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 152/22

Auszug aus dem
Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert der **Doppelhaushälfte** in **90559 Burgthann, Bucher Pfaffenherdstraße 26**

- Amtsgericht:	Hersbruck	
- Grundbuch:	Ezelsdorf	
- - / Blatt	- / 1769	
- Objekt:	Flurstück Nr. 683/18	zu 507 m²
- Baujahr:	ca. 1966	
- Nutzfläche:	ca. 86 m²	
- Wohnfläche:	ca. 125 m²	

Verkehrswert am 21.08.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	**340.000,00 €**

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Nürnberger Land
Gemeinde:	Burgthann
Gemeindeteil:	Ezelsdorf
Einwohner ca.:	11.771 (31. Dez. 2022)
Entfernung Zentrum:	ca. 3,3 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 2,2 km – B8
Entfernung Autobahn:	ca. 8,0 km – A3 Anschlussstelle Altdorf / Burgthann
Entfernung Bahnhof:	ca. 0,7 km - Bahnhof Oberferrieden
Entfernung Flughafen:	ca. 35 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltepunkt – Ezelsdorf Bayernstarße, in unmittelbarer Nähe
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 8,1 km entfernt – Krankenhaus Rummelberg
Kindergarten:	ca. 1,2 km entfernt
Schulen:	ca. 1,2 km entfernt – Grundschule Ezelsdorf, weiterführende Schulen in Altdorf
Bebauung im Umfeld:	Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser

Flurstück Nr.:	683/18	
Grundstücksgröße:	507 m²	
Grundstücksform:	polygon	
Straßenfront:	ca. 20 m Pfaffenherdstraße	
	ca. 20 m Espanstraße	
Mittlere Tiefe:	ca. 22 m Nordost-/Südwestachse	
Mittlere Breite:	ca. 21 m Südost-/Nordwestachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Nordosten	bebautes Nachbargrundstück
	Südosten	bebautes Nachbargrundstück
	Südwesten	öffentlicher Raum, Pfaffenherdstraße
	Nordwesten	öffentlicher Raum, Espanstraße
Einfriedung:	Nordosten	Maschendrahtzaun
	Südosten	Grenzbebauung, Maschendrahtzaun
	Südwesten	Holzzaun
	Nordwesten	Holzzaun
Erschließung:	von der Espanstraße	
Bebauung:	Doppelhaushälfte	
Freiflächen:	geschottert, Busch-/Pflanzwerk, natürlicher Bewuchs	

Das Grundstück befindet sich in Burgthann im Gemeindeteil Ezelsdorf und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit bzw. mit natürlichem Bewuchs dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1966
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss
	Erdgeschoss
	Obergeschoss
	Dachgeschoss
Erschließung:	an der nordöstlichen Traufseite zur Hauseingangstür

Kellergeschoss

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Waschküche
Kellerraum
Kellerraum
Kellerraum
Kellerraum

Erdgeschoss

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Kinderzimmer
Bad/WC
Küche

Obergeschoss

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Kinderzimmer
Bad/WC
Küche
Balkon

Dachgeschoss

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen besteht das Dachgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Dachraum

Das Wohnhaus konnte nicht begangen werden. Zum Zustand kann keine Aussage getroffen werden.

Verkauf-/Nutzfläche

Kellergeschoss	
Flur	5,29 m²
Keller	21,98 m²
Keller	15,01 m²
Keller	9,94 m²
Keller	4,58 m²
Waschküche	6,84 m²
	63,64 m²
abzgl. Putz	-1,91 m²
Nutzfläche	61,73 m²
Nutzfläche gerundet	**62,00 m²**

Erdgeschoss	
Flur	5,29 m²
Wohnen	21,98 m²
Schlafen	15,01 m²
Kind	9,94 m²
Bad/WC	4,58 m²
Küche	6,84 m²
	63,64 m²
abzgl. Putz	-1,91 m²
Wohnfläche	61,73 m²
Wohnfläche gerundet	**62,00 m²**

Obergeschoss	
Flur	5,29 m²
Wohnen	21,98 m²
Schlafen	15,01 m²
Kind	9,94 m²
Bad/WC	4,58 m²
Küche	6,84 m²
	63,64 m²
abzgl. Putz	-1,91 m²
Balkon	1,59 m²
Wohnfläche	63,32 m²
Wohnfläche gerundet	**63,00 m²**

Dachgeschoss	
Dachraum	24,58 m²
	24,58 m²
abzgl. Putz	-0,74 m²
Nutzfläche	23,84 m²
Nutzfläche gerundet	**24,00 m²**

Besondere Sachverhalte

Nichtbegehbarkeit

Zu den Ortsterminen wurde keine Zugänglichkeit ermöglicht, so dass das Bewertungsobjekt nur vom öffentlichen Raum aus besichtigt werden konnte.

Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden am Gebäude gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit auf Basis der Aktenlage.

Nutzung

Lt. Info Vertreter Antragstellerin werden die baulichen Anlagen vom Antragsgegner genutzt.

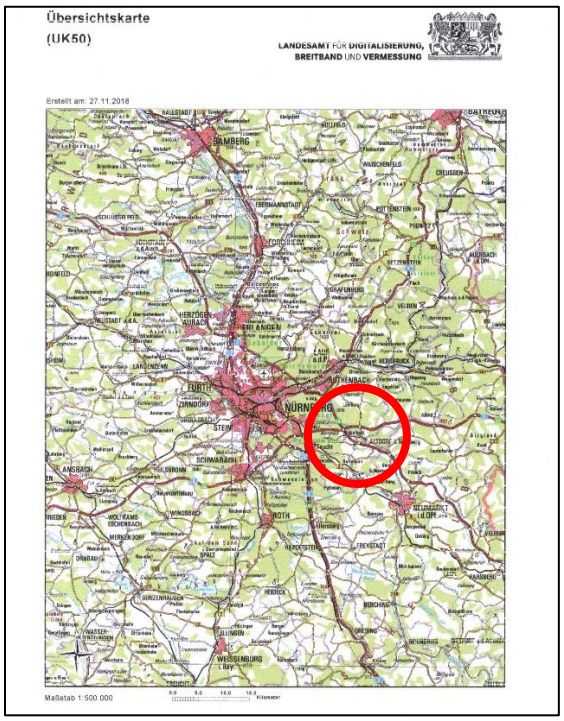
Baugenehmigung

Genehmigungsbescheid:	21.04.1966
Vorhaben:	Neubau eines Doppelwohnhauses

