VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in	90556 Seukendorf
Objekt I	Weberleite, unbebautes Grundstück, Größe 997 m²
Verkehrswert	**260.000 €**
Objekt II	Nähe Kagenhofer Weg, unbebautes Grundstück, Größe 1.047 m²
Verkehrswert	**275.000 €**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.03.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	2 K 67/25
Gutachten vom	29.09.2026

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc.
Klostergasse 22
92318 Neumarkt i.d.OPf.

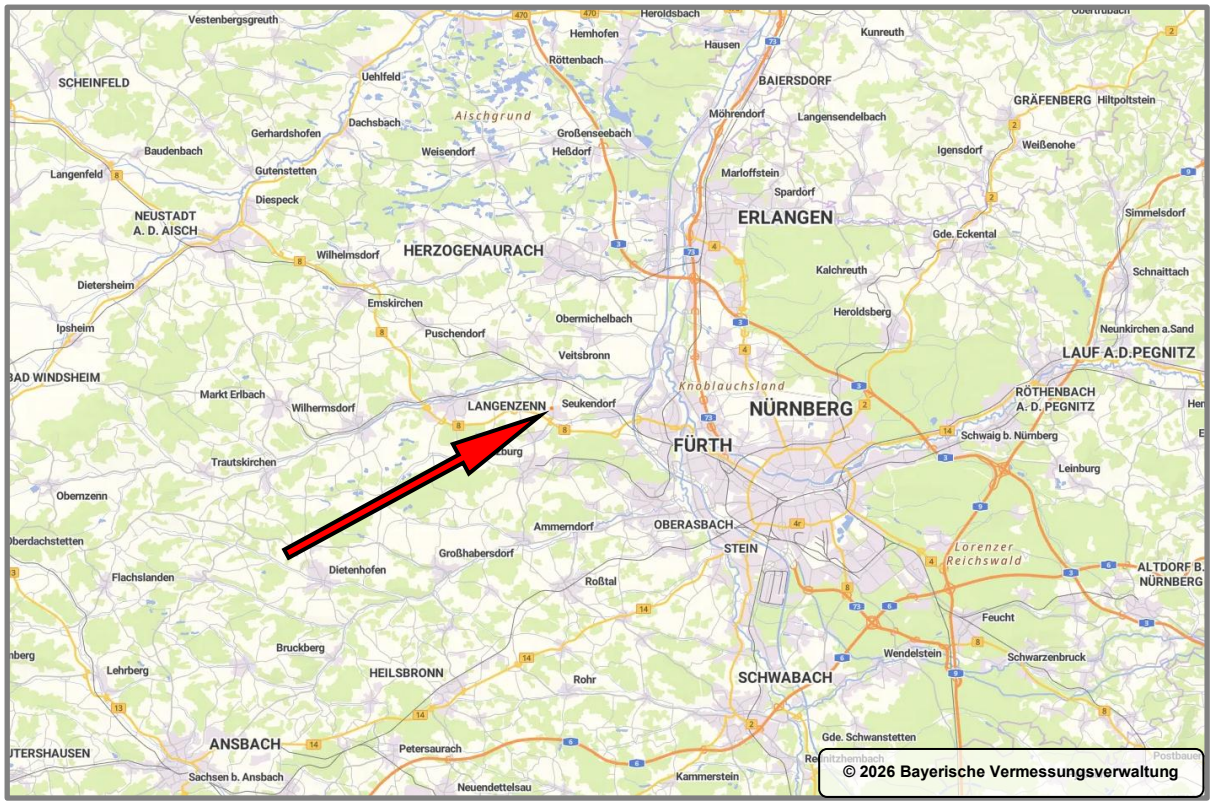
09181 / 461 490 19
info@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

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

Lage

Makrolage

Die mittelfränkische Gemeinde Seukendorf liegt im Landkreis Fürth und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 3.100 Einwohner.
Veitsbronn liegt ca. 3 km nördlich, Cadolzburg ca. 4 km südwestlich, Langenzenn ca. 7 km westlich und Fürth ca. 9 km östlich von Seukendorf.
Seukendorf ist über die Bundesstraße B 8 sowie die Bundesautobahn A 73 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Weiterhin besteht über den Regionalbahnhof Siegelsdorf sowie über Omnibuslinien des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg eine Anbindung an Fürth und Nürnberg.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Grundversorgung sind im Hauptort Seukendorf vorhanden. Ein umfassenderes Angebot an Fachärzten und Apotheken befindet sich in den Nachbarorten sowie im Städtedreieck Nürnberg, Fürth und Erlangen.
Seukendorf verfügt über einen Kindergarten. Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind in den Nachbarorten sowie in Nürnberg, Fürth und Erlangen verfügbar.



