

EINGEGANGEN

02. Feb. 2026

Amtsgericht Nürnberg

VÖLKE|LANG
SACHVERSTÄNDIGE

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in	90584 Allersberg
Objekt I	Gabrielstraße 4B, Wohngrundstück, Größe 271 m ²
Bebauung	Doppelhaushälfte, Wohnfläche ca. 106 m ²
Verkehrswert	393.000 €
Objekt II	Nähe Gabrielstraße, Verkehrsfläche, Größe 73 m ²
Anteil am Grundstück	1/2 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	17.000 €
Objekt III	Nähe Gabrielstraße, Verkehrsfläche, Größe 261 m ²
Anteil am Grundstück	1/8 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	15.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	24.09.2025
Gutachten vom	19.01.2026

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



Grundstück

Makrolage

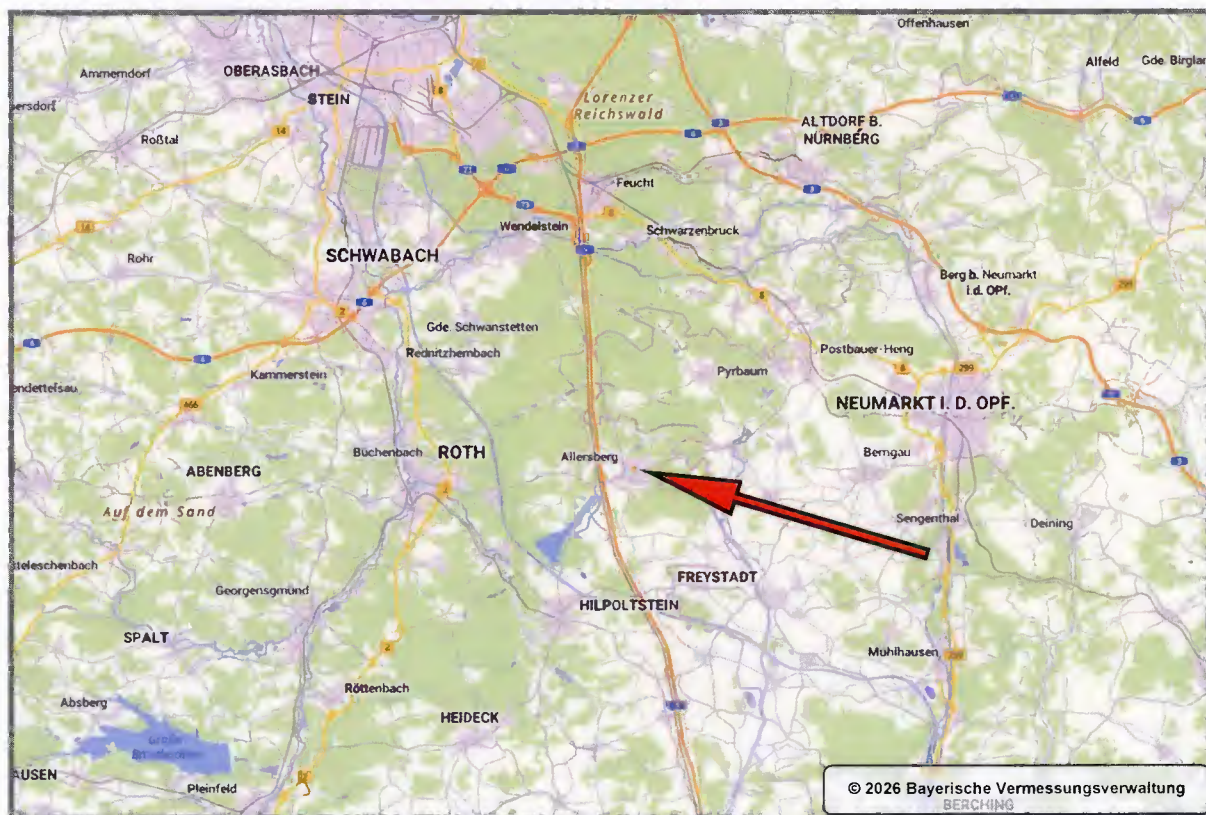
Die mittelfränkische Marktgemeinde Allersberg liegt im Landkreis Roth und hat mit ihren 26 Ortsteilen aktuell ca. 8.900 Einwohner.

