

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 77/25



Auszug aus dem
VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **Wohngrundstück, Wohnhaus, Garage** in **91338 Igensdorf, Eichenlohweg 5**

- Amtsgericht: Forchheim
- Grundbuch: Rüsselbach
- Band / Blatt: 22 / 1086
- Objekt: Flurstück Nr. 442 zu 918 m²
- Baujahr: ca. 1967
- Wohnhaus ca. 156 m² Wfl.
- ca. 117 m². Nfl.

Verkehrswert am 22.04.2026 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	370.000,00 €
--	---------------------

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Landkreis:	Forchheim
Markt:	Igensdorf
Gemeindeteil:	Unterrüsselbach
Einwohner ca.:	5.063 (31. Dez. 2024)
Entfernung Zentrum:	ca. 2,0 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,2 km – B2
Entfernung Autobahn:	ca. 9,6 km – A9 Anschlussstelle Schnaittach
Entfernung Bahnhof:	ca. 3,5 km - Bahnhof Forth
Entfernung Flughafen:	ca. 23 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,2 km - Bushaltepunkt, Unterrüsselbach
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 24 km entfernt – Universitätsklinikum Erlangen
Kindergarten:	ca. 2,4 km entfernt
Schulen:	ca. 2,7 km entfernt – Grundschule Igensdorf, weiterführende Schulen in Eckental
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zweifamilienhäuser
Flurstück Nr.:	442
Grundstücksgröße:	918 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 17 m – Eichenlohweg ca. 17 m – Lindergasse
Mittlere Tiefe:	ca. 17 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 50 m West-/Ostachse
Topographie:	südlich abfallend
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück Osten öffentlicher Raum, Eichenlohweg Süden bebautes Nachbargrundstück Westen öffentlicher Raum, Lindergasse
Einfriedung:	Norden Metallzaun Osten offen Süden Metallzaun Westen Metallzaun
Erschließung:	vom Eichenlohweg
Bebauung:	Wohnhaus, Garagen
Freiflächen:	Betonstein, Grünflächen, Busch-/Pflanzwerk
Sonstiges:	Remise

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

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1967
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	Vom Eichenlohweg
Sonstiges:	Terrasse, Markise

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

Kellergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Keller
Keller
Keller
Waschküche
Abstellraum
Keller

Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
WC
Bad
Küche
Fremdenzimmer
Wohnzimmer

Kinderzimmer
Elternzimmer
Terrasse

Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
WC
Bad
Küche
Fremdenzimmer
Wohnzimmer
Kinderzimmer
Elternzimmer
Balkon

Dachgeschoss

Zum Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor.

Zum Zustand des Wohnhauses kann keine Aussage getroffen werden.

Garage

Baujahr:	ca. 1967
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	vom Eichenlohweg

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

Wohn-/ Nutzfläche

Kellergeschoss	
Flur	7,35 m ²
Keller	10,03 m ²
Keller	10,74 m ²
Keller	10,07 m ²
Waschküche	17,15 m ²
Abstellraum	12,81 m ²
Keller	16,87 m ²
	85,02 m ²
abzgl. Putz	-2,55 m ²
Nutzfläche	
	82,47 m ²
Nutzfläche gerundet	
	82,00 m²

Erdgeschoss	
Flur	7,35 m ²
WC	2,33 m ²
Bad	4,64 m ²
Küche	7,79 m ²
Fremdenzimmer	10,07 m ²
Wohnzimmer	17,15 m ²
Kinderzimmer	12,81 m ²
Elternzimmer	16,87 m ²
	79,01 m ²
abzgl. Putz	-2,37 m ²
Terrasse	1,33 m ²
Wohnfläche	
	77,97 m ²
Wohnfläche gerundet	
	78,00 m²

Obergeschoss	
Flur	7,35 m ²
WC	2,33 m ²
Bad	4,64 m ²
Küche	7,79 m ²
Fremdenzimmer	10,07 m ²
Wohnzimmer	17,15 m ²
Kinderzimmer	12,81 m ²
Elternzimmer	16,87 m ²
	79,01 m ²
abzgl. Putz	-2,37 m ²
Balkon	1,33 m ²
Wohnfläche	
	77,97 m ²
Wohnfläche gerundet	
	78,00 m²

Dachgeschoss	
Dachraum	36,13 m ²
	36,13 m ²
abzgl. Putz	-1,08 m ²
Nutzfläche	
	35,05 m ²
Nutzfläche gerundet	
	35,00 m²

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.

