

Angaben zum Grundstück

Grundstücksgröße:	351 m ²	
Lage:	Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Urbach.	
Topografische Lage:	nach Nordosten hin ansteigend	
Wohnlage:	mittlere	
Zuschnitt:	Das Grundstück besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt. Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 17 m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 21 m.	
Erschließung:	Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Friedhofstraße. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, und Kanalisation) sind vorhanden. Die bisher angefallenen Anliegerleistungen sind, gemäß dem derzeitigen Planungs- und Veranlagungsstand, abgerechnet.	
Innerörtliche Verkehrsanbindung (Entfernungen):	Ortsmitte	ca. 0,9 km
	Haltestelle Bus	ca. 0,4 km
	Bahnhof	ca. 1,6 km
Planungsrechtliche Festsetzungen:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Krebenhalde III - Änderung II", Planbereich 190, in Kraft getreten am 19.07.2007. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA), dreigeschossig bebaubar mit einer Grundflächenzahl von 0,4, fest.	

Angaben zum Gebäude

Art und Nutzung des Gebäudes:

Wohnhaus mit Scheune und Schuppen.

Baujahr:

unbekannt
1934 Zwerchgiebelaufbau



Gebäudebeschreibung:

Geschosszahl:	I
Bauwerk:	Fachwerkkonstruktion
Außenwände:	Fachwerk (ca. 20 cm stark)
Fassade:	Putzfassade gestrichen, Holzverkleidung, keine Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Tonziegeldeckung, Holzdachstuhl, keine Dachdämmung
Fenster:	Holzverbundglasfenster
Außentür:	Holztür
Baulicher Zustand:	<p>Das Gebäude befindet sich in einem äußerst schlechten Zustand. Weiterhin entspricht es nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen.</p> <p>Eine Modernisierung des Gebäudes nach den geltenden energetischen Normen käme einem Neubau gleich und ist daher aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar.</p> <p>Das Gebäude wird daher vom Gutachterausschuss als Abbruchobjekt eingestuft.</p> <p>Eine Ermittlung des Gebäudewerts ist somit nicht vorzunehmen.</p>

GRUNDBUCH

Wertermittlungsobjekt:

Amtsgericht Waiblingen
Gemeinde Urbach

Grundbuch von Oberurbach Nr. 8125
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5

Gemarkung Oberurbach
Flurstück 7497 1981 m²
Hag
Landwirtschaftsfläche

Eigentümer:

Die Eigentümer sind dem Auftraggeber des Gutachtens bekannt.



LAGE, GRUNDSTÜCK, PLANUNGSRECHT

Ort/Gemeinde:	Gemeinde Urbach 9.000 Einwohner Rems-Murr-Kreis Regierungsbezirk Stuttgart Bundesland Baden-Württemberg
Lage des Objektes im Ort:	Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 2 km nordöstlich des Ortszentrums (Rathaus) von Urbach.
Umgebungsnutzung:	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Erschließung:	Das Bewertungsgrundstück wird über eine asphaltierte Straße aus südlicher Richtung erschlossen, siehe Lageplan in der Anlage.
Grundstückszuschnitt:	Siehe Lageplan in der Anlage
Topografie des Bewertungsgrundstücks:	Von der Straße in nordwestliche Richtung abfallend
Nutzung des Bewertungsgrundstücks:	Nutzung laut Flurstücksnachweis: Grünland. Auf dem Grundstück ist flächendeckend wilder Bewuchs vorhanden, siehe Fotos. Die Begehung des Grundstücks ist aus diesem Grund überwiegend nicht möglich.
Umwelt- und Planungsrecht (Auszug):	Das Bewertungsgrundstück liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, im Landschaftsschutzgebiet und im Vogelschutzgebiet. Darstellung im Flächennutzungsplan: Landwirtschaftsfläche. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen nicht.
Altlastenverdacht:	Für das Grundstück besteht keine Eintragung im Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreises.
Entwicklungszustand des Grundstücks: (im Sinn von § 3 ImmoWertV)	Fläche der Landwirtschaft Anhaltspunkte für einen höheren Entwicklungszustand sind nicht vorhanden.