

Harry Völkel  
Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Staatl. gepr. Betriebswirt  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: [mail@voelkel.net](mailto:mail@voelkel.net)  
Internet: [www.voelkel.net](http://www.voelkel.net)

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91315 Höchstadt an der Aisch, Am Galgenberg (Gemarkung Höchstadt, Flurstück 2409/13)
Art	unbebautes Wohngrundstück (Bauplatz), Größe 411 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	15.03.2023
<b>Verkehrswert</b>	<b>125.000 €</b>

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

# Grundstück

## Makrolage

Die Stadt Höchststadt an der Aisch liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Erlangen-Höchststadt und ist nach Herzogenaurach die zweitgrößte Stadt im Landkreis.

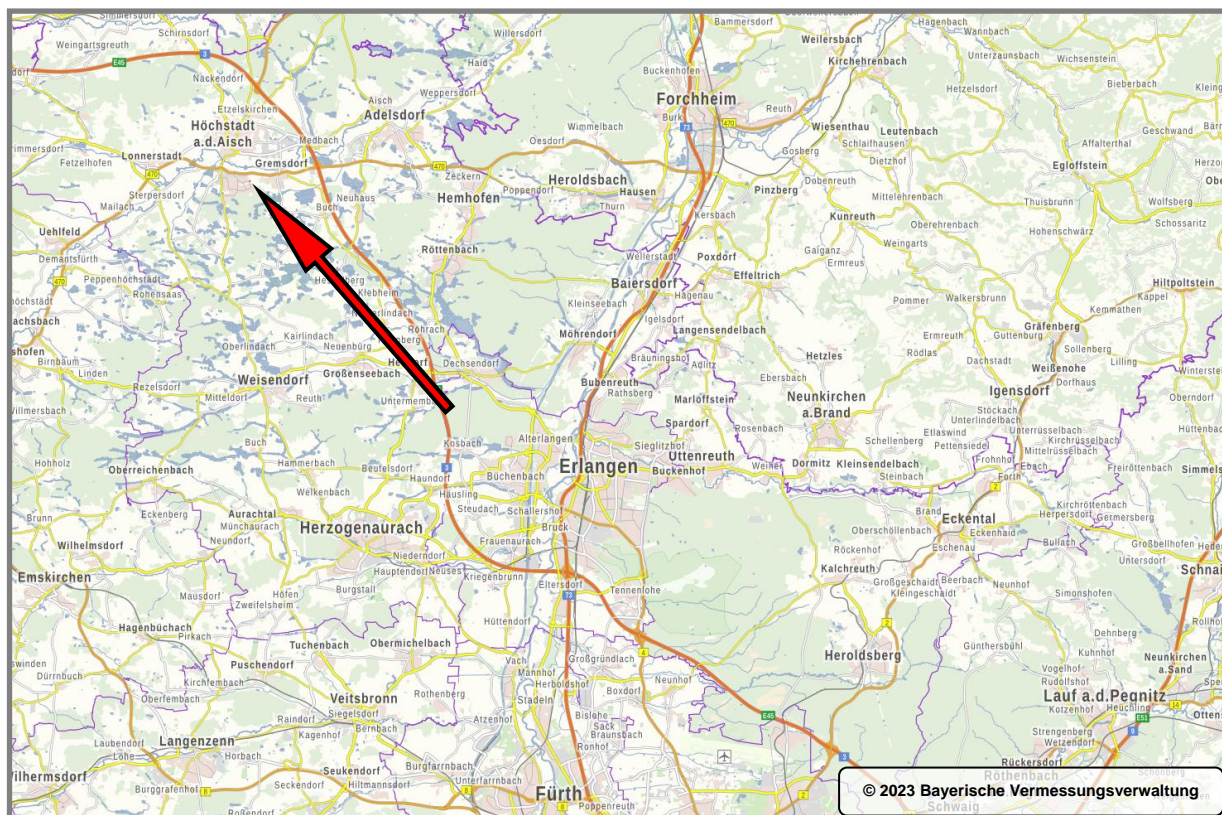
Die Entfernung in das südöstlich gelegene Nürnberg beträgt ca. 40 km, nach Erlangen ca. 30 km und in das nördlich gelegene Bamberg ca. 37 km.

Höchststadt hat mit Eingemeindungen ca. 13.900 Einwohner und ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen sowie Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Realschule und einem Gymnasium ausgestattet.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken gegeben.

Verkehrstechnisch ist die Stadt über die BAB 3, Nürnberg - Frankfurt, Anschlussstelle Höchststadt-Ost in ca. 4 km Entfernung, und über die B 470 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Höchststadt an der Aisch verfügt über ein Wellenfreibad, ein Kunsteisstadion sowie über ein Hallenbad. Zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Sportstätten und verschiedene Vereine befinden sich vor Ort.



## Mikrolage

Das Grundstück liegt nahe dem südöstlichen Stadtrand, ca. 2,2 km südöstlich des Stadtzentrums (Marktplatz), in einem Baugebiet am Galgenberg.