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

Objekt- / Planunterlagen

Vom Markt Igensdorf wurden mit e-mail vom 11.03.2026, Auszüge aus der Bauakte übermittelt.

Zum Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor.

Gestehung / bauliche Veränderungen

Vom Markt Igensdorf wurden mit e-mail vom 11.03.2026, Auszüge aus der Bauakte übermittelt.

ca. 1967 Gestehung

Nutzung/Pacht/Miete

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

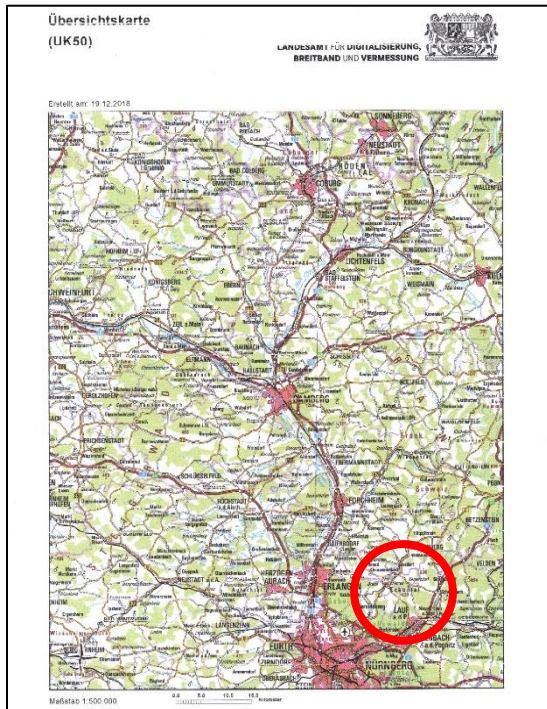
Mängel/Schäden

Zu möglichen Mängel/Schäden kann keine Aussage getroffen werden.

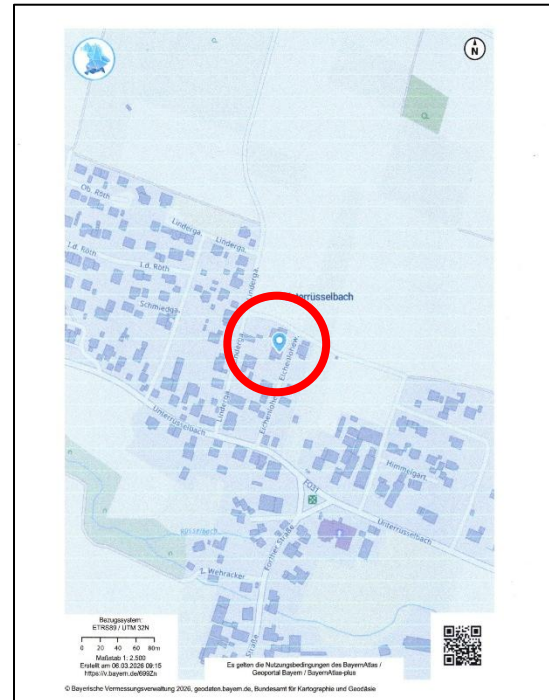
Zubehör

Zu möglichem Zubehör, können keine Informationen dargestellt werden.

