

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 151/22



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage** in **90559 Burgthann, Bucher Straße 6**

- | | | |
|----------------|------------------------|-----------------------|
| - Amtsgericht: | Hersbruck | |
| - Grundbuch: | Ezelsdorf | |
| - Band / Blatt | 141 / 4363 | |
| - Objekt: | Flurstück Nr. 255/57 | zu 792 m ² |
| - Baujahr: | ca. 1983 | |
| - Nutzfläche: | ca. 152 m ² | |
| - Wohnfläche: | ca. 184 m ² | |

Verkehrswert am 21.08.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 575.000,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Nürnberger Land
Gemeinde:	Burgthann
Gemeindeteil:	Ezelsdorf
Einwohner ca.:	11.771 (31. Dez. 2022)
Kaufkraftindex (D=100):	93,2 (Nürnberger Land, Landkreis)
Entfernung Zentrum:	ca. 4,6 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,9 km – B8
Entfernung Autobahn:	ca. 8,9 km – A3 Anschlussstelle Altdorf / Burgthann
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,6 km - Bahnhof Oberferrieden
Entfernung Flughafen:	ca. 36 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltepunkt – Ezelsdorf Schule, in unmittelbarer Nähe
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 9,7 km entfernt – Krankenhaus Rummelsberg
Kindergarten:	ca. 0,6 km entfernt
Schulen:	ca. 0,4 km entfernt – Grundschule Ezelsdorf, weiterführende Schulen in Altdorf
Bebauung im Umfeld:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Flurstück Nr.:	255/57
Grundstücksgröße:	792 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 32 m Bucher Straße ca. 25 m Maulbühl
Mittlere Tiefe:	ca. 22 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 32 m Ost-/Westachse
Topographie:	nordöstlich ansteigend
Grenzverhältnisse:	Norden öffentlicher Raum, Bucher Straße Osten bebautes Nachbargrundstück Süden bebautes Nachbargrundstück Westen öffentlicher Raum, Maulbühl
Einfriedung:	Norden offen Osten offen Süden offen, Holzzaun Westen Hecke
Erschließung:	von der Bucher Straße
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Freiflächen:	Betonstein, Busch-/Pflanzwerk, natürlicher Bewuchs

Das Grundstück befindet sich in Burgthann im Gemeindeteil Ezelsdorf und stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1983
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Klinker
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	an der nördlichen Traufseite zur Hauseingangstür in Holz
Beheizung:	Zentralheizung

Kellergeschoss

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur mit Treppenlauf
Waschküche
Anschlussraum
Tankraum
Heizung
Kellerraum
Kellerraum
Kellerraum

Erdgeschoss

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Windfang
Diele
Schlaflur
WC
Speis
Küche
Wohnen/Essen
Schlafzimmer
Schlaflur
Bad/WC
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Balkon

Dachgeschoss

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen besteht das Dachgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Bad/WC
Küche
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Balkon
Bodenraum

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

Garage

Baujahr:	ca. 1983
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Klinker
Dachform:	Satteldach
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von der Bucherstraße über Zufahrt

Die Garage stellt sich soweit von außen erkennbar im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Verkauf-/Nutzfläche

Kellergeschoss	
Flur	13,93 m ²
Keller	16,63 m ²
Keller	31,15 m ²
Keller Einlieger	18,02 m ²
Waschen	16,74 m ²
Anschlussraum	2,85 m ²
Tankraum	13,48 m ²
Heizung	10,38 m ²
	<hr/>
	123,18 m ²
abzgl. Putz	-3,70 m ²
Nutzfläche	<hr/>
	119,48 m ²
Nutzfläche gerundet	<u>119,00 m²</u>

Erdgeschoss	
Diele	8,09 m ²
Schlafflur	6,57 m ²
WC	1,45 m ²
Speis	3,32 m ²
Kochen	9,75 m ²
Wohnen/Essen	31,15 m ²
Eltern	18,02 m ²
Kind 1	11,72 m ²
Bad	7,65 m ²
Kind 2	13,48 m ²
Kind 3	10,38 m ²
	<hr/>
	121,58 m ²
abzgl. Putz	-3,65 m ²
Balkon	7,47 m ²
Wohnfläche	<hr/>
	125,40 m ²
Wohnfläche gerundet	<u>125,00 m²</u>

