

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 Grundstücke in	90522 Oberasbach
<b>Objekt I</b>	<b>Milbenweg 11, Wohngrundstück zu 827 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebauung</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>920.000 €</b>
<b>Objekt II</b>	<b>Grobäcker, Flurstück Nr. 405,</b>
	<b>Landwirtschaftsfläche zu 727 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>9.000 €</b>
<b>Wertermittlungs-/</b>	
<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>24.07.2024</b>

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

## Grundstücke

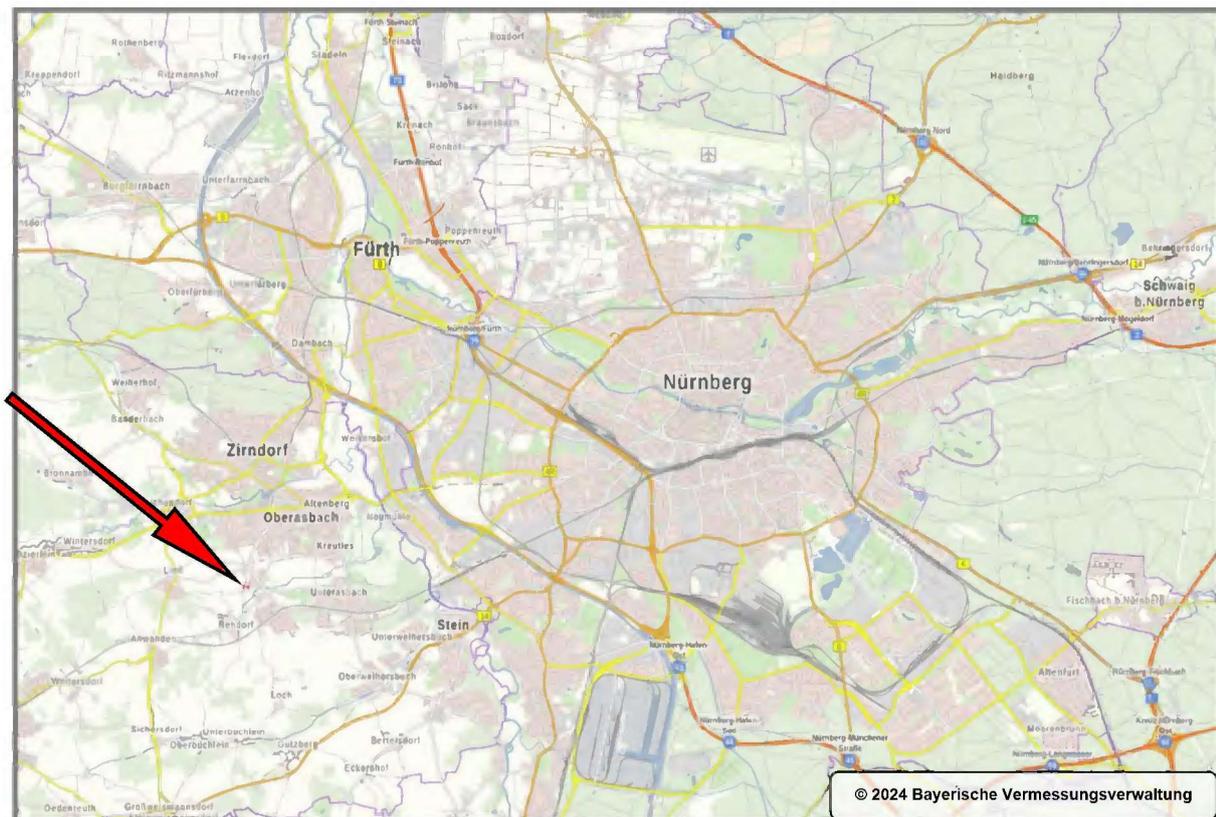
### Makrolage

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

Die Grundstücke liegen in Alt-Oberasbach, ca. 1,7 km südwestlich des Stadtzentrums (Rathaus), in bzw. am Rand eines Wohngebiets.

Das Wohngrundstück liegt am Milbenweg, einer Ausfallstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