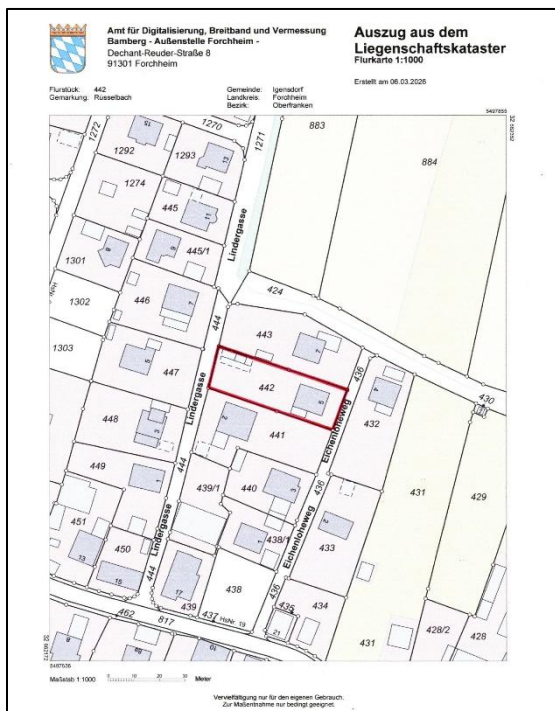
Makrolage



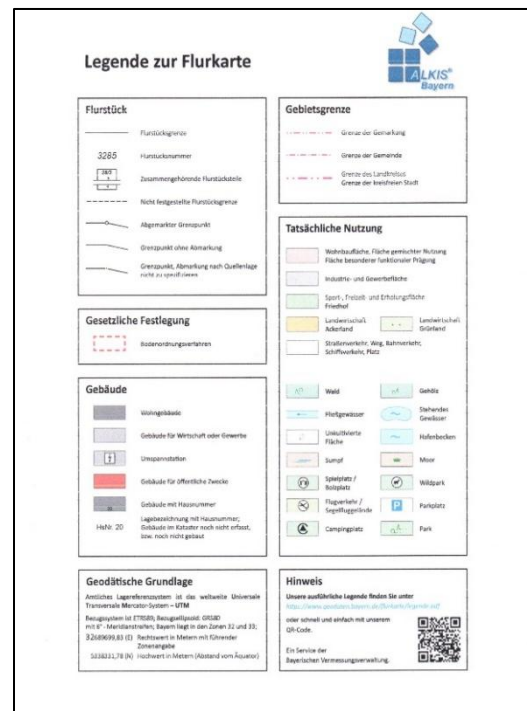
Mikrolage



Lageplan

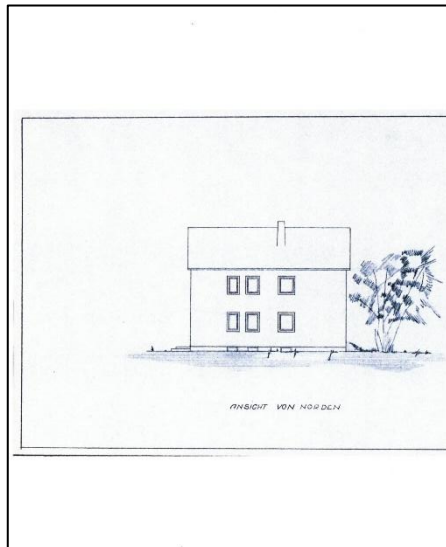


Legende

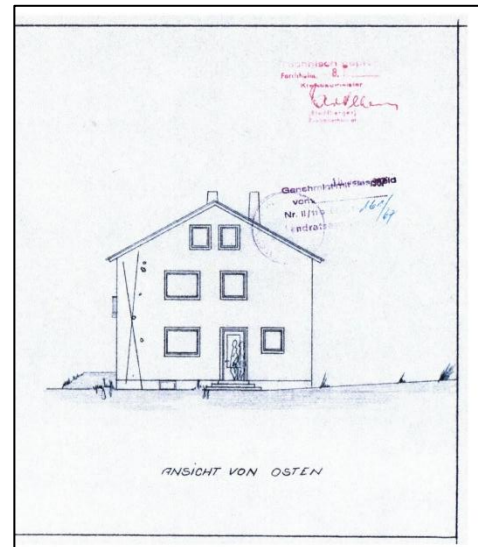


Wohnhaus

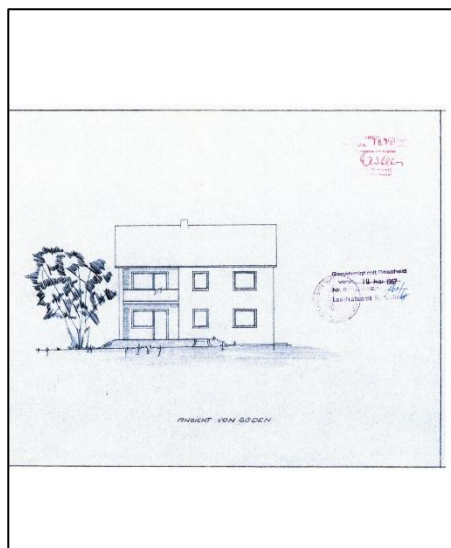
Ansicht – Norden



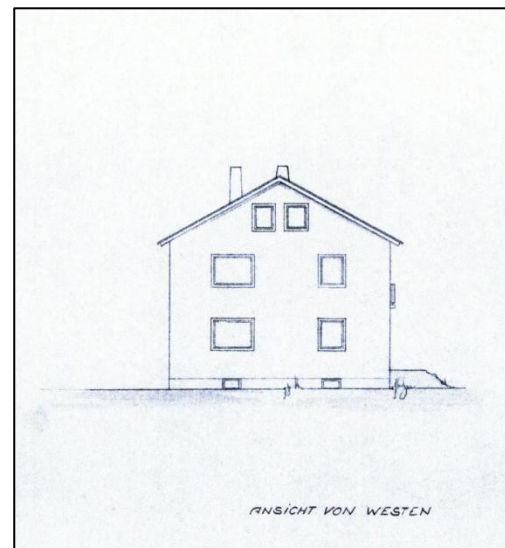