Mikrolage

Kleinräumige Lage

Die Grundstücke liegen am nördlichen Rand des Hauptorts der Gemeinde Seukendorf, ca. 600 m nordwestlich des Ortszentrums (Kirche St. Katharina), am Rande eines Wohngebiets.

Straße und Parkplatzsituation

Die Grundstücke stellen sich als Hinterliegergrundstücke dar und liegen zwischen der Siegelsdorfer Straße im Osten und dem Kagenhofer Weg im Westen. Die Siegelsdorfer Straße stellt sich als Durchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert, mit einseitigem Fuß- und Radweg und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im Bereich der Siegelsdorfer Straße nicht vorhanden. Der Kagenhofer Weg stellt sich als schmale Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr dar, ist asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut und endet in der Nähe der Bewertungsgrundstücke in einem Wendehammer. Parkplätze sind im Bereich im öffentlichen Straßenraum des Kagenhofer Wegs zwar gegeben, jedoch in nicht ausreichender Anzahl.

Areal und Umgebungsbebauung

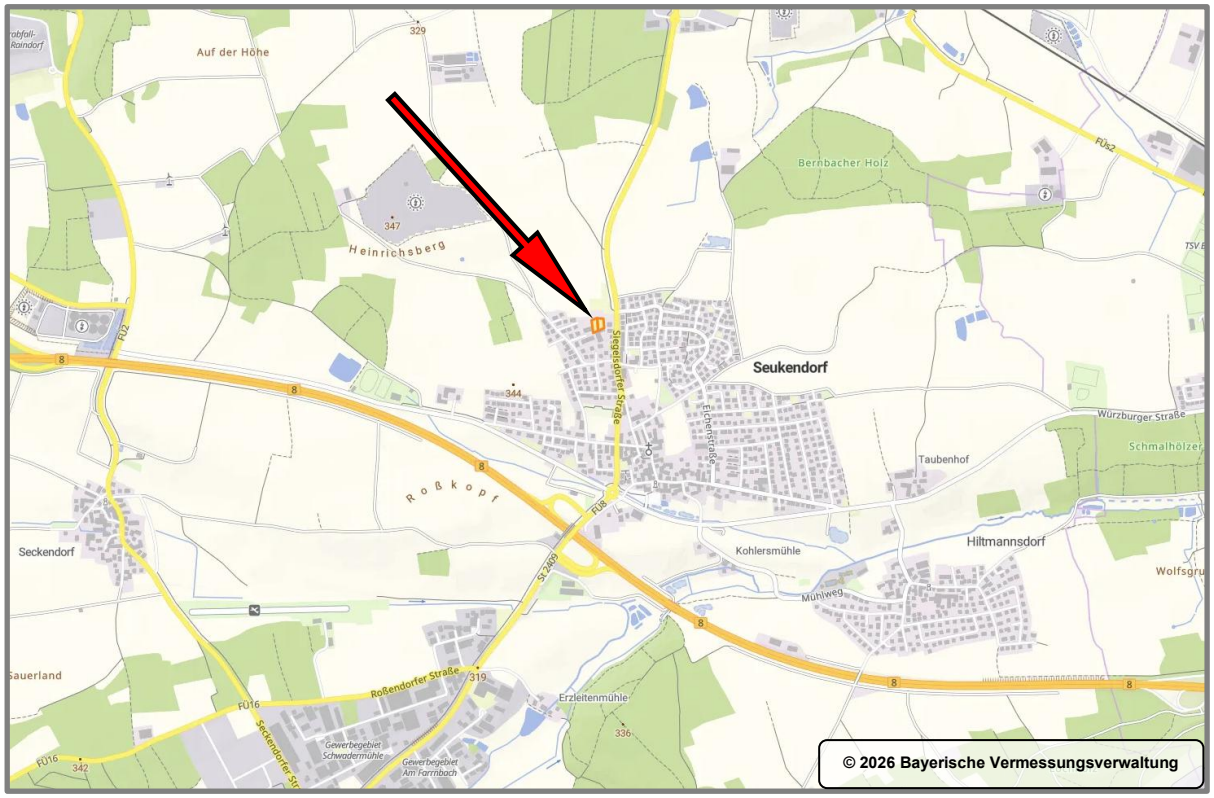
Das Areal präsentiert sich mit einem leichten Anstieg von Nordosten nach Südwesten. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung, nach Nordwesten mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, nach Südwesten, Süden, Südosten und Osten mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, dar. Nach Norden ist keine Bebauung vorhanden.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Ärzte und Zahnärzte sind im Hauptort der Gemeinde Seukendorf vorhanden. Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Das nächstgelegene Krankenhaus (Klinikum Fürth) befindet sich in der ca. 9 km entfernten Stadt Fürth.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Fürth-Poppenreuth der Autobahn A 73 beträgt ca. 11 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 125 und 126 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Kagenhofer Weg" ist ca. 200 m südöstlich der Bewertungsgrundstücke positioniert. Der Bahnhof Siegelsdorf, mit den Linien RB12, RE10 und S6, befindet sich ca. 2 km nördlich der Bewertungsgrundstücke.