Erdgeschoss	
Flur	6,65 m ²
Bad	5,80 m ²
Kochen	9,00 m ²
Wohnen	24,83 m ²
Schlafen	11,92 m ²
	<hr/>
	58,20 m ²
abzgl. Putz	-1,75 m ²
Balkon	2,74 m ²
Wohnfläche	<hr/>
	59,19 m ²
Wohnfläche gerundet	<u>59,00 m²</u>

Dachgeschoss	
Bodenraum	33,74 m ²
	<hr/>
	33,74 m ²
abzgl. Putz	-1,01 m ²
Nutzfläche	<hr/>
	32,73 m ²
Nutzfläche gerundet	<u>33,00 m²</u>

Besondere Sachverhalte

Nichtbegehbarkeit

Zu den Ortsterminen wurde keine Zugänglichkeit ermöglicht, so dass das Bewertungsobjekt nur von außen 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 seit 2019 nicht genutzt bzw. stehen leer.

Baugenehmigung / Gewerke

Genehmigungsbescheid: 21.06.1983

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Baugrund: Sand und sandiger Lehm

Grundwasser: nicht bekannt

Fundamente: Bodenplatte B 25 d= 20 cm

Kellerwände: Schwerbetonstein

Außenwände: Liapor Vollblock 30 cm

Außenputz: 3 lag. Kalkzementputz

Trennwände: Liapor

Decken: Stahlbetonfertigteildecken d= 18 cm

Böden: Schwimmender Estrich mit Teppich

Tragwerk des Daches: Pfettendach 32° Neigung

Dachhaut: Frankfurter Pfannen braun

Treppen: Stahlbetontreppe

Fenster: Holzrahmenfenster mit Isoglas 12 mm LZR

Türen: Fertigtüren mit Naturholzfunier

Feuerstätten: Ölkessel 25 kW

Holzkessel 25 kW

Kamin 1: Ölkessel – Plewa 16cm x 16cm

Kamin 2: Holzkessel – Plewa 18cm x 18cm
Kamin 3: Notkamin

Brennstoff fest: Kellerraum – Holz bis 20 m³
Brennstoff flüssig: Kunststofftank – 7.000 Ltr.

Mängel/Schäden

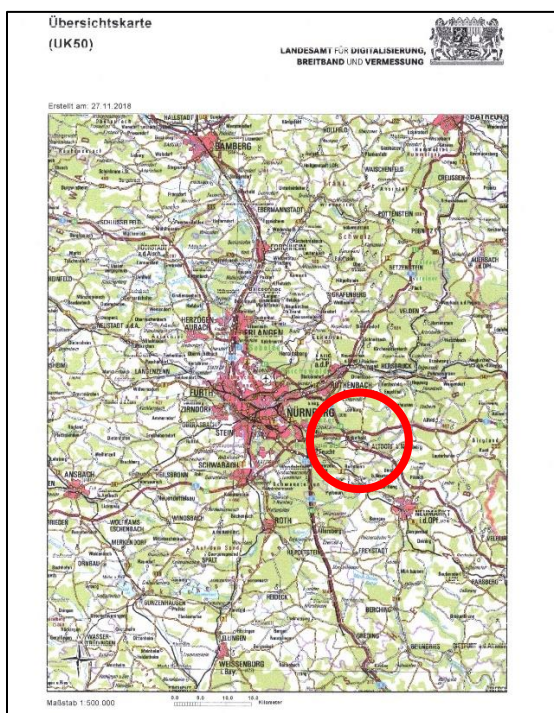
Im Rahmen der Ortsbegehung konnten folgende Mängel / Schäden festgestellt werden:

Fassade: Gewerk teilweise nicht fertiggestellt.
Gewerke Holz teilweise zu überarbeiten.

