

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](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web. [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

**Geschäftszeichen 9 K 177/24**



Auszug aus dem

**Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** mit **Wohnhaus** in **91171 Greiding / Esselberg, Dorfstraße 6**

|                |                        |                       |
|----------------|------------------------|-----------------------|
| - Amtsgericht: | Schwabach              |                       |
| - Grundbuch:   | Esselberg              |                       |
| - Band / Blatt | - / 193                |                       |
| - Objekt:      | Flurstück Nr. 9        | zu 518 m <sup>2</sup> |
| - Baujahr      | ca. 2023 (Umbau)       |                       |
| - Wohnfläche   | ca. 231 m <sup>2</sup> |                       |
| - Nutzfläche   | ca. 38 m <sup>2</sup>  |                       |

**Verkehrswert am 26.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)**

**320.000,00 €**

**Lage und Beschreibung des Grundstücks**

|                             |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                 | Bayern                                                                                                                                               |
| Regierungsbezirk:           | Mittelfranken                                                                                                                                        |
| Landkreis:                  | Roth                                                                                                                                                 |
| Stadt:                      | Greding                                                                                                                                              |
| Gemeindeteil:               | Esselberg                                                                                                                                            |
| Einwohner ca.:              | 7.309 (31. Dez. 2023)                                                                                                                                |
| Entfernung Zentrum:         | ca. 7,7 km – Rathaus                                                                                                                                 |
| Entfernung Bundesstraße:    | ca. 19 km – B299                                                                                                                                     |
| Entfernung Autobahn:        | ca. 7,2 km – A3 Anschlussstelle Greding                                                                                                              |
| Entfernung Bahnhof:         | ca. 14 km - Bahnhof Kinding                                                                                                                          |
| Entfernung Flughafen:       | ca. 73 km – Nürnberg Albrecht Dürer                                                                                                                  |
| öffentliche Verkehrsmittel: | ca. 0,1 km - Haltestelle Esselberg                                                                                                                   |
| Nahversorger:               | in mittelbarer Nähe                                                                                                                                  |
| Apotheken:                  | in mittelbarer Nähe                                                                                                                                  |
| Ärzte:                      | in mittelbarer Nähe                                                                                                                                  |
| Krankenhaus:                | ca. 29 km entfernt – Krankenhaus Weißenburg                                                                                                          |
| Kindergarten:               | ca. 8,5 km entfernt                                                                                                                                  |
| Schulen:                    | ca. 3,3 km entfernt – Grundschule Greding, weiterführende Schulen in Weißenburg, Beilngries und Ingolstadt                                           |
| Bebauung im Umfeld:         | Dörfliche Bebauung                                                                                                                                   |
| Flurstück Nr.:              | 9                                                                                                                                                    |
| Grundstücksgröße:           | 518 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| Grundstücksform:            | annähernd rechteckig                                                                                                                                 |
| Straßenfront:               | ca. 18 m Dorfstraße<br>ca. 25 m Dorfstraße                                                                                                           |
| Mittlere Tiefe:             | ca. 15 m Nord-/Südachse                                                                                                                              |
| Mittlere Breite:            | ca. 27 m West-/Ostachse                                                                                                                              |
| Topographie:                | eben                                                                                                                                                 |
| Grenzverhältnisse:          | Norden bebautes Nachbargrundstück<br>Osten öffentlicher Raum, Dorfstraße<br>Süden öffentlicher Raum, Dorfstraße<br>Westen bebautes Nachbargrundstück |
| Einfriedung:                | Norden Zaun<br>Osten offen<br>Süden offen<br>Westen offen, Mauer                                                                                     |
| Erschließung:               | von der Dorfstraße                                                                                                                                   |
| Bebauung:                   | Wohnhaus                                                                                                                                             |
| Freiflächen:                | Schotter, Sand, gewachsener Boden                                                                                                                    |

Das Grundstück befindet sich in Greding im Gemeindeteil Esselberg und stellt sich im Zustand „Baustelle“ dar.

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>Beschreibung der Gebäude</b> |
|---------------------------------|

**Wohnhaus**

|               |                                                                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:      | ca. - - Gestehung<br>ca. 2023 - Umbau des bestehenden Gebäudes     |
| Bauweise:     | Massivbauweise                                                     |
| Fassade:      | verputzt                                                           |
| Dachform:     | Satteldach                                                         |
| Eindeckung:   | Pfannen                                                            |
| Aufbau:       | Kellergeschoss (Teilunterkellerung)<br>Erdgeschoss<br>Obergeschoss |
| Beheizung:    | Luft-Wasser-Wärmepumpe                                             |
| Erschließung: | von der Dorfstraße                                                 |

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

**Kellergeschoss**

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Keller

**Erdgeschoss**

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur  
Schlafen  
Wohnen  
Küche/Essen  
Bad  
Bad/WC  
Speis  
Küche/Essen/Wohnen

**Obergeschoss**

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur  
Kind 3  
Kind 2  
Kind 1  
Kinderbad  
Flur  
Elternbad  
Eltern