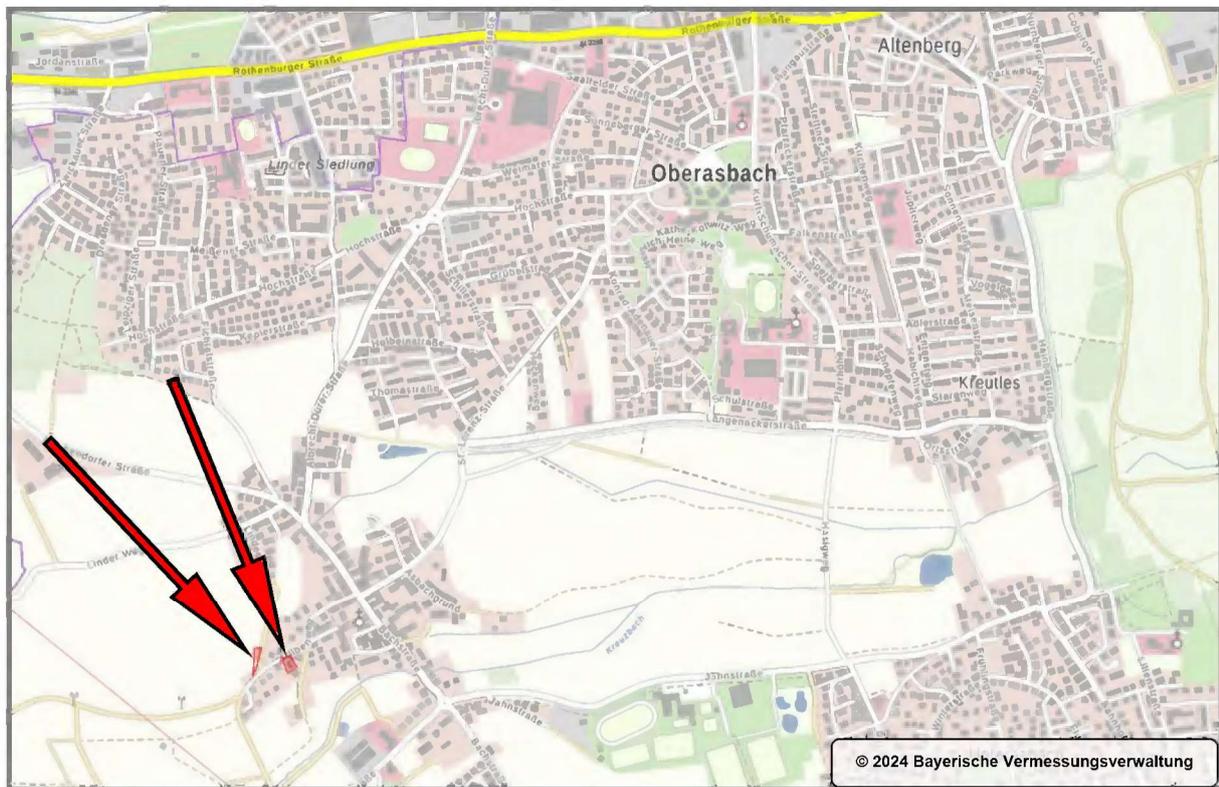
Das Areal ist überwiegend eben. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar.

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. 200 m entfernt, der S-Bahnhaltepunkt Oberasbach befindet sich ca. 1 km südlich des Bewertungsgrundstücks.

Die Entfernung zur Südwesttangente beträgt ca. 5 km.

Die Landwirtschaftsfläche liegt ca. 50 m westlich des Wohngrundstücks, außerhalb der Bebauung. Das Grundstück liegt westlich des Linder Wegs, welcher sich als unbefestigter Flurweg darstellt.



## Beschreibung

### Wohngrundstück, Flurstück Nr. 51/5

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **827 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 22 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 34 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an den Milbenweg, über welchen es auch erschlossen wird. 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 ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus errichtet.

Die Einfriedung erfolgt nach Osten über einen Maschendrahtzaun, nach Süden über einen Metalldoppelstabmattenzaun und nach Westen über einen Maschendrahtzaun zwischen Betonpfosten.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Parkplatz für ca. sechs PKW, mit Zementsteinen gepflastert, dar und wird von der Straße aus offen befahren. Der schmale Bereich zwischen Wohnhaus und Parkplatz ist mit Busch- und Pflanzwerk begrünt.

Der Bereich zwischen Wohnhaus und Nordostgrenze ist als asphaltierte Zufahrt ausgeführt, an welcher ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks, FINr. 51/11, besteht. Hier ist eine Mülltonnenbox in Waschbeton aufgestellt.

Die Freiflächen im Süden und Westen stellen sich überwiegend als Wiesen mit etwas Busch- und Pflanzwerk dar. Im Westen sind am Gebäude zwei Terrassen vorhanden, mit Betonplatten belegt.

Der Hauseingang befindet sich an der nordöstlichen Traufseite des Wohnhauses und wird von der Zufahrt aus über einen kurzen Weg, mit Waschbetonplatten gepflastert, begangen.

### Landwirtschaftsfläche, Flurstück Nr. 405

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **727 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Dreiecks, siehe Lageplan. Die maximale Breite an der Nordgrenze beträgt ca. 17 m, die maximale Länge in Nord-/Südrichtung ca. 70 m.

Das Grundstück grenzt mit dem überwiegenden Teil seiner Ostgrenze an den Linder-Weg, einem leicht geschotterten Flurweg am westlichen Rand der Bebauung.

Das Grundstück stellt sich als Ackerfläche dar, ist überwiegend eben und weist eine leichte Hanglage von Norden nach Süden auf.

Bodenschätzung:

Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL),  
Zustands-/Bodenstufe (5),  
Entstehungsart Verwitterung (V),  
Acker-/Grünlandzahl 46