Die Gemeinde liegt ca. 12 km östlich von Roth, und ca. 7 km südwestlich von Pyrbaum.

Über die Bundesautobahn A9 ist die Gemeinde gut an den Großraum Nürnberg angebunden. Weiterhin kann Allersberg mit der Bahn, Station der Strecke München – Ingolstadt – Nürnberg, im Stundentakt erreicht werden. Neben einer Postfiliale, sind auch zwei Geldinstitute am Ort vorhanden.

Allersberg verfügt über eine Grundschule, eine Mittelschule, Kindergärten, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs und Lebensmittelmärkte. Des Weiteren sind hier Allgemein- und Zahnärzte ansässig.

Zur Freizeitgestaltung steht, neben einer Vielzahl von Vereinen, ein Freibad zur Verfügung.



Mikrolage

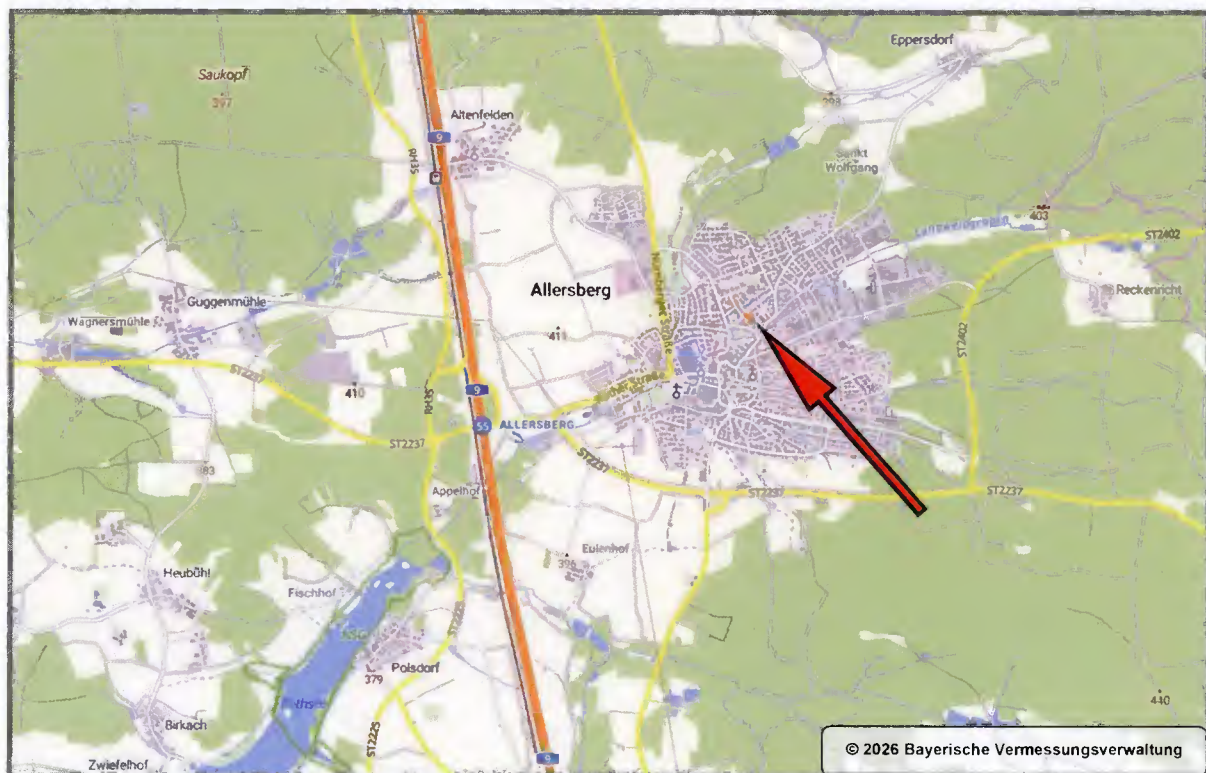
Die Grundstücke liegen im Hauptort der Marktgemeinde Allersberg, ca. 550 m nordöstlich des Zentrums (Rathaus).