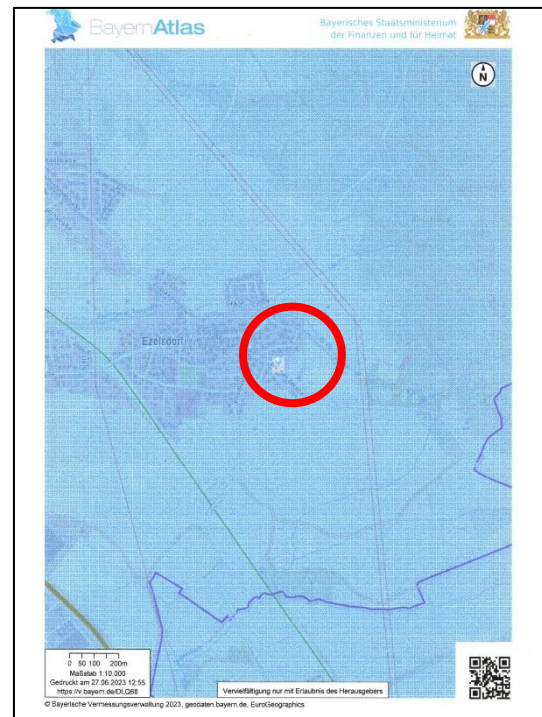
Zubehör

Über mögliches Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

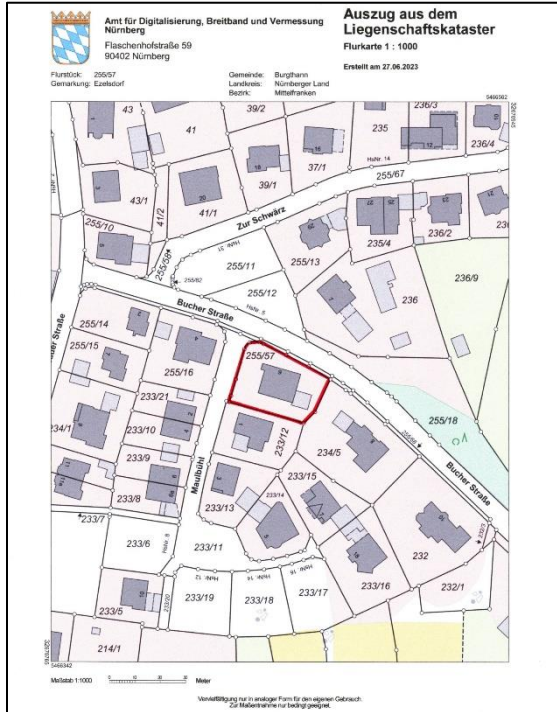
Makrolage



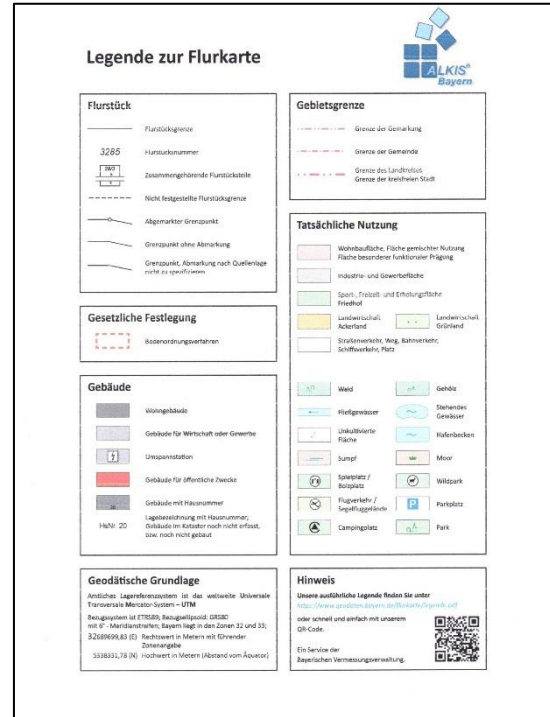
Mikrolage



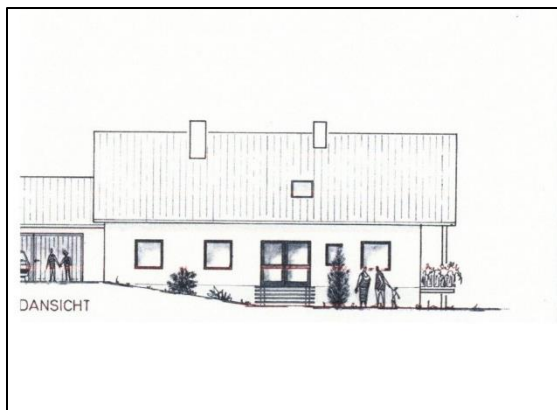
Lageplan



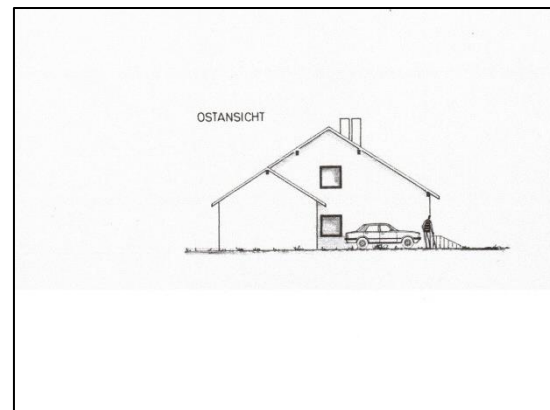
Legende



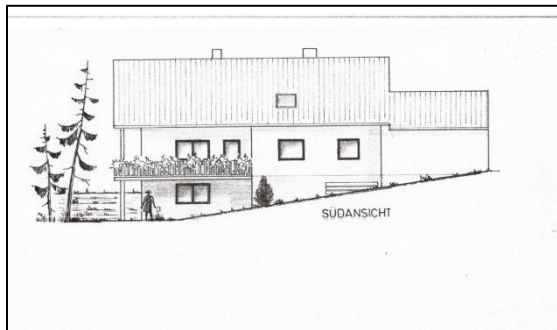