Das Grundstück liegt an der Straße Am Galgenberg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche asphaltiert, ohne Bürgersteige und mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist und nordwestlich des Bewertungsgrundstücks in einem Wendehammer endet. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die im südlichen Umfeld vorhandene Bebauung stellt sich überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern dar, die Grundstücke, die für die Doppelhausbebauung vorgesehen sind, sind umfänglich noch unbebaut.

## Zuschnitt

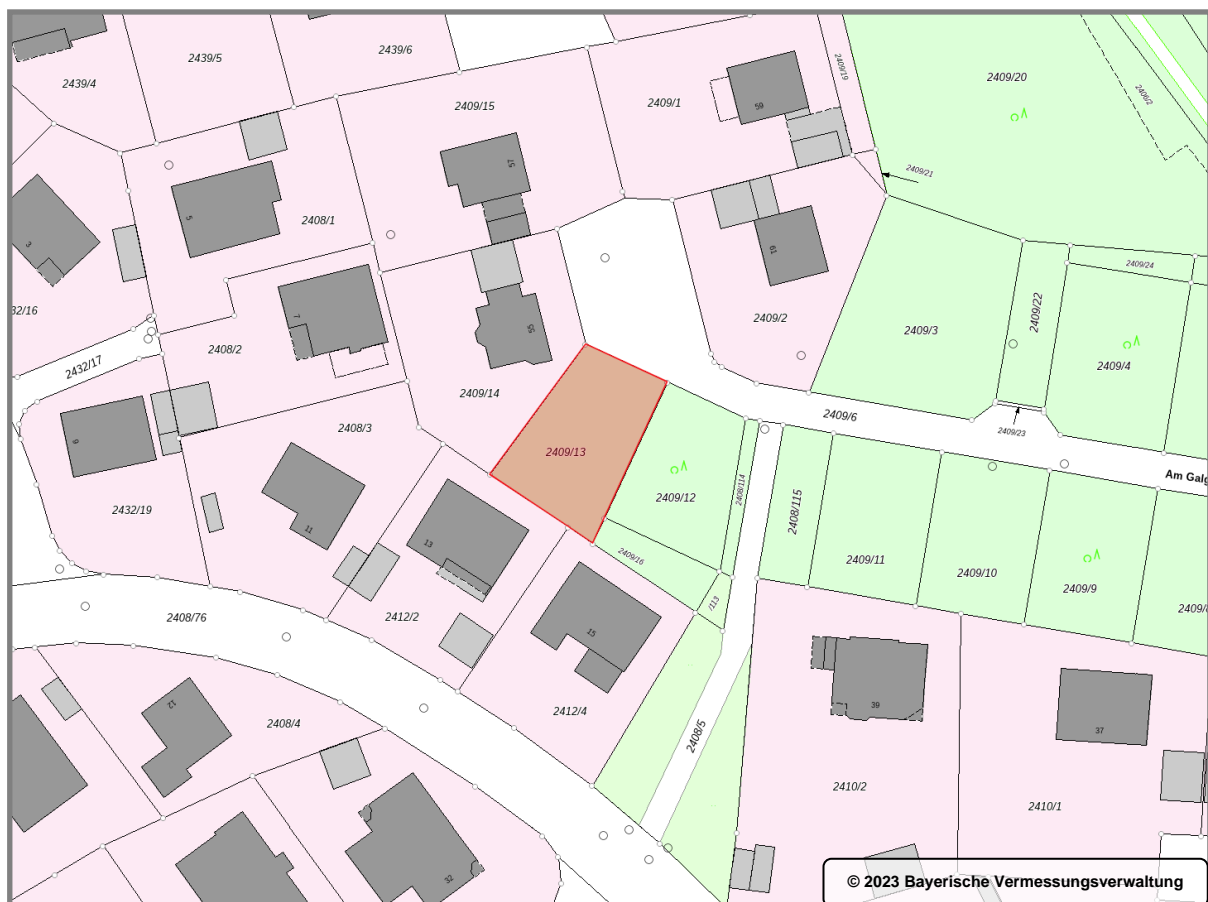
Das Grundstück mit der **Flur Nr. 2409/13** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **411 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront, Nordwest-/Südostrichtung, beträgt ca. 14 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 25 m. Das Grundstück ist leicht hanglagig und fällt von Norden nach Südwesten hin etwas ab.



### Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Straße Am Galgenberg, über welche es auch erschlossen wird. Im Nordwesten und im Südwesten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, im Südosten an ein unbebautes Grundstück.

Das Grundstück ist unbebaut und stellt sich überwiegend in freiem Bewuchs dar. Es fällt von der Straße aus nach Südwesten hin leicht ab. Eine Einzäunung ist nicht vorhanden.



**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt nahe dem Südostrand der Stadt Höchstadt an der Aisch, in einem von Einfamilienhausbebauung geprägten Baugebiet an der Straße Am Galgenberg.**

**Es stellt sich überwiegend in freiem Bewuchs und ohne Einzäunung dar, ein leichtes Gefälle nach Südwesten ist gegeben. Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.**

**Der Bereich ist für die Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen, das zu bewertende Grundstück somit für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte.**



**Blick über die Straße Am Galgenberg nach Westen,  
links und rechts die Bauplätze für Doppelhausbebauung**



**Blick von der Straße aus nach Süden auf das Bewertungsgrundstück**