

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

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
Email: mail@voelkel.net
www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91245 Simmelsdorf, Unterachtel 1
Art	Grundstück im Außenbereich, Größe 3.064 m²
Bebauung	Wohnheim, Wohn-/Nutzfläche ca. 540 m²
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	18.03.2020
Verkehrswert	160.000 €

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 Gemeinde Simmelsdorf liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land, und besteht aus 26 Dörfern und Weilern. Die Gemeinde hat aktuell ca. 3.500 Einwohner, davon ca. 700 im Hauptort Simmelsdorf.

Das zuständige Landratsamt befindet sich im ca. 14 km entfernten Lauf a. d. Pegnitz. Das Nürnberger Stadtzentrum (Hauptbahnhof) ist ca. 33 km entfernt, die Stadt Schnaittach ca. 5 km.

Am Ort befinden sich ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt und ein Tierarzt.

Kindergärten sind in den Ortsteilen Großengsee und Hüttenbach, eine Grundschule in Hüttenbach, Mittelschulen in Gräfenberg und Schnaittach sowie weiterführende Schulen in Gräfenberg und Lauf positioniert.

Simmelsdorf ist über ein gutes Straßennetz, BAB 9, Berlin – München, Anschlussstelle Schnaittach in ca. 3 km Entfernung, und über Staatsstraßen sowohl an den Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen als auch überregional gut angebunden.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes. Mit der Bahn ist es über die Nebenstrecke Neunkirchen am Sand/Simmelsdorf, der Hauptstrecke Hersbruck - Nürnberg, zu erreichen.

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Unterachtel, einer Streusiedlung, welche ca. 3,5 km nordöstlich des Hauptortes (Rathaus) im Tal des Ittlinger Baches positioniert ist.

Der Ortsteil ist von lockerer Bebauung, welche sich entlang des engen Talgrundes entwickelt hat, geprägt. Aktuell leben hier ca. 40 Einwohner.

Das Grundstück liegt an der Durchgangsstraße (Kreisstraße LAU 2), welche in diesem Bereich mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Bushaltestelle der VAG, Linien 340 und 341, liegt gegenüber dem Grundstück.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich mit Wohnhäusern und Hofstellen dar.

Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 930** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **3.064 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan.

Das Grundstück wird vom Ittlinger Bach durchquert, im Norden befindet sich eine bebaute Teilfläche, im Süden eine unbebaute.

Beschreibung

Der **bebaute Nordteil des Grundstücks (Größe ca. 1.220 m²)** grenzt mit seiner Nordostseite an die Durchgangsstraße, über welche er auch erschlossen wird. Im Westen grenzt er an ein bebautes Nachbargrundstück, im Süden an den Ittlinger Bach.

Dieser Teil des Grundstücks ist im Nordosten überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der Straße, nach Südwesten hin fällt er leicht, nach Südosten, zum Bach hin, fällt er steil ab.

Auf diesem Teil des Grundstücks ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach errichtet, nach Südosten ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach, nach Südwesten ein eingeschossiger Anbau mit Satteldach.

Die Freifläche zwischen Gebäude und Straße ist überwiegend unbefestigt und wird als Parkplatz genutzt. Ein mit Zementverbundsteinen gepflasterter Weg zum Hauseingang ist vorhanden.

Der **unbebaute Südteil des Grundstücks (Größe ca. 1.844 m²)** grenzt mit seiner Nordseite an den Ittlinger Bach und mit seinen übrigen Seiten an unbebaute Grundstücke.

Dieser Grundstücksteil steigt vom Bach aus nach Südosten hin an, ist im mittleren Bereich flach, um dann wiederum nach Südosten hin anzusteigen.

Eine Bebauung ist nicht vorhanden, auf dem mittigen, flachen Bereich dürfte ehemals ein Weiher vorhanden gewesen sein, ansonsten stellt sich das Grundstück überwiegend mit Gestrüpp in freiem Bewuchs dar.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Unterachtel der Gemeinde Simmelsdorf, unmittelbar an der Durchgangsstraße. Infrastruktureinrichtungen sind nicht vorhanden, die Lage ist mit überwiegend einfach einzustufen.

Die Freiflächen des bebauten Nordteils stellen sich in einem desolaten Zustand dar, zum Bach hin liegt Gerümpel und Sperrmüll.

Die Wasserfläche des unbebauten Südteils ist ausgetrocknet, die übrige Fläche ist hanglig und wirtschaftlich überwiegend nicht nutzbar.