Ansicht - Osten



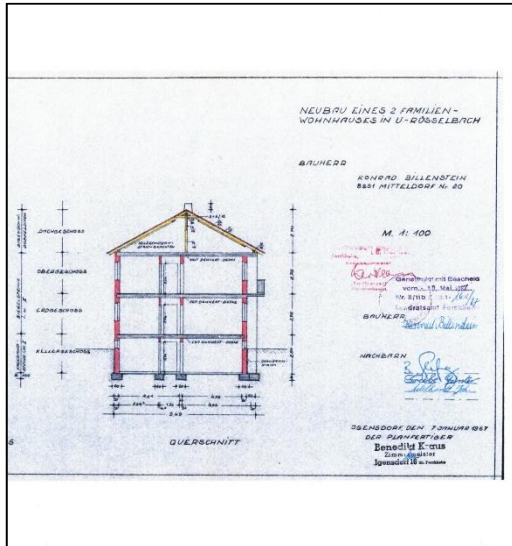
Ansicht – Süden



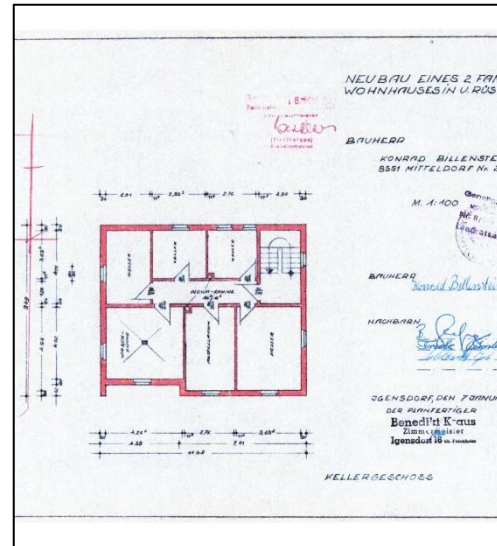
Ansicht - Westen



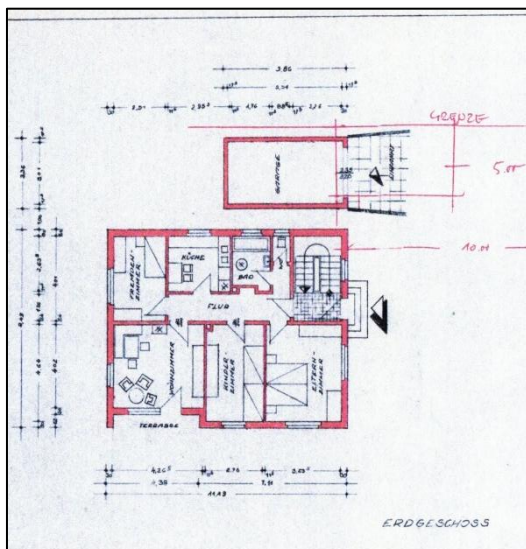
Schnitt



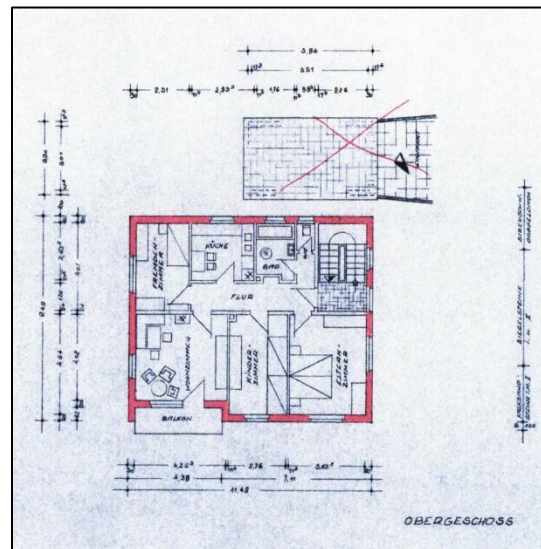
Grundriss - Kellergeschoss



Grundriss - Erdgeschoss

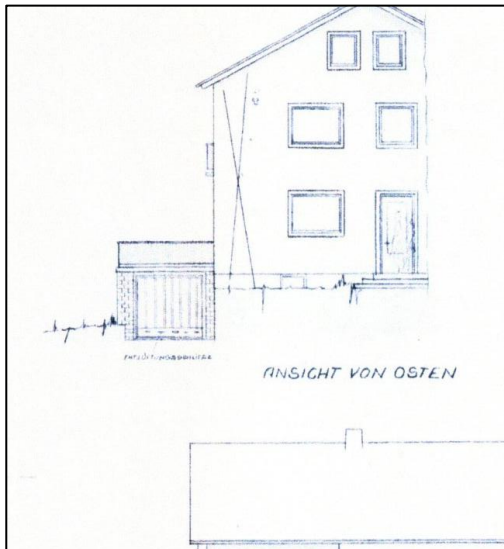


