

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91186 Büchenbach, OT Kühedorf Heidenbergstraße 2
Art	Wohngrundstück, Größe 1.000 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 95 m ² ; Garage
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	15.09.2025
Verkehrswert	315.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Amtsgericht Nürnberg
Geschäftszeichen 6 K 90/25



Von der Industrie- und
Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Grundstücke

Makrolage

Die Gemeinde Büchenbach liegt in Mittelfranken, im Landkreis Roth, und hat derzeit mit ihren zwölf Ortsteilen und Weilern ca. 5.500 Einwohner. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Roth.

Am Ort befinden sich Apotheke, Ärzte und Zahnärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Kreiskrankenhaus in Roth.

Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen in den Städten Roth und Schwabach, in welche eine regelmäßige Busverbindung besteht.

Geschäfte wie Metzgerei, Bäckereien, Einkaufsmarkt, Getränkemarkt sind vor Ort vorhanden. Büchenbach liegt nur wenige Kilometer vom Neuen Fränkischen Seenland, mit Roth-, Brombach-, Igelsbach- und Altmühlsee, entfernt. Nürnberg (Hauptbahnhof) liegt ca. 28 km nördlich, Schwabach ca. 8 km nördlich und Roth ca. 5 km südöstlich von Büchenbach.

Über die Anschlussstelle Schwabach-West, ist ein Anschluss an die BAB A 6, Nürnberg-Heilbronn, gegeben. An das Bundesbahnnetz ist die Gemeinde über die Bahnlinie Nürnberg-München angebunden. Eine S-Bahnhaltestelle der Linie S3, Strecke Roth/Nürnberg, ist vorhanden.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im ca. 3 km nordwestlich des Büchenbacher Rathauses gelegenen Ortsteil Kühedorf, einem landwirtschaftlich geprägten Dorf, welches von Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben ist.

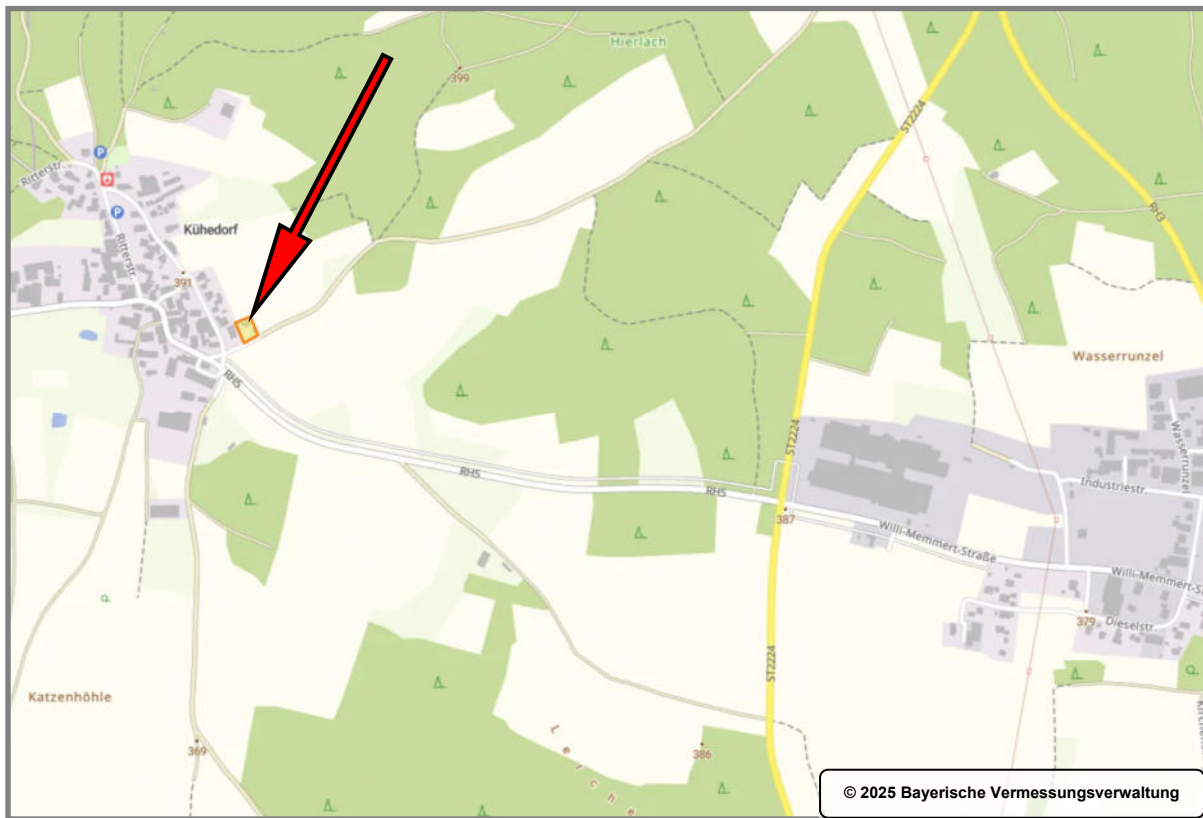
Das Grundstück liegt am Südostrand des Dorfes, an einer Stichstraße der Heidenbergstraße. Die Stichstraße, eine für den gewöhnlichen Verkehr gesperrte Anliegerstraße, ist asphaltiert, mit Straßenbeleuchtung, ohne Bürgersteige, ausgebaut und endet am Bewertungsgrundstück, wo sie anschließend in einen unbefestigten Flurweg übergeht.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden, an der Einmündung der Stichstraße in die Heidenbergstraße befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 635 (Roth – Untersteinbach ob Gmünd).

