Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax. 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web. www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 3 K 65/24

Auszug aus dem
Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** mit **Einfamilienhaus** in **90518 Altdorf, Gnadenberger Straße 17**

- Amtsgericht:	Hersbruck	
- Grundbuch:	Altdorf b. Nbg.	
- Band / Blatt	92 / 1947	
- Objekt:	Flurstück Nr. 2404/2	zu 765 m²
- Baujahr	ca. 1965	
- Wohnfläche	ca. 103 m²	
- Nutzfläche	ca. 61 m²	

Verkehrswert am 15.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 350.000,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Nürnberger Land
Stadt:	Altdorf b. Nürnberg
Gemeindeteil:	Schleifmühle
Einwohner ca.:	15.746 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 3,8 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 9,4 km – B8
Entfernung Autobahn:	ca. 4,6 km – A3 Anschlussstelle Altdorf/Burgthann
Entfernung Bahnhof:	ca. 4,2 km - Bahnhof Altdorf
Entfernung Flughafen:	ca. 32 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,0 km - Haltestelle Schleifmühle
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 3,2 km entfernt – Krankenhaus Altdorf
Kindergarten:	ca. 2,5 km entfernt
Schulen:	ca. 3,3 km entfernt – Grundschule Altdorf, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zwei und Mehrfamilienhäuser

Flurstück Nr.:	2405/2	
Grundstücksgröße:	765 m²	
Grundstücksform:	annähernd rechteckig	
Straßenfront:	ca. 18 m Gnadenberger Straße	
Mittlere Tiefe:	ca. 35 m Nordost-/Südwestachse	
Mittlere Breite:	ca. 21 m Nordwest-/Südostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Nordosten	bebautes Nachbargrundstück
	Südosten	bebautes Nachbargrundstück
	Südwesten	öffentlicher Raum, Gnadenberger Straße
	Nordwesten	bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten	Maschendrahtzaun
	Südosten	Maschendrahtzaun
	Südwesten	offen, Maschendrahtzaun
	Nordwesten	Maschendrahtzaun
Erschließung:	von der Gnadenberger Straße	
Bebauung:	Einfamilienhaus	
Freiflächen:	Schotter, Grünflächen, Busch- / Pflanzwerk	

Das Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Schleifmühle und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1965
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm-Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Gnadenberger Straße
Sonstiges:	-

Das Gebäude stellt sich soweit erkennbar im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Kellergeschoss

Zum Kellergeschoss liegen keine Planunterlagen vor.

Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Küche
Speise
WC

Dachgeschoss

Zum Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor.

Wohn-/Nutzfläche

Kellergeschoss	
Kellergeschoss	60,80 m²
Nutzfläche	60,80 m²
Nutzfläche gerundet	**61,00 m²**

Erdgeschoss	
Flur	4,92 m²
WC	2,61 m²
Wohnzimmer	14,35 m²
Schlafen	15,48 m²
Küche	18,25 m²
Speis	2,90 m²
	58,51 m²
abzgl. Putz	-1,76 m²
Wohnfläche	56,75 m²
Wohnfläche gerundet	**57,00 m²**

Dachgeschoss	
Dachgeschoss	45,60 m²
Nutzfläche	45,60 m²
Nutzfläche gerundet	**46,00 m²**

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin I als auch zum Ortstermin II war niemand anwesend.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußeren Eindruck, Sichtung vom öffentlichen Raum, bzw. auf Basis Aktenlage.

Gestehung / bauliche Veränderungen

ca. 1965: Gestehung

Bauliche Situation

Gemäß der von der Stadt Altdorf – Stadtbauamt übermittelten Planunterlagen stellt sich der Baukörper mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss dar.

Im Rahmen des Ortstermins konnten festgestellt werden, dass der Baukörper mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet wurde.

Zur Wertfindung wird auf die tatsächlichen Eigenschaften abgestellt.

Mieter/Nutzer

Zu möglichen Mietern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen der Ortstermine Daten/Informationen recherchiert werden.

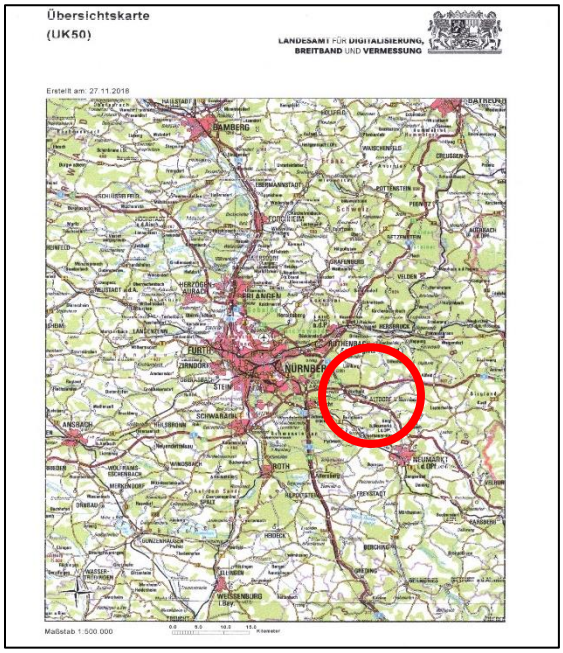
Mängel/Schäden

Zu möglichen Mängel/Schäden kann keine Aussage getroffen werden.