Ankleide  
Balkon

**Wohn-/Nutzfläche**

| <b>Kellergeschoss</b>      |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Keller                     | 38,88 m <sup>2</sup>       |
|                            | 38,88 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. Putz                | -1,17 m <sup>2</sup>       |
| Nutzfläche                 | 37,71 m <sup>2</sup>       |
| <b>Nutzfläche gerundet</b> | <b>38,00 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Erdgeschoss</b>         |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Flur                       | 11,50 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                   | 13,38 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen                     | 14,20 m <sup>2</sup>        |
| Küche/Essen                | 27,54 m <sup>2</sup>        |
| Bad                        | 5,32 m <sup>2</sup>         |
| Bad/WC                     | 4,52 m <sup>2</sup>         |
| Speis                      | 1,66 m <sup>2</sup>         |
| Küche/Essen/Wohnen         | 39,63 m <sup>2</sup>        |
|                            | 117,75 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. Putz                | -3,53 m <sup>2</sup>        |
| Wohnfläche                 | 114,22 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche gerundet</b> | <b>114,00 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Obergeschoss</b>        |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Flur                       | 13,40 m <sup>2</sup>        |
| Kind 3                     | 13,61 m <sup>2</sup>        |
| Kind 2                     | 19,19 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1                     | 11,67 m <sup>2</sup>        |
| Kinderbad                  | 7,79 m <sup>2</sup>         |
| Flur                       | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Elternbad                  | 7,86 m <sup>2</sup>         |
| Eltern                     | 23,95 m <sup>2</sup>        |
| Ankleide                   | 17,06 m <sup>2</sup>        |
|                            | 117,95 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. Putz                | -3,54 m <sup>2</sup>        |
| Balkon                     | 2,45 m <sup>2</sup>         |
| Wohnfläche                 | 116,86 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche gerundet</b> | <b>117,00 m<sup>2</sup></b> |

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Besondere Sachverhalte</b> |
|-------------------------------|

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin wurde der Zugang verweigert.

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

Gestehung / bauliche Veränderungen

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| ca. -    | Gestehung                      |
| ca. 2023 | Umbau des bestehenden Gebäudes |

Mieter/Nutzer

Zu möglichen Mietern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen der Ortstermine Daten/Informationen recherchiert werden.

Nach dem äußeren Eindruck findet eine Nutzung statt. In welchem Umfang ist nicht erkennbar.

Mängel/Schäden

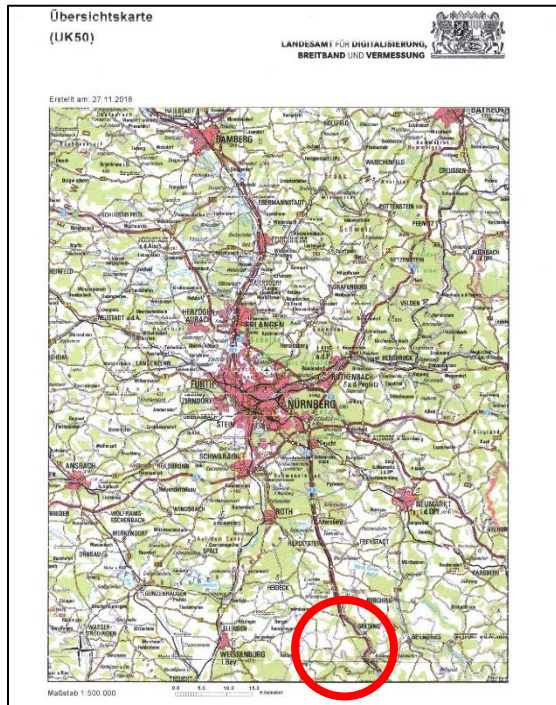
Zu möglichen Mängel/Schäden der Innengewerke kann keine Aussage getroffen werden.

Die Fassade stellt sich teilverputzt und nicht gestrichen, das Grundstück im Status Baustelle dar.

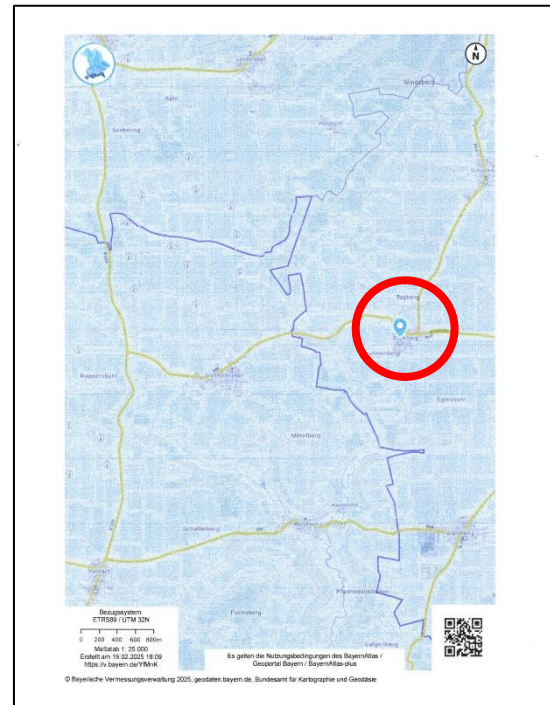
|                |
|----------------|
| <b>Zubehör</b> |
|----------------|