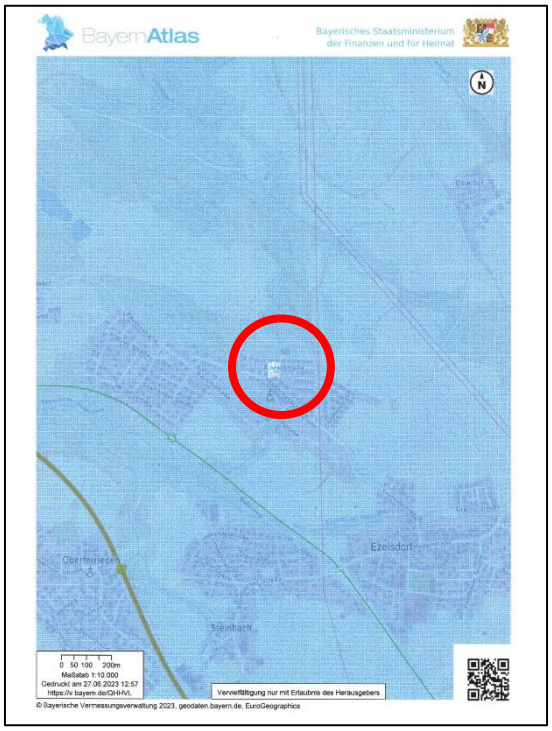
Zubehör

Über mögliches Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

Makrolage

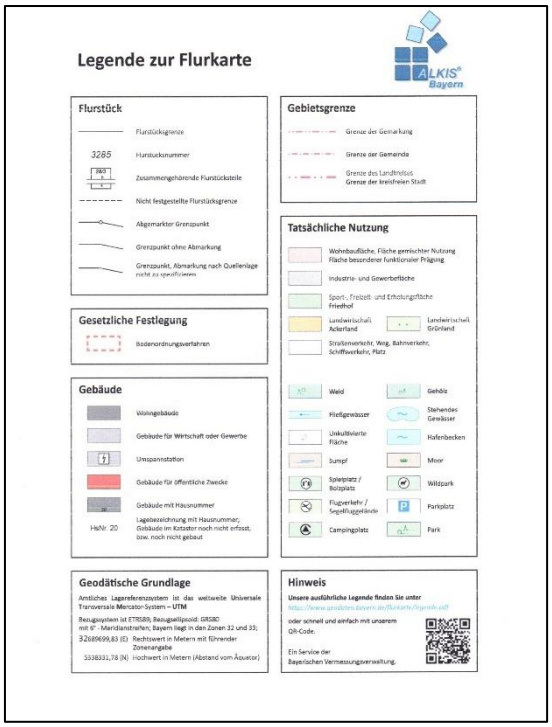


Mikrolage

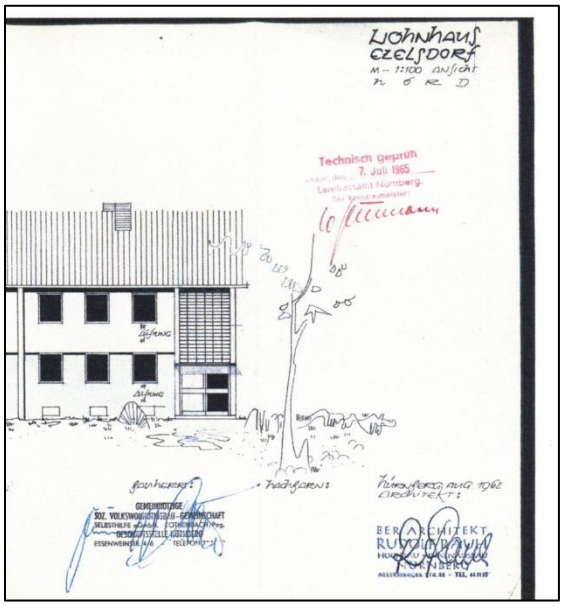


Lageplan

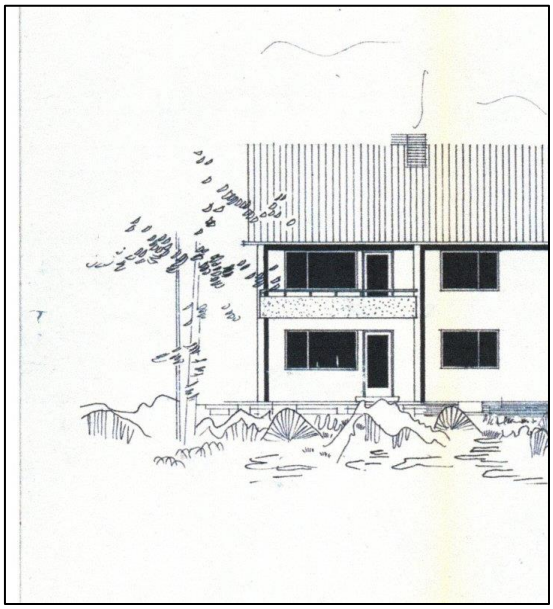
Legende



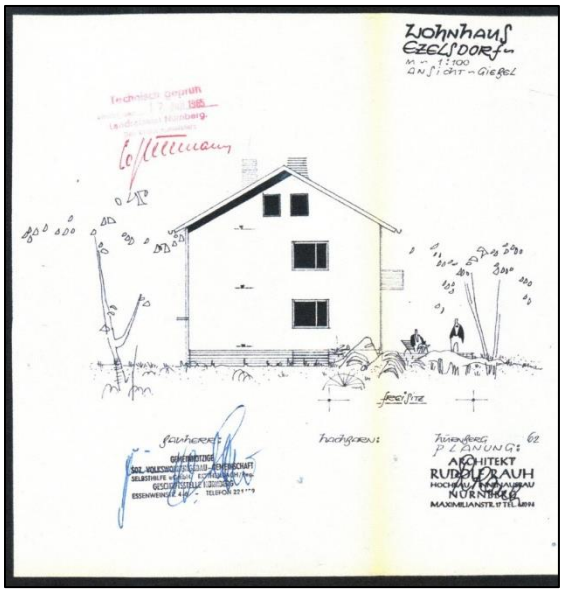
Ansicht – Nordosten



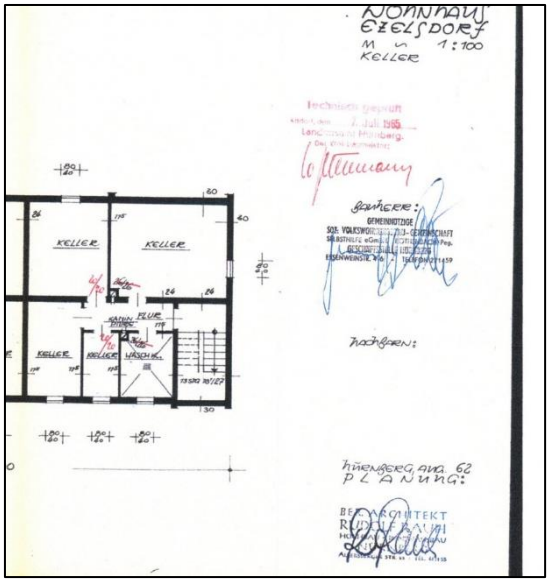
Ansicht - Südwesten