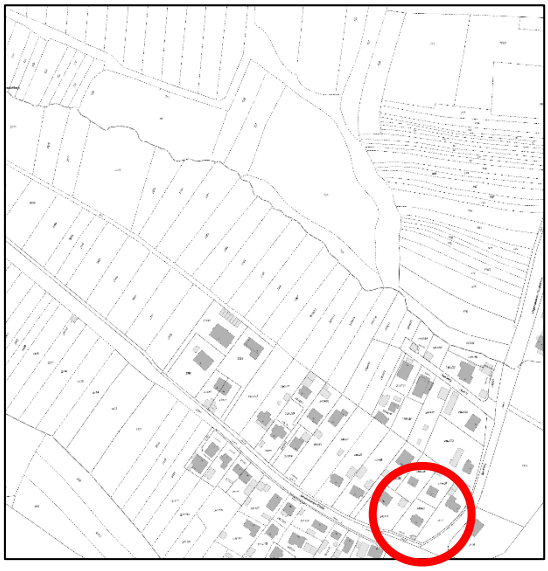
Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

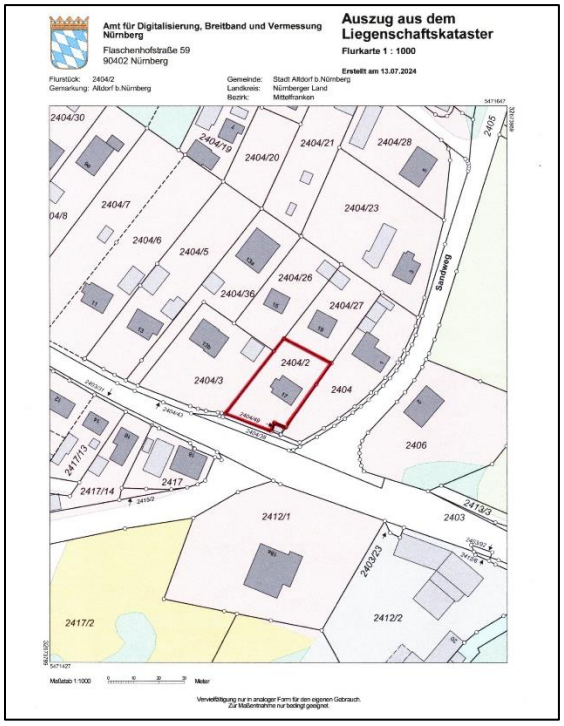
Makrolage



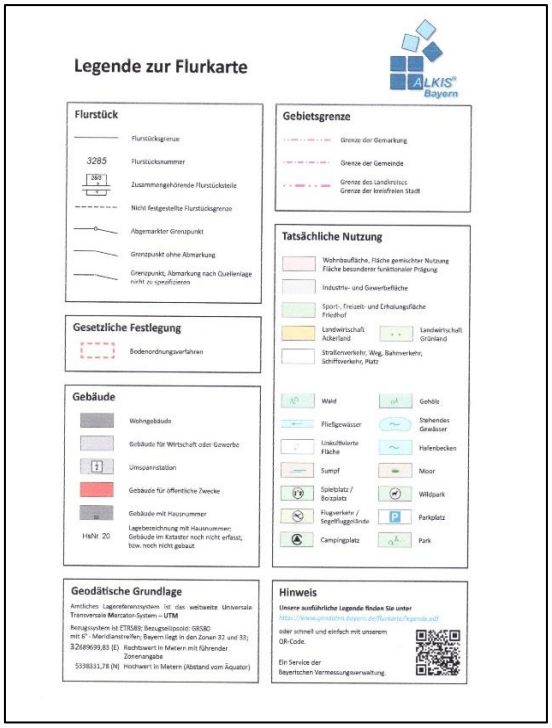
Mikrolage



Lageplan

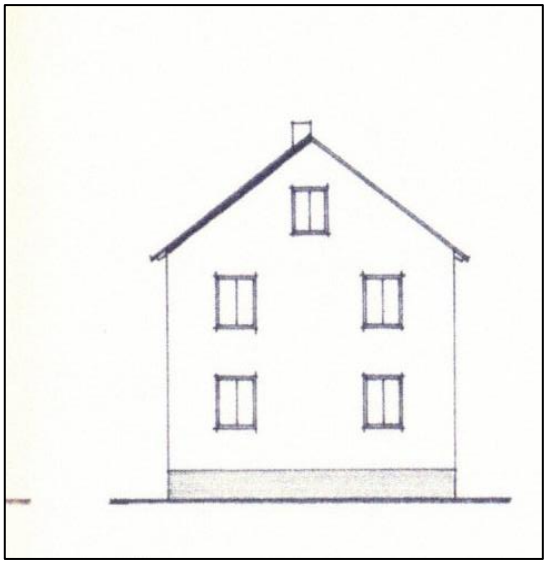


Legende

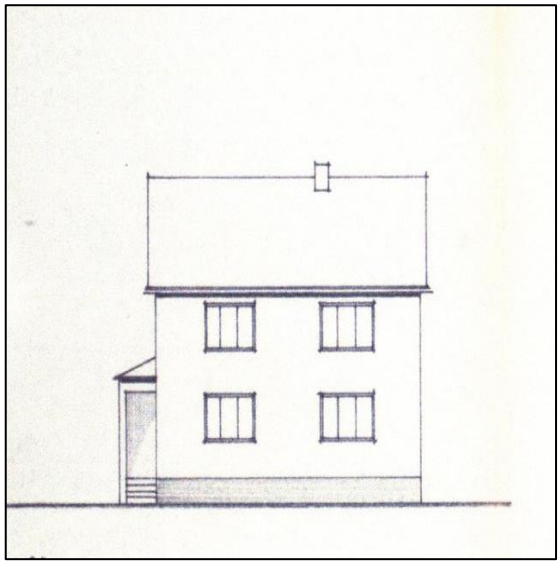


Ansicht – Nordosten