Ansicht – Norden



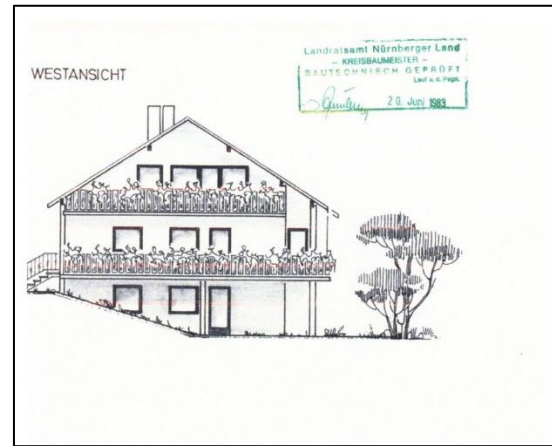
Ansicht - Osten



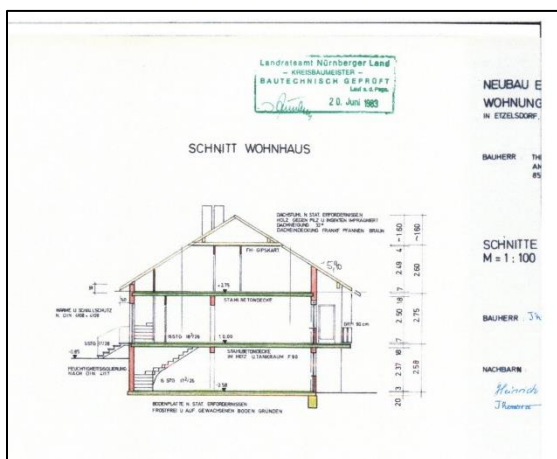
Ansicht – Süden



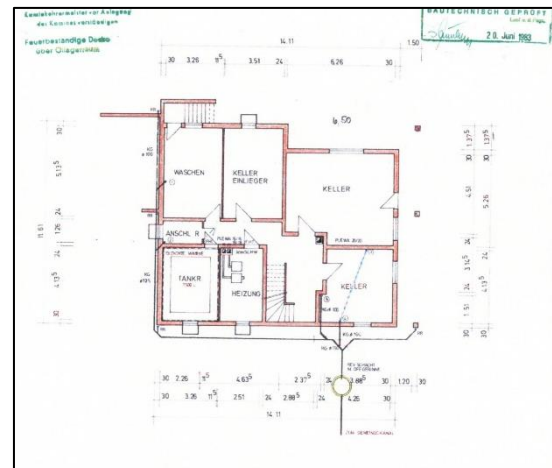
Ansicht - Westen



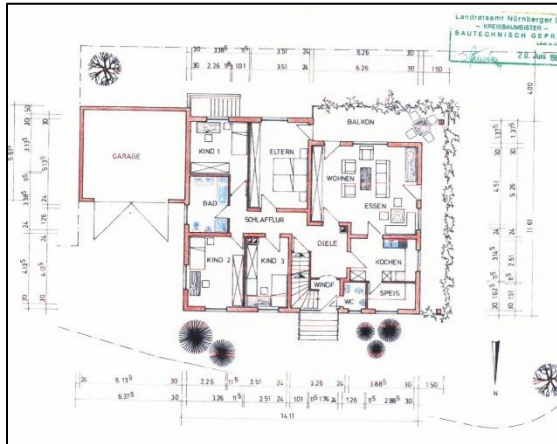
Schnitt



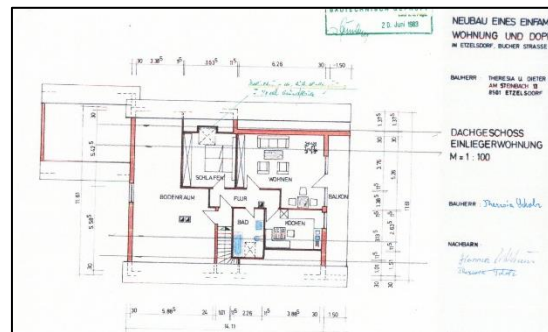
Grundriss – Kellergeschoss



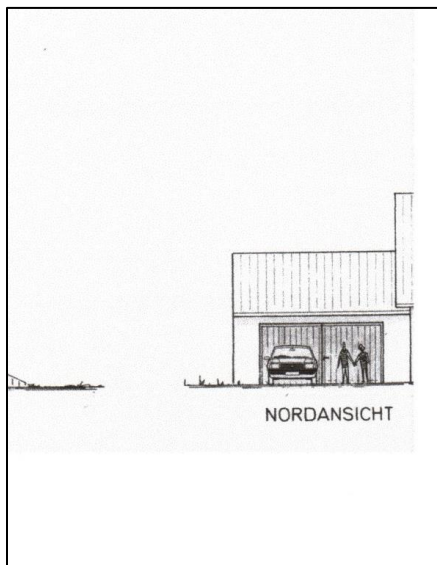