Ansicht – Nordwesten

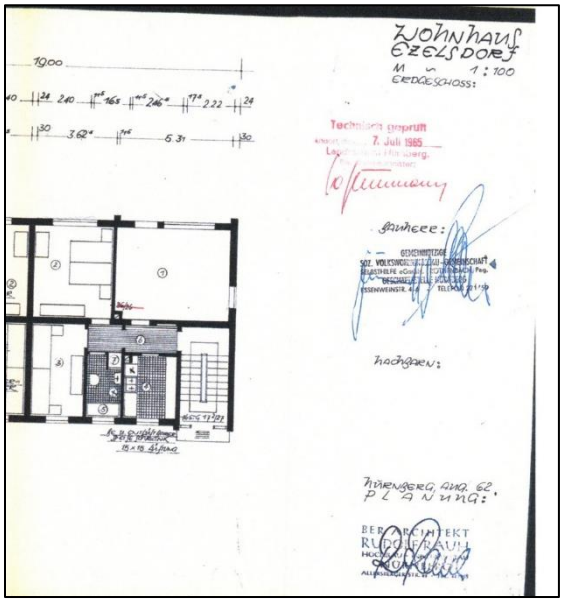


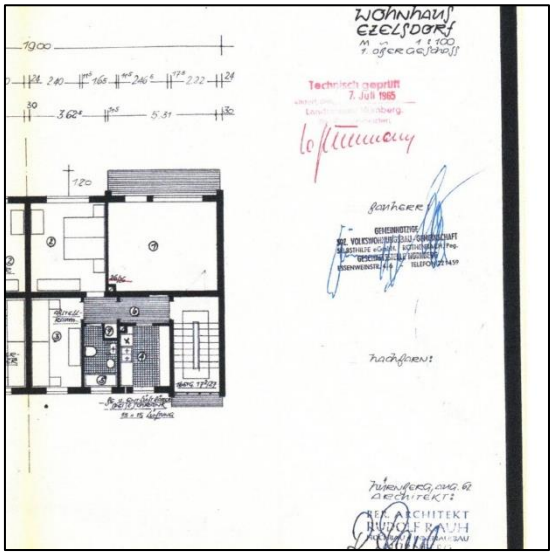
Grundriss – Kellergeschoss



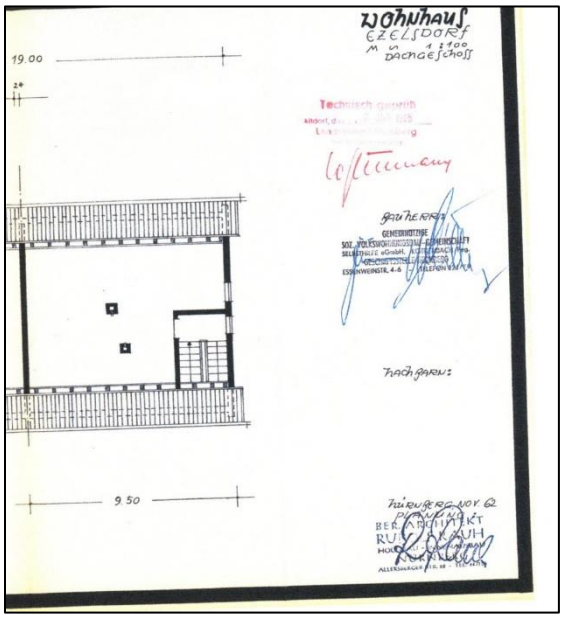
Grundriss – Erdgeschoss

Grundriss – Obergeschoss





Grundriss – Dachgeschoss



Pfaffenherdstraße

Espanstraße

Ansicht Südwesten

Ansicht Nordwesten

Zuweg Hauseingangstür

Südwestlicher Grundstücksbereich