Die Grundstücke liegen im Bereich der Gabriellstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal ist überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich vornehmlich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise als Doppelhäuser ausgeführt, dar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Allersberg der Autobahn A 9 beträgt ca. 2 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über den Regionalexpress RE1, die S-Bahnlinie S5 sowie die Buslinien 505, 516, 597, 601 und 608 erreicht werden. Der Bahnhof Allersberg (Rothsee) befindet sich ca. 2,8 km nordwestlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Allersberg Marktplatz“ ca. 650 m südwestlich.



Beschreibung

Das Wohngrundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Flurstück Nr. 1029/22, Wohngrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **271 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite in Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 11 m, die Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 25 m. Die Breite zum Weg, Flurstück Nr. 1029/23, stellt sich mit ca. 6 m dar.

Das Grundstück grenzt überwiegend an bebaute Nachbargrundstücke. Mit einem Teil seiner Nordwestseite grenzt es an den Weg, Flurstück Nr. 1029/23, im Südosten teilweise an ein unbebautes Grundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben.

Auf dem Grundstück ist eine Doppelhaushälfte errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite, vom Weg, Flurstück Nr. 1029/23 aus, offen begangen.

Der Bereich vor dem Hauseingang ist mit Natursteinpflaster belegt, der weitere Bereich Richtung Nordosten stellt sich geschottert dar. Hier befinden sich Abgrenzungen mit Rasenkantensteinen sowie Punktfundamente, augenscheinlich für eine geplante Garage.

Die nordöstliche Grundstücksecke wird über eine Stufe nach unten begangen und stellt sich mit einem aufgeschütteten Erdhügel und einer Holzgartenhütte, älteren Datums und ohne Wertrelevanz, sowie etwas Busch- und Pflanzwerk dar.

Der östliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Rasen begrünt und zur südöstlichen Grundstücksgrenze hin mit Zementsteinen gepflastert.

Der südwestliche Grundstücksbereich stellt sich – soweit erkennbar – überwiegend mit Rasen und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk begrünt dar.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Nordosten über einen Maschendrahtzaun und Gebäude in Grenzbebauung, nach Osten, zum Flurstück Nr. 1029/8 hin, über eine hohe Bruchsteinmauer und einen Holzzaun, zum Flurstück Nr. 1029/13 über einen hohen Holzschichtschutzzaun. Zwischen der Nordostecke der Doppelhaushälfte und der Grenze zum Flurstück Nr. 1029/13 ist ein einfacher Holzfängerzaun vorhanden.

Flurstück Nr. 1029/23, Weg, Zufahrt

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **73 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite zu den Flurstücken Nrn. 1029/15 und 1029/22 beträgt ca. 6 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 12 m.