Grundriss – Erdgeschoss



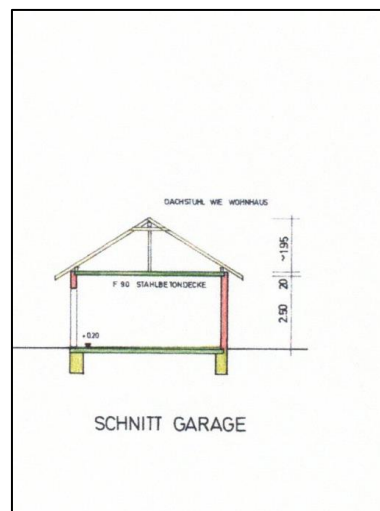
Grundriss – Dachgeschoss



Garage



Schnitt





Bucher Straße



Maulbühl



Ansicht Norden



Ansicht Osten



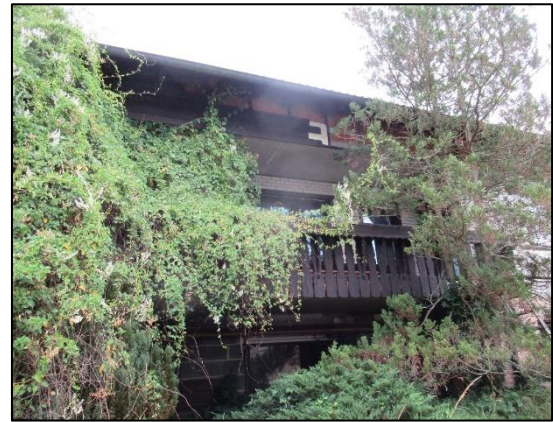
Ansicht Süden



Ansicht Westen



Fassade – Verblendung fehlt



Fassade – Verblendung fehlt



Fassade – Verblendung fehlt



Ansicht Norden



Ansicht Süden