Gebäude

Das Gebäude konnte nicht, bzw. nur von außen, besichtigt werden!

Vom Bauamt des Landratsamtes Nürnberger Land wurden Eingabepläne „zur Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes – Errichtung eines Behindertenheimes/Anbau einer Treppenanlage“, bautechnisch geprüft am 22.10.1991, übersandt. Ursprünglich könnte es sich bei dem Gebäude um ein Gasthaus gehandelt haben, dessen Baujahr jedoch nicht bekannt ist. Weitere Informationen liegen nicht vor.

Hauptgebäude

Das Gebäude stellt sich gemäß den vorliegenden Unterlagen als Massivgebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen älteren Datums, dar. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Leitungen sind auf Putz verlegt.

Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, älteren Datums, ausgeführt.

Die von der Straße aus sichtbaren Fenster sind überwiegend in Kunststoff ausgeführt.

Das Gebäude wird an seiner nordöstlichen Giebelseite über eine Haustür in Holz, älteren Datums, begangen. Neben der Haustür sind auf Putz zwei Briekästen montiert, Aufkleber mit zahlreichen Namen (rd. 40) sind vorhanden.

An der südwestlichen Giebelseite ist eine Außentreppe in verzinktem Metall vom Erd- bis zum Dachgeschoss montiert, wahrscheinlich als Fluchttreppe.

Anbau nach Südosten

An das Hauptgebäude ist nach Südosten ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach angebaut. Ob eine Unterkellerung vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, älteren Datums, ausgeführt.

Die von der Straße aus sichtbaren Fenster sind in Kunststoff ausgeführt.

Anbau nach Südwesten

An das Hauptgebäude ist nach Südwesten ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, nach Südwesten hin abgewalmt, angebaut. Eine Unterkellerung ist augenscheinlich nicht vorhanden, der Sockel ist in Natursteinen ausgeführt.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.