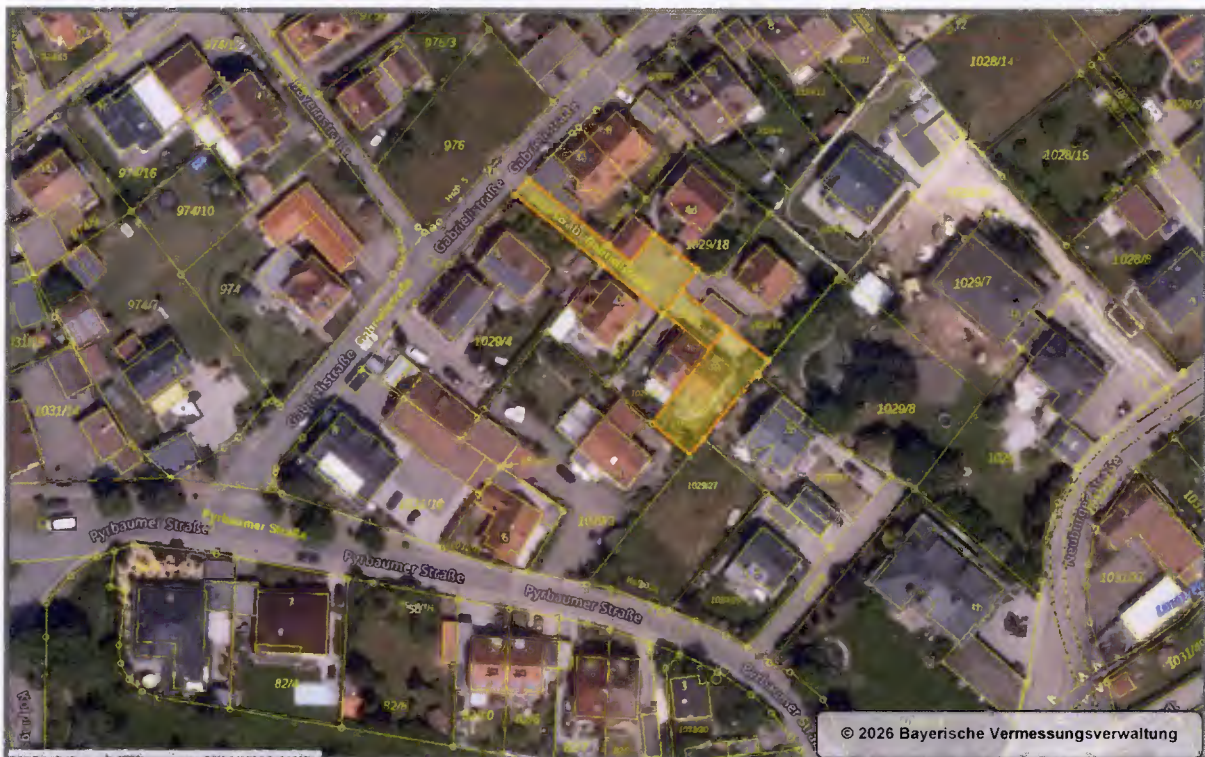
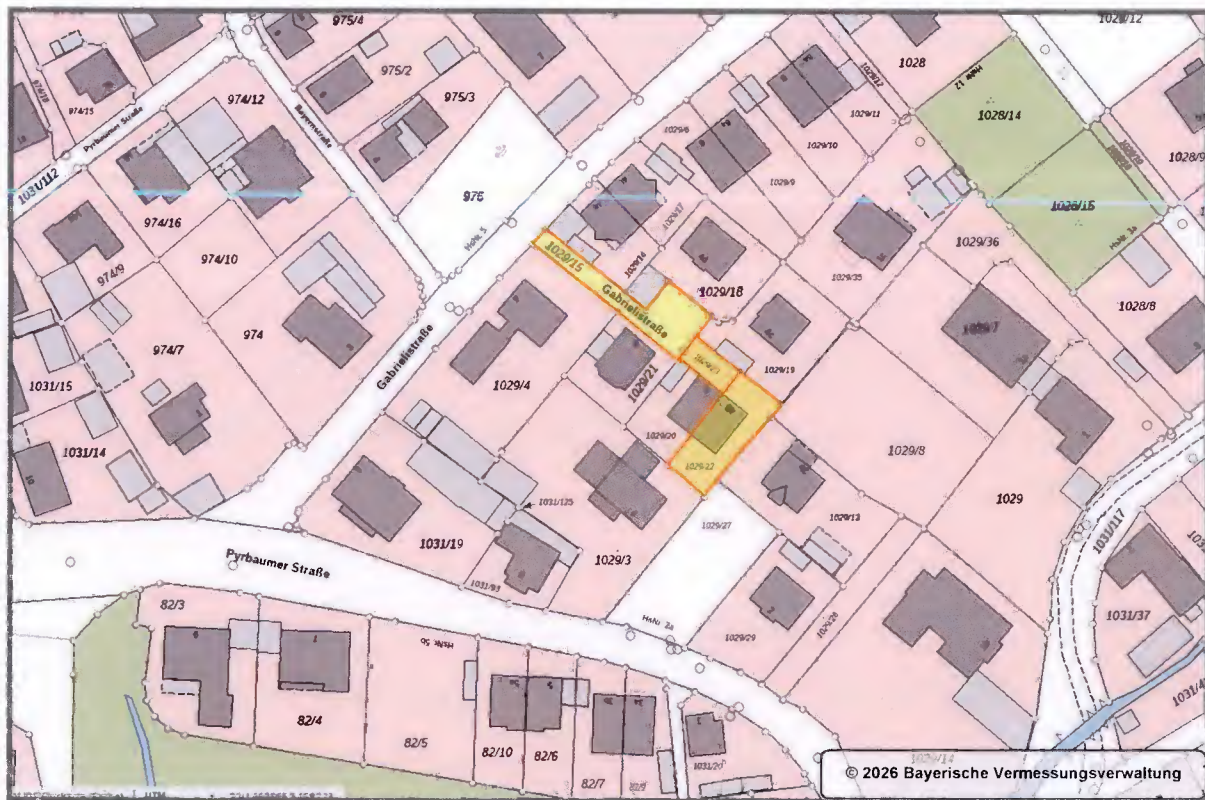
Das Grundstück ist überwiegend eben, mit Zementsteinen gepflastert, und wird an seiner Nordwestseite, von der Zufahrt Flurstück Nr. 1029/15 aus, offen begangen bzw. befahren.