Beurteilung:

Die Grundstücke liegen am Nordrand des Hauptorts der Gemeinde Seukendorf, am Rande eines Wohngebiets mit überwiegend großflächiger Mehrfamilienhausbebauung.
Das Areal steigt von Nordosten nach Südwesten hin an.
Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nur in geringer Anzahl vorhanden.
Die Nahversorgung ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.
Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt mittel.
Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.
Die Grundstücke stellen sich als Hinterliegergrundstücke dar und können von den nahegelegenen Straßen nicht unmittelbar begangen bzw. befahren werden.

Grundstücke

Beschreibung FlSt. Nr. 219/4

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	997 m²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan.
Mittlere Breite ca.:	23 m (Ost-/Westrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	43 m (Nord-/Südrichtung)
Grundstückstopographie:	Das Grundstück stellt sich im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich mit einem starken Anstieg von Norden nach Süden bzw. Osten nach Westen hin dar. Im südlichen und westlichen Grundstücksbereich ist es überwiegend eben.
Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt oberhalb des Höhenniveaus der nahegelegenen Straßen.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an bebaute Nachbargrundstücke und ein unbebautes Nachbargrundstück, mit seiner Südseite an ein bebautes Nachbargrundstück. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück, mit seiner Westseite an das unbebaute Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 219/18.

Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut.

Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird vom westlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 219/18, aus offen begangen und befahren.

Einfriedung

Das Grundstück stellt sich ohne Einfriedung dar.

Freiflächengestaltung

Das Grundstück ist an den Rändern nach Norden, Osten und Süden mit hohen Laub- und Nadelbäumen sowie vereinzeltem Busch- und Pflanzwerk begrünt. Der mittlere Grundstücksbereich stellt sich überwiegend mit Erdreich ohne Begrünung dar.

Beschreibung FlSt. Nr. 219/18

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch: 1.047 m²

Grundstückszuschnitt: Das Grundstück hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan.

Mittlere Breite ca.: 22 m (Ost-/Westrichtung)

Mittlere Tiefe ca.: 49 m (Nord-/Südrichtung)

Grundstückstopographie: Das Grundstück stellt sich im nördlichen Grundstücksbereich mit einem starken Anstieg von Norden nach Süden hin dar. Im südlichen Grundstücksbereich ist es überwiegend eben.

Höhenlage zur Straße: Das Grundstück liegt oberhalb des Höhenniveaus der nahegelegenen Straßen.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner West- und Südseite an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück, mit seiner Ostseite an das unbebaute Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 219/4.

Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut.

Zufahrt/Zuwegung

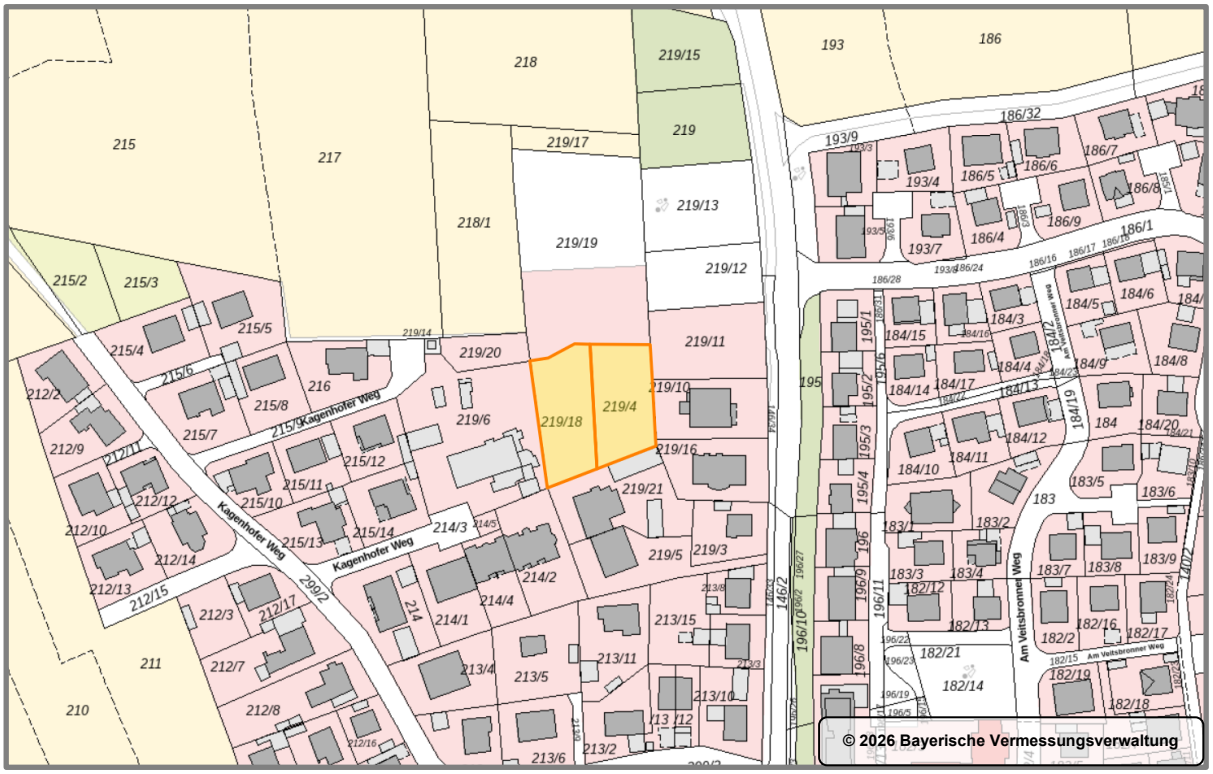
Das Grundstück wird vom nördlichen Nachbargrundstück aus über eine Böschung nach oben, teilweise mit Natursteinpflaster belegt, begangen und befahren.