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich mit Einfamilienhäusern dar, in näherer Umgebung auch mit landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Norden, Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Ortsteil sind nahezu keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die Ausrichtung erfolgt zum Hauptort.

Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 650/11**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.000 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Stichstraße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 28 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 36 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nur stark eingeschränkt von außen, von der Straße aus, besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an eine Stichstraße der Heidenbergstraße, über welche es auch erschlossen wird. Im Südwesten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, im Nordwesten und Nordosten an Flächen der Landwirtschaft.

Das Grundstück ist leicht hanglagig und weist ein geringes Gefälle nach Südosten auf.

Auf dem Grundstück ist nahe der Nordwestgrenze ein Einfamilienhaus errichtet, im Süden, in nordöstlicher Grenzbebauung, eine Garage.

Die Zufahrt zur Garage, samt einem westlich daran angebauten Carport, erfolgt von der Stichstraße aus offen und ist mit Zementverbundsteinen gepflastert. Hier sind starke Absenkungen vorhanden. Der Boden im Carport ist lediglich geschottert.

Zur Straße hin ist das Grundstück mit einer Sockelmauer und einem dahinterliegenden Maschendrahtzaun samt einer Hecke eingefriedet, nach Nordwesten und Nordosten – soweit von außen erkennbar – ebenfalls mit einem Maschendrahtzaun.

Der südliche Gartenbereich stellt sich als Wiese mit einem Folienteich nahe der Südgrenze dar und ist mit etwas Busch- und Pflanzwerk begrünt. Ein mit Zementplatten belegter Weg ist vorhanden. An der südlichen Traufseite des Wohnhauses befindet sich – soweit von außen erkennbar – eine Terrasse.

Von der Terrasse zum Garten hin ist eine Böschung erkennbar, mit Natursteinquadern ausgeführt.

