	
<p>Seitenstraße als Zugang/Zufahrt zum Bewertungsobjekt von der Oststraße</p>	
<p>Bild 3</p>	
<p>Wohnhaus/Doppelhaushälfte mit Carportüberdachung; Ansicht von Südwest, Oststraße 91 in 90763 Fürth/Südstadt</p>	
<p>Bild 4</p>	
<p>Wohnhaus/Doppelhaushälfte; Ansicht von Südost</p>	

<p>Bild 5</p>	
<p>Hauseingangstür Oststraße 91; Ansicht von Süd</p>	
<p>Bild 6</p>	
<p>Carportüberdachung an die westliche Giebelseite angebaut</p>	
<p>Bild 7</p>	
<p>Fußweg an der östlichen Grundstücksgrenze, Zugang zum Garten vom Fußweg; Ansicht von Süd</p>	
<p>Bild 8</p>	
<p>Grundstück/Einfriedung zum Fußweg und Zugang zur Oststraße/Waldackerweg; Ansicht von Nord</p>	

<p>Bild 9</p>			
<p>Fußweg zum Waldackerweg; Bewertungsgrundstück an der rechten Seite; Ansicht von West</p>			
<p>Bild 10</p>			
<p>Rückseitige Ansicht Nebengebäude und Doppelhaushälfte; Ansicht von Nord</p>			
<p>Bild 11</p>			
<p>Gartenbereich im nördlichen Grundstücksbereich; Ansicht von West</p>			
<p>Bild 12</p>			
<p>Gartenbereich im nördlichen Grundstücksbereich; Ansicht von Ost</p>			