Grundriss - Obergeschoss

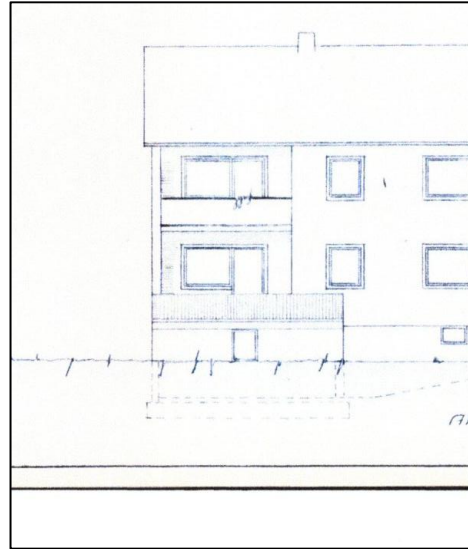


Garage

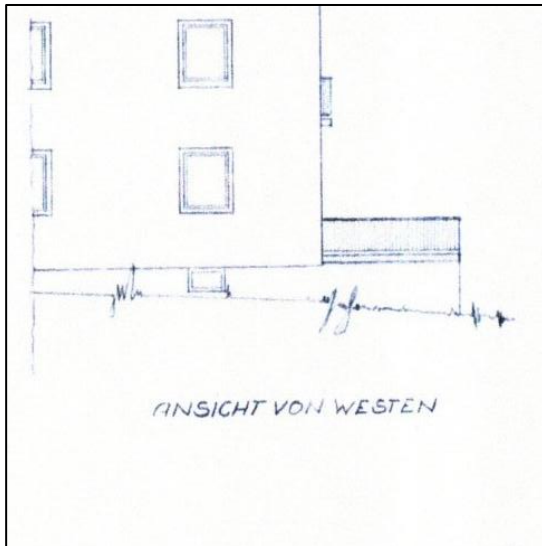
Ansicht – Osten



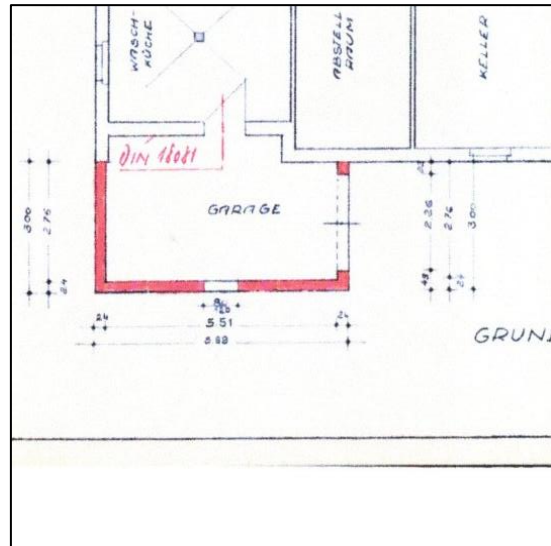
Ansicht - Süden



Ansicht – Westen



Grundriss





Eichenlohweg



Ansicht - Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Garage