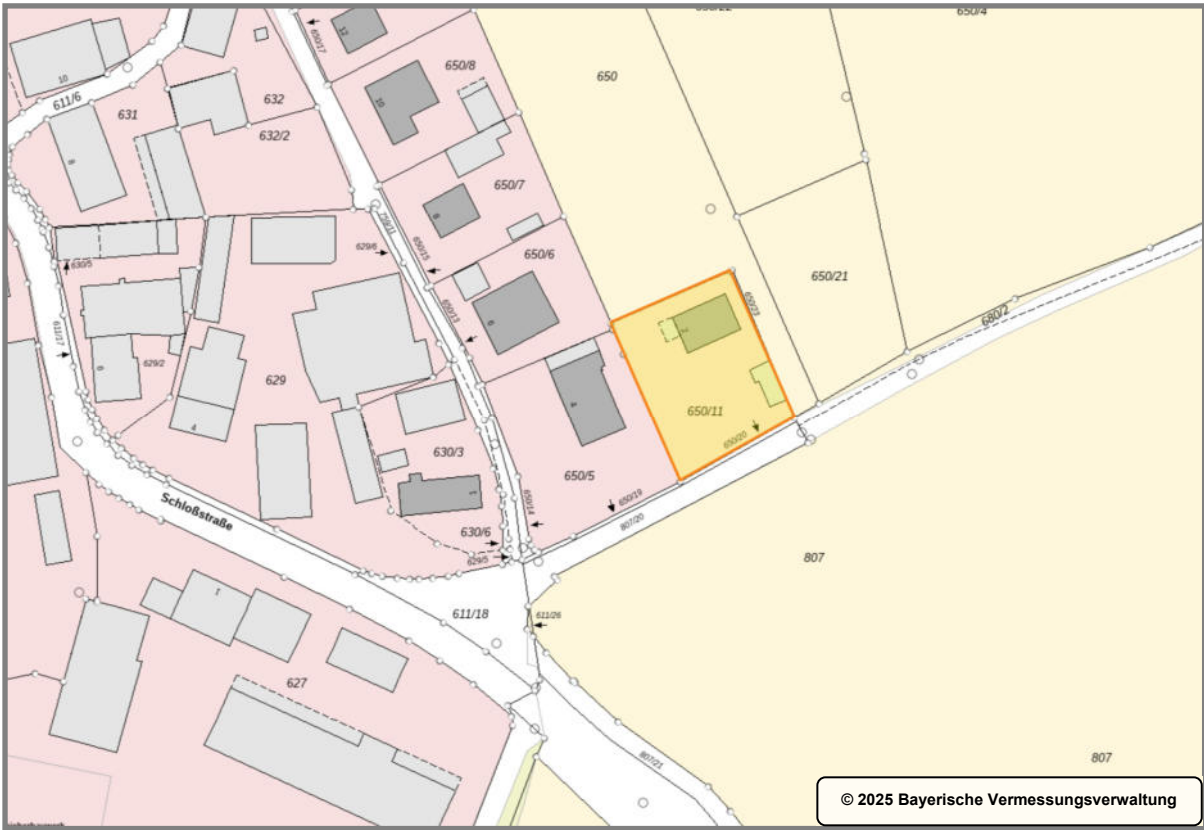
Beurteilung:

Das Grundstück liegt am Rande des dörflich geprägten Ortsteils Kühedorf der Gemeinde Büchenbach bei Roth.

Wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung, ist von Immissionsbelastungen auszugehen.

Die Wohnlage ist überwiegend einfach bis mittel einzustufen.

Da der Zutritt verweigert wurde, ist die Gestaltung und die Beschaffenheit des Gartens nicht vollständig bekannt.



Gebäude

Die Gebäude konnten nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1965 (Bauantrag vom 24.08.1965) als Einfamilienhaus (Holzfertighaus, Hersteller Nordhaus) errichtet.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen stellt es sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Der Zugang erfolgt an der südöstlichen Traufseite über eine Haustür, welche etwas in das Gebäude zurückversetzt ist und über eine zusätzliche Eingangsüberdachung verfügt.

Gemäß den vorliegenden Plänen erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes über eine Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss und über eine Deckenklappe mit Einschubleiter zwischen Erd- und Dachgeschoss.