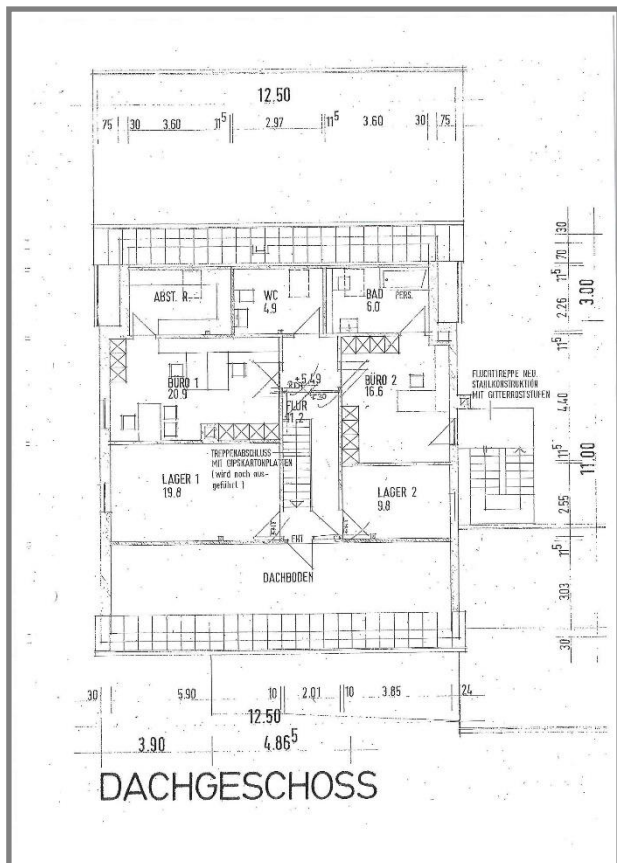
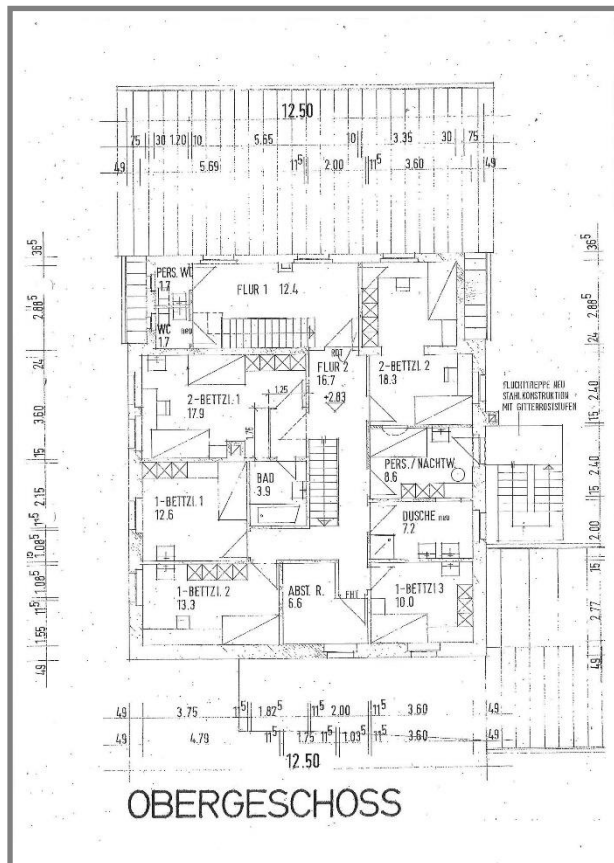
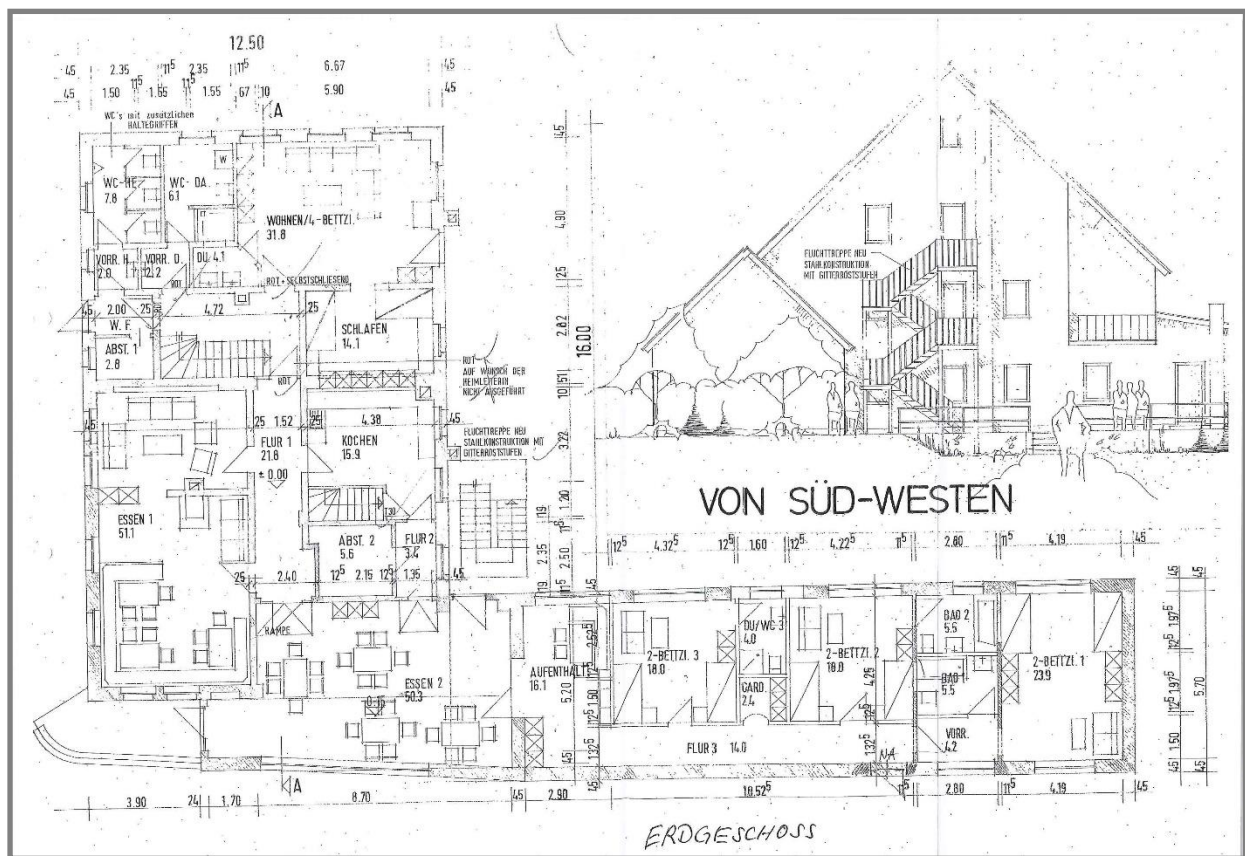
Die von der Straße aus sichtbaren Fenster sind in Kunststoff ausgeführt.