Flurstück Nr. 1029/15, Zufahrt

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **261 m²**.

Es stellt sich als Pfeifengrundstück dar, siehe Lageplan. Die Breite zur Gabrielistraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 4,5 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 40 m.

Das Grundstück ist überwiegend eben, asphaltiert und wird von der Gabrielistraße aus offen befahren.



Beurteilung:

Die Grundstücke befinden sich im Hauptort der Marktgemeinde Allersberg, in einem Wohngebiet.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Außenanlagen des Wohngrundstücks sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich – soweit von außen erkennbar – in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar.

Der Wendehammer der Zufahrt wird von den Nutzern der angrenzenden Grundstücke auch als Parkplatz genutzt, so dass das Wenden nur eingeschränkt möglich ist.

Gebäude

Das Gebäude konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Wohnhaus

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. in den Jahren 2002/2003 (Fertigstellung ca. 2003) errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordostseite über ein Podest, in Naturstein ausgeführt, und nachfolgend über eine Haustür in Kunststoff mit Bleiglaseinlage begangen. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingel montiert.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Formziegeln. In der südlichen und der nördlichen Dachfläche ist je eine Flachdachgaube, umfänglich mit verzinktem Stahlblech eingelech, vorhanden, über Dach ein mit verzinktem Stahlblech eingelechter Kaminkopf. An der südlichen Dachfläche sind zwei Satellitenschüsseln erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Fenster:	Augenscheinlich Kunststoffisoliertglasfenster, aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Die Fenster im Dachgeschoss sind an der Giebelseite augenscheinlich bodentieft ausgeführt und mit französischen Balkonen versehen.
Geschossdecken:	Massivdecken über dem Keller- und dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss.
Sonstiges:	An der östlichen Giebelseite sind Ein- und Auslässe einer dezentralen Lüftungsanlage erkennbar.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

KG: Flur, Heizungsraum, Keller 1 und Keller 2.

EG: Windfang, WC, Küche und Wohn-/Esszimmer.

DG: Diele, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2003 als Doppelhaushälfte fertiggestellt.

Größere Renovierungen/Modernisierungen sind nicht bekannt, das Gebäude stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

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

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

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	59,62 m ²
Dachgeschoss	
Wohnfläche Dachgeschoss	46,48 m ²
Wohnfläche gesamt	106,10 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	106,00 m²