Konstruktiver Aufbau

- Bauweise:** Holztafelbauweise, Keller in Massivbauweise.
- Fassade:** Verputzt und gestrichen, Giebelseiten des Dachgeschosses mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.
- Fenster:** Holz- oder Kunststofffenster.
- Dach:** Satteldach, Firstrichtung Nordost-/Südwest, Eindeckung in Betondachsteinen oder Formziegeln. Auf der südöstlichen Dachfläche sind zwei Brauchwassersolar Kollektoren und eine Satellitenschüssel montiert. Dachrinnen und Fallrohre augenscheinlich in Kupfer.
- Geschossdecken:** Massivdecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung wie folgt dar:

KG: Flur, drei Kellerräume, Hobbyraum, Heizungsraum, Öltankraum.

EG: Flur, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad/WC, Küche.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Raum	Fläche
Flur	= 5,81 m ²
Diele	= 6,93 m ²
Wohnzimmer	= 17,72 m ²
Schlafzimmer	= 16,11 m ²
Kinderzimmer	= 10,76 m ²
Arbeitszimmer	= 17,72 m ²
Bad/WC	= 6,87 m ²
Küche	= 12,70 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	94,62 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	95,00 m²

Garage und Carport

Die Garage wurde ca. im Jahre 1965 in Massivbauweise mit Flachdach (Holzbalkendecke, Dachhaut in Trapezblech) errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Befahrung erfolgt von der Zufahrt aus über ein Metallschwingtor. Der Boden ist betoniert. Nach hinten ist ein Fenster vorhanden. Auf dem Dach sind vier aufgeständerte Photovoltaikmodule montiert, wahrscheinlich handelt es sich um ein sogenanntes „Balkonkraftwerk“.

Westlich ist an die Garage ein einfacher Carport in Holzbauweise, Dachhaut in Trapezblech, angebaut. Der Boden ist lediglich geschottert.

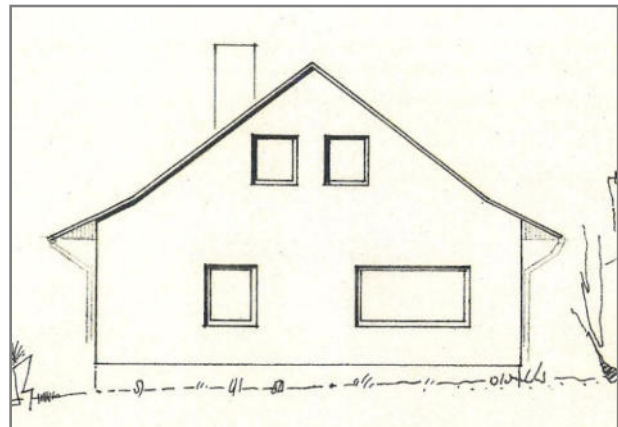
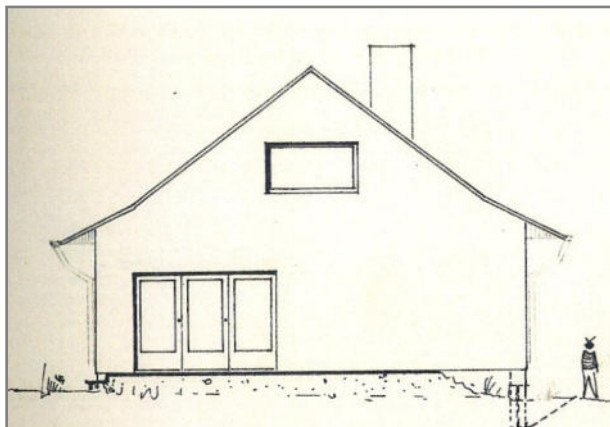
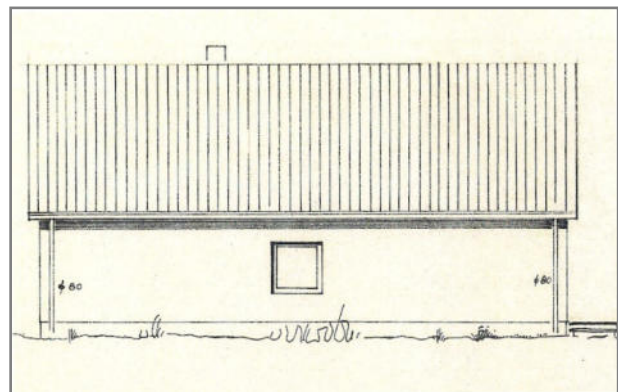
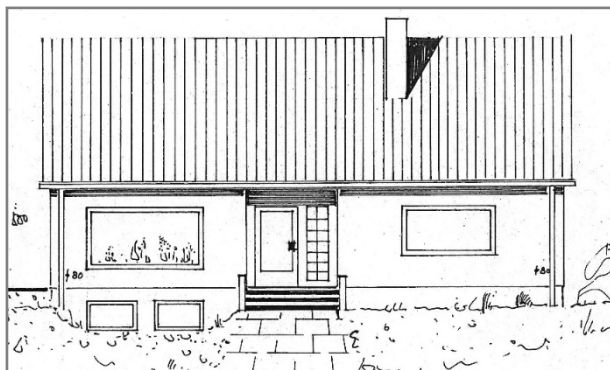
Beurteilung:

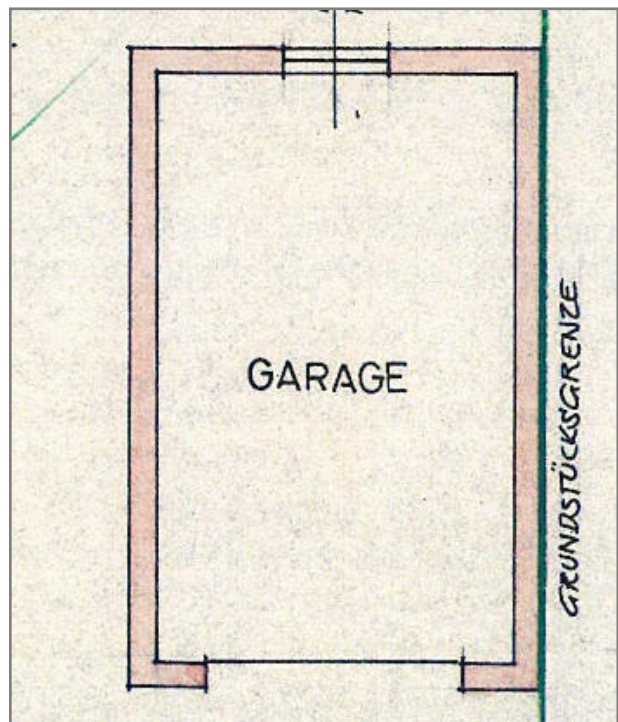
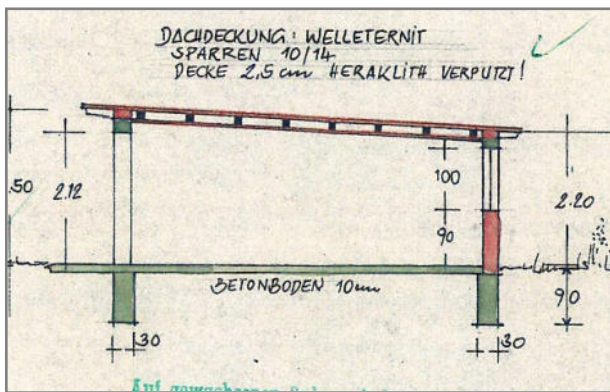
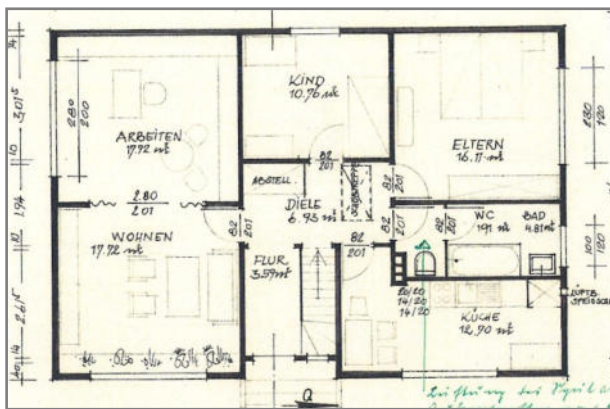
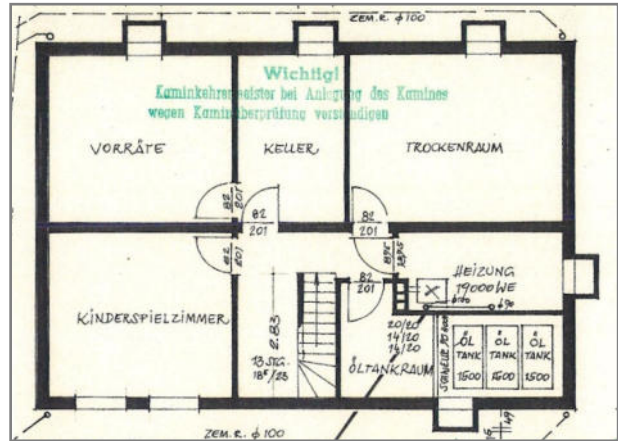
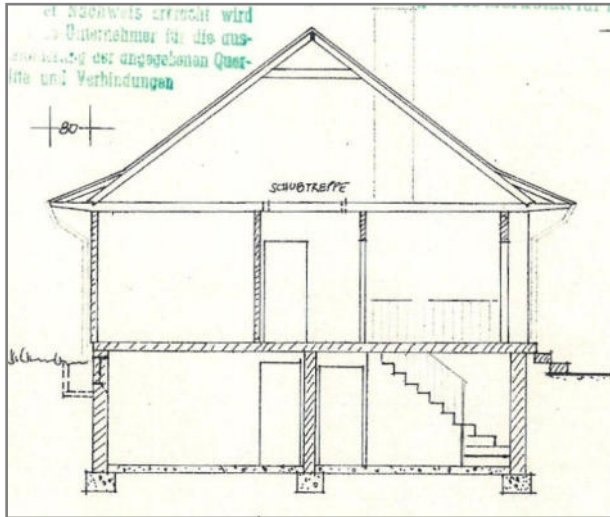
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1965 als Einfamilienhaus in Holzfertigungsbauweise errichtet. Der Keller ist in Massivbauweise ausgeführt. Nach den vorliegenden Plänen ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit durchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die zusammen mit dem Wohnhaus errichtete Garage stellt sich als einfache Massivgarage dar, der daran angebaute Carport dürfte im „do-it-yourself-Verfahren“ erstellt worden sein.







**Blick über die südliche Landwirtschaftsfläche
nach Norden auf das Bewertungsgrundstück**



**Heidenbergstraße, rechts die Stichstraße
zum Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Stichstraße der Heidenbergstraße
nach Nordosten, links das Bewertungsgrundstück**



**Blick von dem der Stichstraße nachfolgenden Flurweg
aus nach Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück**



**Heidenbergstraße 2, Blick nach
Nordwesten auf das Grundstück**



**Heidenbergstraße 2, Blick nach
Nordwesten auf die Garage und den Carport**



Heidenbergstraße 2, Blick nach Westen auf die südliche Freifläche mit Folienteich



Heidenbergstraße 2, Blick nach Nordwesten auf die südliche Traufseite des Wohnhauses mit Eingangsbereich