

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
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 | 90522 Oberasbach, Hirtengasse 2, 2a |
| Art | Gemischt genutztes Grundstück, Größe 1.758 m ² |
| Bebauung | Bauernhaus, Dreifamilienhaus, Scheune und ehemaliger Schweinestall mit Garage |
| Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag | 09.07.2024 |
| Verkehrswert | 930.000 € |

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

Amtsgericht Fürth
Geschäftszeichen 1 K 8/24



Von der Industrie- und
Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Grundstück

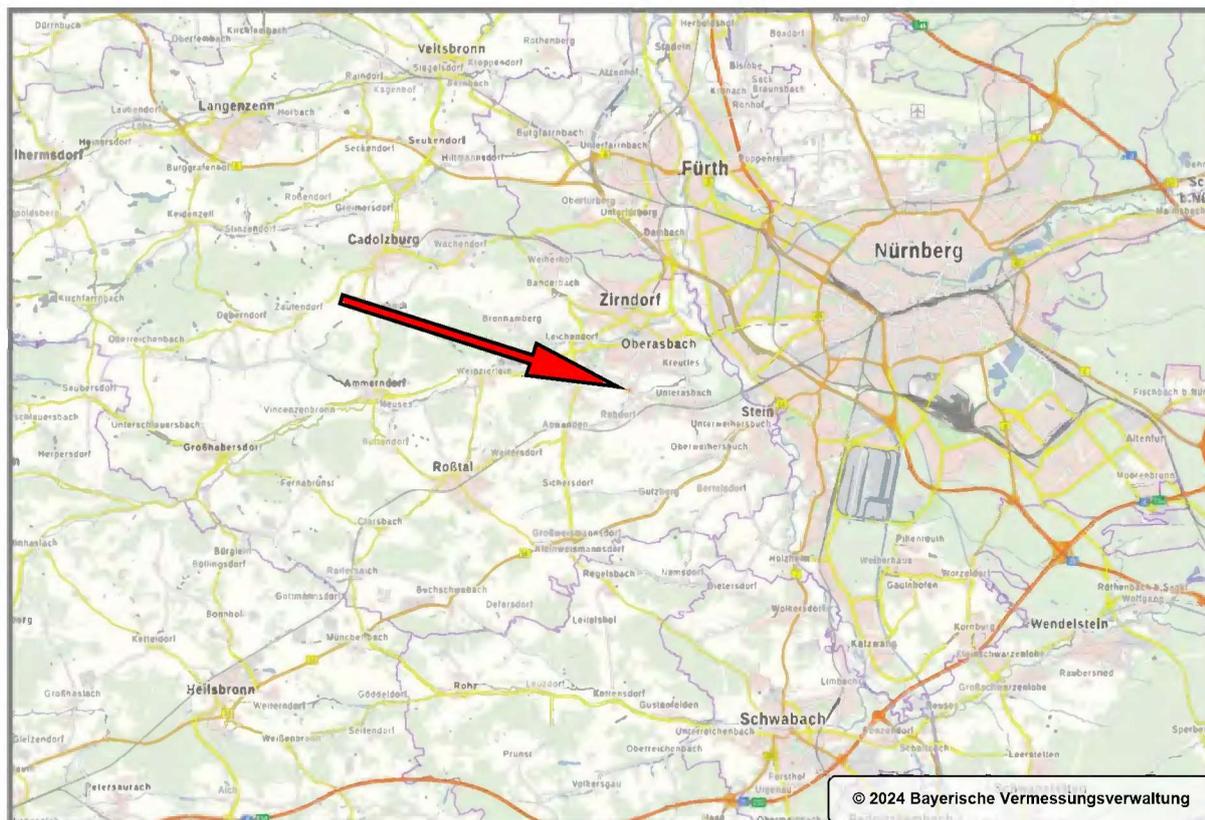
Makrolage

Die Stadt Oberasbach liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken und ist mit aktuell ca. 18.000 Einwohnern Siedlungsschwerpunkt im Landkreis Fürth.

Die Entfernung nach Fürth beträgt ca. 6 km (Bahnhof), nach Nürnberg (Flughafen) ca. 15 km und nach Erlangen (Innenstadt) ca. 22 km.

Die Stadt ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen wie Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben ausgestattet, weiterhin mit mehreren Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie einem der größten Gymnasien des Landkreises. Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken. Zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Sportstätten und verschiedene Vereine befinden sich vor Ort.

Die Stadt ist durch gut ausgebaute Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs mit den umliegenden Orten verbunden.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im historischen Ortskern von Alt-Oberasbach, ca. 1,6 km südwestlich des Stadtzentrums (Rathaus).

Das Grundstück liegt zwischen der Hirtengasse im Südosten und dem Glockenweg im Nordwesten. Die Hirtengasse stellt sich als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit einseitigem Parkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Glockenweg stellt sich als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Glockenweg mündet nördlich des Grundstücks in einen Fußweg. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nur in geringer Anzahl vorhanden.

Das Areal ist überwiegend eben. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen dar. Unmittelbar nordöstlich befindet sich die Kirche St. Lorenz. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortsteilen vorhanden, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Bushaltestelle Oberasbach-Kirche der Buslinien 150 und 155 ist ca. 120 m entfernt, der S-Bahnhaltepunkt Oberasbach befindet sich ca. 1 km südlich des Bewertungsgrundstücks. Die Entfernung zur Südwesttangente beträgt ca. 5 km.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 11**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.758 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Nordost-/Südwestrichtung beträgt ca. 41 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 43 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Hirtengasse, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt es an den Glockenweg. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind in der nordöstlichen Grundstücksecke ein Bauernhaus, im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Dreifamilienhaus, im südlichen Grundstücksbereich eine Scheune und an der westlichen Grundstücksgrenze ein ehemaliger Schweinestall mit Garage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Südostseite, von der Hirtengasse aus, über ein zweiflügeliges Metallgartentor mit Holzverkleidung befahren.

Die Einfriedung erfolgt nach Süden über eine Mauer und Gebäude in Grenzbebauung, nach Osten über eine Sandsteinmauer auf dem östlichen Nachbargrundstück, nach Südosten und nach Norden über einen Holzzaun zwischen Betonpfosten sowie nach Westen über Gebäude in Grenzbebauung und einen Holzjägerzaun. An der Nordwestecke ist das Grundstück zum Glockenweg hin teilweise offen ausgeführt.

Der östliche, südöstliche und nördliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert, im Bereich vor der ehemaligen Stallscheune teilweise in Beton ausgeführt. An der östlichen Grundstücksgrenze und unmittelbar südlich des Bauernhauses befindet sich ein einfaches Garagengebäude mit Flachdach, Außenwände in verzinktem Stahlblech ausgeführt, schadhafte, mit vier Einzelgaragen, welche von Westen aus über jeweils ein Metallschwinger befahren werden.

Der westliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Busch- und Pflanzwerk, teilweise mit Rasen und einzelnen Bäumen begrünt. Hier befindet sich, angrenzend an den ehemaligen Schweinestall mit Garage, ein Gartenhaus mit Pergola, Holzkonstruktion mit Flachdach, Attika mit verzinktem Stahlblech eingelebt, Dachrinnen und Fallrohre in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Weiterhin ist hier eine kleine Terrassenfläche mit Zementsteinen gepflastert.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im historischen Ortskern von Alt-Oberasbach, in unmittelbarer Nähe zur Kirche St. Lorenz, und stellt sich als ehemalige Hofstelle dar.

Die Freiflächen sind aufgrund der ehemaligen Nutzung gärtnerisch zweckmäßig angelegt und stellt sich in einem überwiegend pflegebedürftigen Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

