

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 76/24

Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert die **Grundstücke** in **90443 Nürnberg, Zufuhrstraße 23, 25 und 27**

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Gostenhof
- Band / Blatt 189 / 5156
- Objekt: Flurstück Nr. 177/3 zu 70 m²
- Objektart: Bauland

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Gostenhof
- Band / Blatt 189 / 5156
- Objekt: Flurstück Nr. 177/40 zu 682 m²
- Objektart: Bauland

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Gostenhof
- Band / Blatt 189 / 5159
- Objekt: Flurstück Nr. 177/27 zu 773 m²
- Objektart: Bauland

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Gostenhof
- Band / Blatt 189 / 5158
- Objekt: Flurstück Nr. 177/32 zu 280 m²
- Objektart: Bauland

Verkehrswert am 12.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	98.000,00 €
Objekt 2	955.800,00 €
Objekt 3	1.082.000,00 €
Objekt 4	308.800,00 €

Lage und Beschreibung der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	Steinbühl
Einwohner:	ca. 526.091 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 2,0 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 2,3 km – B4R
Entfernung Autobahn:	ca. 1,6 km – A73 Anschlussstelle Nbg. Rothenburgerstraße
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,6 km – Bahnhof Nürnberg-Hbf.
Entfernung Flughafen:	ca. 7,2 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,2 km - Haltestelle Kohlenhof
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 2,8 km entfernt – Klinikum Nürnberg Nord
Kinderkrippe/-garten:	ca. 0,5 km entfernt
Schulen:	ca. 0,8 km entfernt – Grundschule Knauerstraße, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	geschlossene Mehrfamilienhausbebauung, teilweise mit gewerblichen Nutzungen

Objekt 1

Flurstück Nr.:	177/3
Grundstücksgröße:	70 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 5 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 13 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück Osten unbebautes Nachbargrundstück Süden unbebautes Nachbargrundstück Westen unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen Osten offen Süden offen Westen offen
Erschließung:	von Flurstück Nr. 117/40
Bebauung:	-
Freiflächen:	Schotter, Sand, natürlicher Bewuchs

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 2

Flurstück Nr.:	177/40
Grundstücksgröße:	682 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 28 m
Mittlere Tiefe:	ca. 15 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 40 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück
	Osten unbebautes Nachbargrundstück
	Süden unbebautes Nachbargrundstück
	Westen öffentlicher Raum, Zufuhrstraße
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück
	Osten unbebautes Nachbargrundstück
	Süden unbebautes Nachbargrundstück
	Westen öffentlicher Raum, Zufuhrstraße
Einfriedung:	Norden Grenzbebauung, Metallzaun
	Osten Metallzaun
	Süden offen
	Westen Metallzaun
Erschließung:	von der Zufuhrstraße
Bebauung:	-
Freiflächen:	Schotter, Sand, natürlicher Bewuchs

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 3

Flurstück Nr.:	177/27
Grundstücksgröße:	773 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 20 m
Mittlere Tiefe:	ca. 20 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 38 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück
	Osten bebautes Nachbargrundstück
	Süden bebautes Nachbargrundstück
	Westen öffentlicher Raum, Zufuhrstraße
Einfriedung:	Norden offen
	Osten Metallzaun
	Süden Grenzbebauung, offen
	Westen Metallzaun
Erschließung:	von der Zufuhrstraße
Bebauung:	-
Freiflächen:	Schotter, Sand, natürlicher Bewuchs

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 4

Flurstück Nr.:	177/32
Grundstücksgröße:	280 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 10 m
Mittlere Tiefe:	ca. 10 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 27 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück Osten bebautes Nachbargrundstück Süden bebautes Nachbargrundstück Westen öffentlicher Raum, Zufuhrstraße
Einfriedung:	Norden offen Osten Grenzbebauung Süden Grenzbebauung, Metallzaun Westen Metallzaun
Erschließung:	von der Zufuhrstraße
Bebauung:	-
Freiflächen:	Schotter, Sand, natürlicher Bewuchs

