

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 66/25



Auszug aus dem
VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **Wohngrundstück, Wohnhaus, Garage** in **91338 Igensdorf, An den Eichen 16**

- Amtsgericht: Forchheim
- Grundbuch: Pettensiedel
- Band / Blatt: 16 / 822
- Objekt: Flurstück Nr. 1226/12 zu 1.597 m²
- Baujahr: ca. 1980
- Wohnhaus ca. 169 m² Wfl.
- ca. 253 m². Nfl.

Verkehrswert am 04.12..25 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	540.000,00 €
---	---------------------

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Landkreis:	Forchheim
Markt:	Igensdorf
Gemeindeteil:	Etlaswind
Einwohner ca.:	5.063 (31. Dez. 2024)
Entfernung Zentrum:	ca. 4,9 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 4,1 km – B2
Entfernung Autobahn:	ca. 13 km – A9 Anschlussstelle Schnaittach
Entfernung Bahnhof:	ca. 4,6 km - Bahnhof Forth
Entfernung Flughafen:	ca. 22 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,6 km - Bushaltepunkt, Etlaswind
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 18 km entfernt – Universitätsklinikum Erlangen
Kindergarten:	ca. 3,5 km entfernt
Schulen:	ca. 4,6 km entfernt – Grundschule Igensdorf, weiterführende Schulen in Eckental
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zweifamilienhäuser
Flurstück Nr.:	1226/12
Grundstücksgröße:	1.597 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 39 m – An den Eichen (Süden) ca. 34 m – An den Eichen (Westen)
Mittlere Tiefe:	ca. 38 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 39 m West-/Ostachse
Topographie:	nördlich abfallend
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück Osten unbebautes Nachbargrundstück Süden öffentlicher Raum, An den Eichen Westen öffentlicher Raum, An den Eichen
Einfriedung:	Norden Grenzbebauung, Hecke Osten Grenzbebauung, Hecke Westen offen Norden offen
Erschließung:	von der Straße An den Eichen
Bebauung:	Wohnhaus, Garagen
Freiflächen:	Betonstein, Grünflächen
Sonstiges:	östlich und südlich zum Wohnhaus abgebösch

Die Grundstücke befinden sich in Igensdorf im Gemeindeteil Etlaswind, soweit vom öffentlichen Raum erkennbar, stellt sich das Grundstück im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1980
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Straße An den Eichen
Sonstiges:	Terrasse, Markise

Das Kellergeschoss stellt sich östlich und südlich als Erdgeschoss dar.

Geschosse / Räumlichkeiten

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können zu den Ausführungen und der gewerklichen Situation der Geschosse / Räumlichkeiten keine Informationen dargestellt werden.

Zum Zustand des Wohnhauses kann keine Aussage getroffen werden.

Garage

Baujahr:	ca. 1980
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Erdgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Straße An den Eichen
Sonstiges:	Metalltore

Räumlichkeiten

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können zu den Ausführungen und der gewerklichen Situation der Räumlichkeiten keine Informationen dargestellt werden.

Zum Zustand der Garage kann keine Aussage getroffen werden.

Wohn-/ Nutzfläche

Wohnhaus

Erdgeschoss	168,80 m ²
Wohnfläche	168,80 m ²
Wohnfläche gerundet	169,00 m²

Kellergeschoss	168,80 m ²
Dachgeschoss	84,40 m ²
Nutzfläche	253,20 m ²
Nutzfläche gerundet	253,00 m²

Besondere Sachverhalte

Objekt- / Planunterlagen

Vom Markt Igensdorf wurde mit e-mail vom 08.12.2025 mitgeteilt, dass keine Objekt- / Planunterlagen vorliegen.

Von den Parteien konnten keine Objekt- / Planunterlagen recherchiert werden.

Gestehung / bauliche Veränderungen

Zur Gestehung / bauliche Veränderungen liegen keine Informationen vor.

Basierend auf der örtlich gegeben gewerklichen Situation werden die baulichen Anlagen in ihrer Gestehung um ca. 1980 eingeordnet.

Nutzung/Pacht/Miete

Zur gegebenen Nutzung und Pacht-/Mietverträge liegen keine Informationen vor.