An der nordwestlichen Traufseite befindet sich eine Fluchttür in Metall, welche zu einer Außentreppe, Holzkonstruktion, führt.

Beurteilung:

Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit im Inneren bekannt sind.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde das bestehende Gebäude (wahrscheinlich ein Gasthaus) ca. ab den Jahren 1991/1992 zu einem Behindertenheim umgebaut. In diesem Zusammenhang wurde auch die Fluchttreppe an der südwestlichen Giebelseite des Hauptgebäudes errichtet.

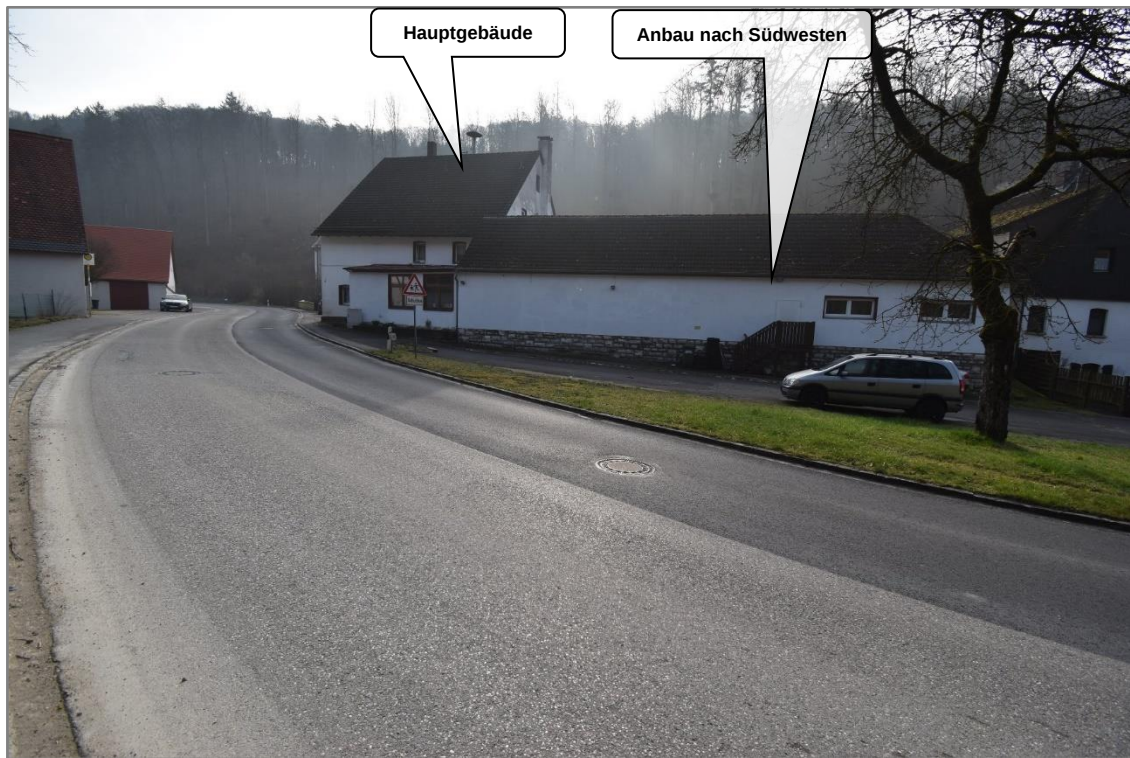




**Blick über die Kreisstraße nach Südwesten auf das
Bewertungsgrundstück (nördlicher Grundstücksteil)**



**Blick über die Kreisstraße nach Südosten auf das
Bewertungsgrundstück (nördlicher Grundstücksteil)**



**Blick über die Kreisstraße nach Osten auf das
Bewertungsgrundstück (nördlicher Grundstücksteil)**



Nördlicher Grundstücksteil, Blick von der vorderen Freifläche aus nach Südwesten



Nördlicher Grundstücksteil, Blick nach Osten auf den Anbau nach Südwesten



Nördlicher Grundstücksteil, Blick nach Südwesten auf den Ittlinger Bach



Nördlicher Grundstücksteil, Blick von der vorderen Freifläche aus nach Westen



Briefkasten mit einer Vielzahl von Namensschildern neben dem Hauseingang



**Blick vom südlichen Grundstücksteil aus nach Norden
auf den nördlichen Grundstücksteil**



Südlicher Grundstücksteil, Blick nach Südwesten auf den Ittlinger Bach