Einfriedung

Das Grundstück stellt sich ohne Einfriedung dar.

Freiflächengestaltung

Das Grundstück ist an den Rändern nach Norden, Westen und Süden mit hohen Laub- und Nadelbäumen sowie vereinzeltem Busch- und Pflanzwerk begrünt. Der mittlere Grundstücksbereich stellt sich überwiegend mit Erdreich ohne Begrünung dar. Im nördlichen Grundstücksbereich ist mit Natursteinpflaster ein Fußweg angelegt.


© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung
Kagenhofer Weg
Am Veitsbronner Weg
219/18
219/4
219/15
219/17
219/19
219/20
219/13
219/12
219/11
219/10
219/16
219/21
219/5
219/3
218
217
215
216
211
210
193
186
183
184
182
214
213
212
215
218/1
219/6
214/1
214/2
214/3
214/4
213/5
213/6
213/11
213/15
212/7
212/8
212/9
212/10
212/12
212/13
212/14
212/15
212/17
212/3
215/2
215/3
215/4
215/5
215/6
215/7
215/8
215/9
215/10
215/11
215/12
215/13
215/14
186/32
186/1
186/4
186/5
186/6
186/7
186/8
186/9
184/3
184/4
184/5
184/6
184/8
184/9
184/10
184/11
184/12
184/13
184/14
184/15
184/17
184/19
184/20
183/1
183/2
183/3
183/4
183/5
183/6
183/7
183/8
183/9
182/2
182/12
182/13
182/14
182/16
182/17
182/18
182/19
182/21
195
196
196/10
196/11
196/8
196/9
195/1
195/2
195/3
195/4
146/2
299/2


© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung
Kagenhofer Weg
Am Veitsbronner Weg
219/18
219/4
219/15
219/17
219/19
219/20
219/13
219/12
219/11
219/10
219/16
219/21
219/3
218
217
215
216
211
210
193
186
183
184
182
214
213
212
215
218/1
219/6
214/1
214/2
214/3
214/4
213/5
213/6
213/11
213/15
212/7
212/8
212/9
212/10
212/12
212/13
212/14
212/15
212/17
212/3
215/2
215/3
215/4
215/5
215/6
215/7
215/8
215/9
215/10
215/11
215/12
215/13
215/14
186/32
186/1
186/4
186/5
186/6
186/7
186/8
186/9
184/3
184/4
184/5
184/6
184/8
184/9
184/10
184/11
184/12
184/13
184/14
184/15
184/17
184/19
184/20
183/1
183/2
183/3
183/4
183/5
183/6
183/7
183/8
183/9
182/2
182/12
182/13
182/14
182/16
182/17
182/18
182/19
182/21
195
196
196/10
196/11
196/8
196/9
195/1
195/2
195/3
195/4
146/2
299/2

Beurteilung:

Die Grundstücke sind an den Rändern überwiegend hanglagig und bilden ca. mittig ein ebenes Plateau. Sie liegen oberhalb des Niveaus der nördlichen, östlichen und südlichen Nachbargrundstücke.
Die Grundstücke stellen sich als Hinterliegergrundstücke dar und können vom öffentlichen Straßenraum nur über Nachbargrundstücke erreicht werden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den Grundstücken, gemäß den vorliegenden Unterlagen, nicht vorhanden.
Die Freiflächen sind an den Rändern mit Bäumen, Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Der mittlere Bereich der Grundstücke stellt sich gerodet dar.
Altlasten sind laut vorliegender Auskunft nicht vorhanden.
Auf den Grundstücken sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen erkennbar.