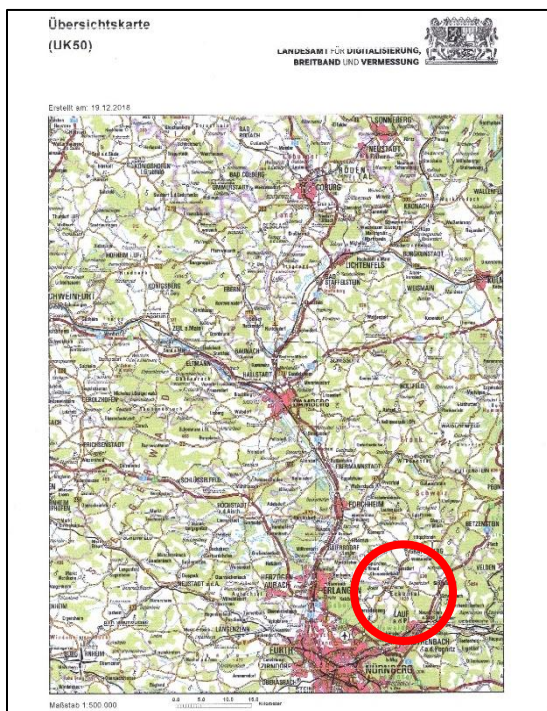
Mängel/Schäden

Zu möglichen Mängel/Schäden kann keine Aussage getroffen werden.

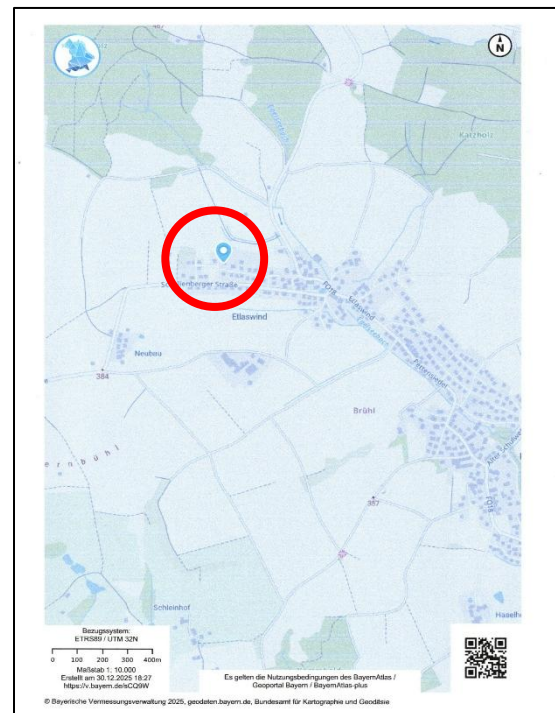
Zubehör

Zu möglichem Zubehör, können keine Informationen dargestellt werden.

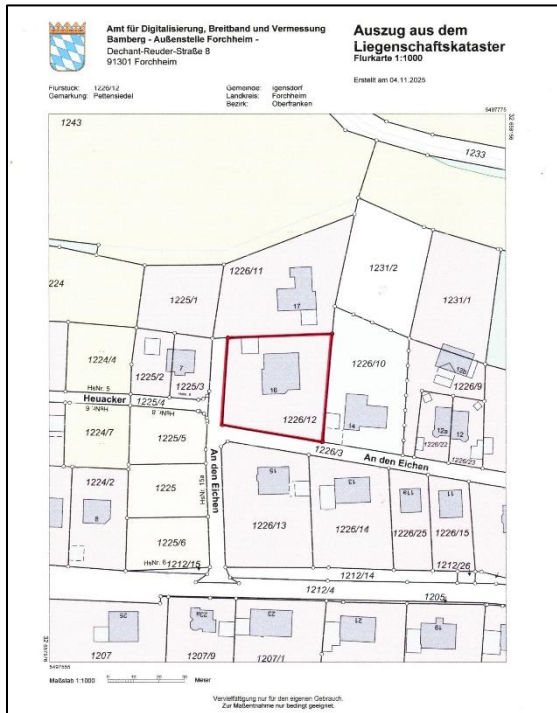
Makrolage



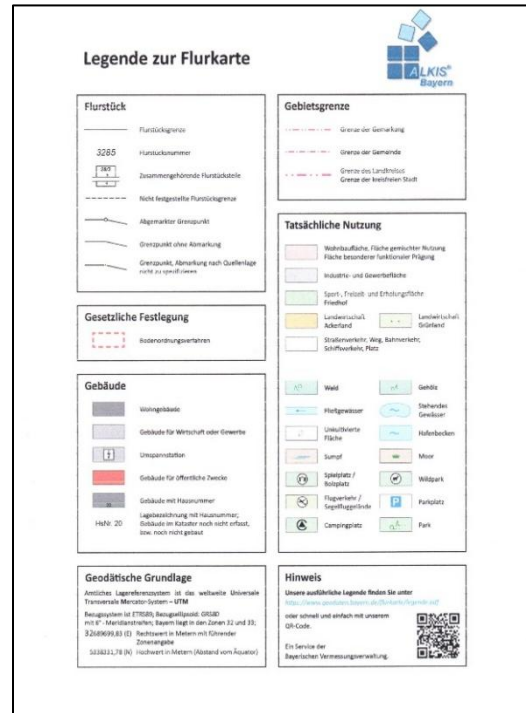
Mikrolage



Lageplan



Legende



An den Eichen (Süden)



An den Eichen (Westen)



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen



Garage