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Besondere Sachverhalte

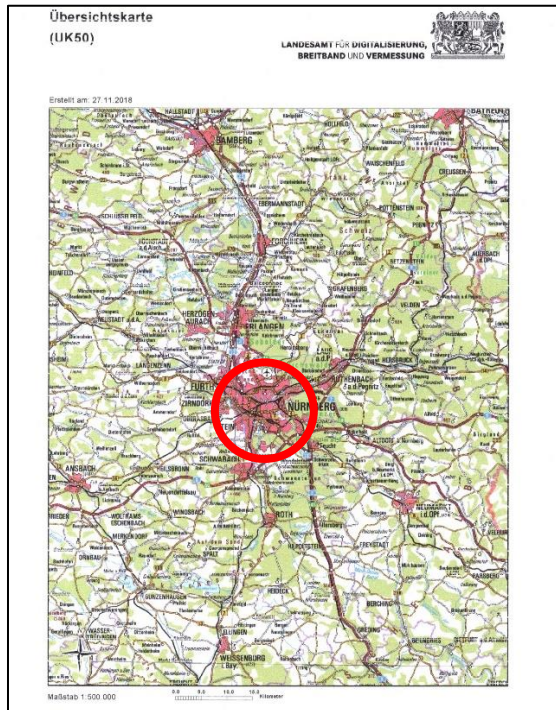
Nutzung

Soweit erkennbar, werden die Grundstücke nicht genutzt.

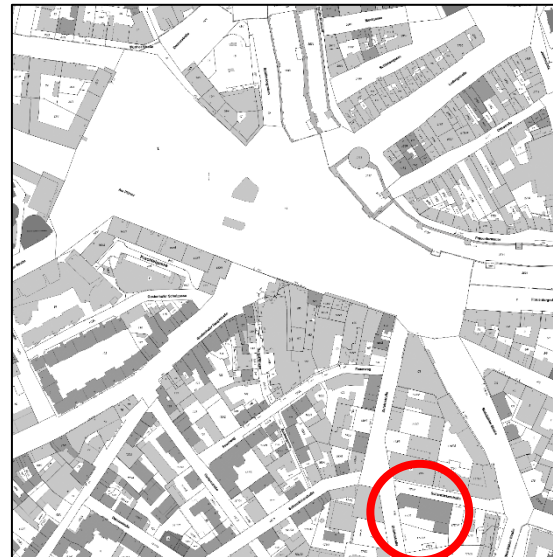
Zubehör

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

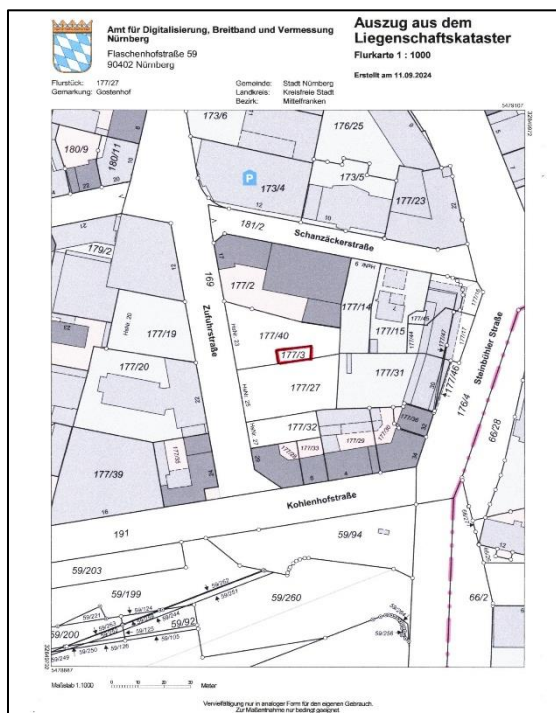
Makrolage



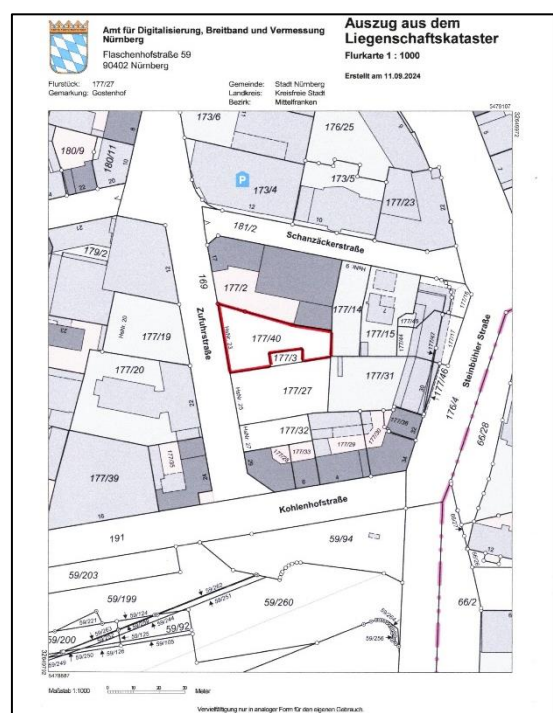
Mikrolage



Objekt 1 – Lageplan



Objekt 2 - Lageplan



Objekt 1 – Flurstück Nummer 177/3



Objekt 2 - Flurstück Nummer 177/40



Objekt 3 - Flurstück Nummer 177/27



Objekt 4 - Flurstück Nummer 177/32