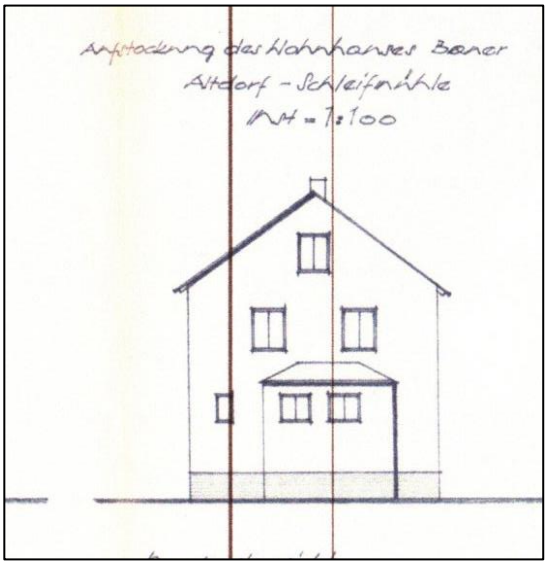
Ansicht - Südosten



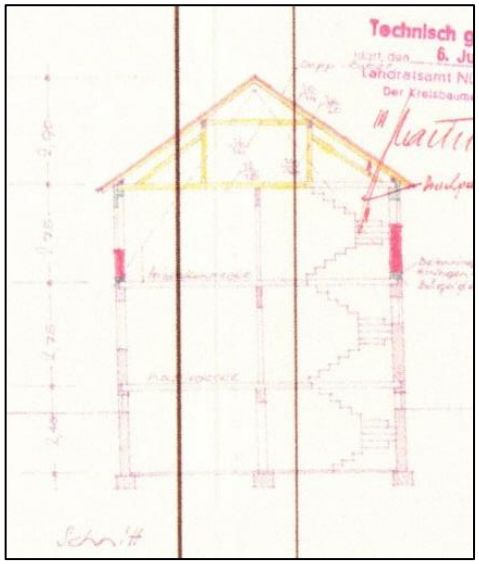
Ansicht – Südwesten



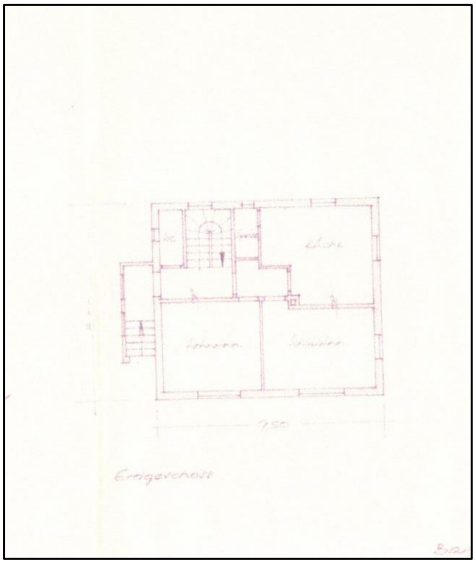
Ansicht - Nordwesten



Schnitt



Grundriss - Erdgeschoss



Gnadenberger Straße

Zufahrt

Ansicht – Nordosten

Ansicht - Südosten

Ansicht – Südwesten

Ansicht – Nordwesten