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

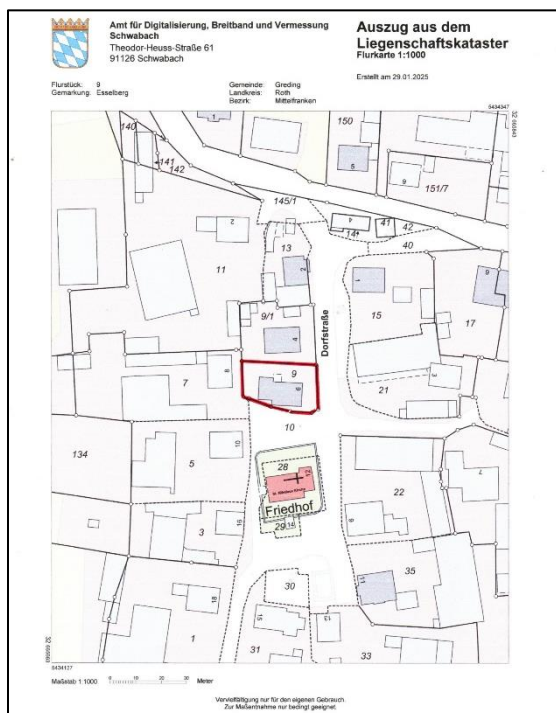
## Makrolage



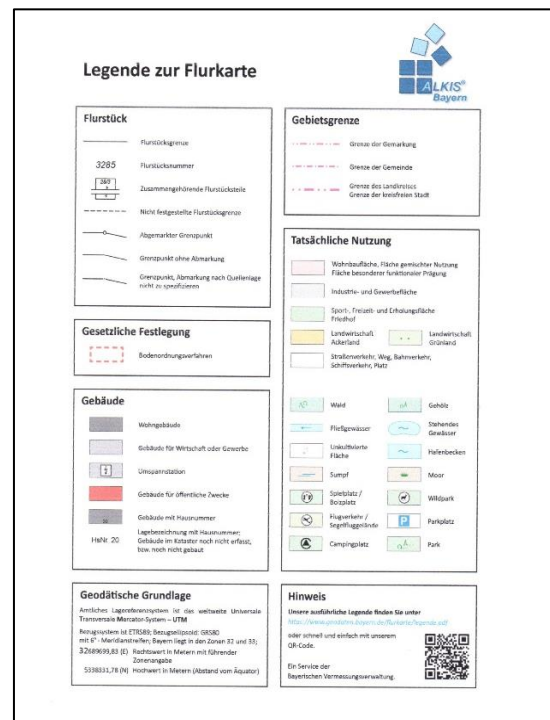
## Mikrolage



## Lageplan

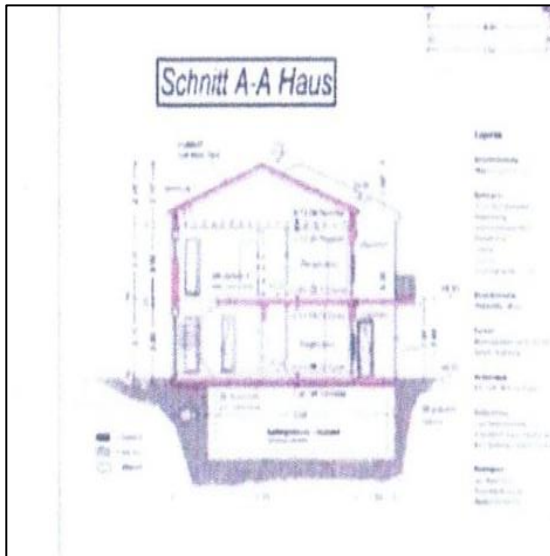


## Legende

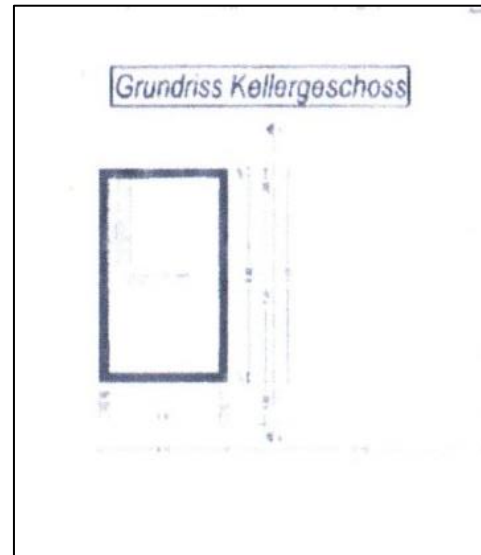




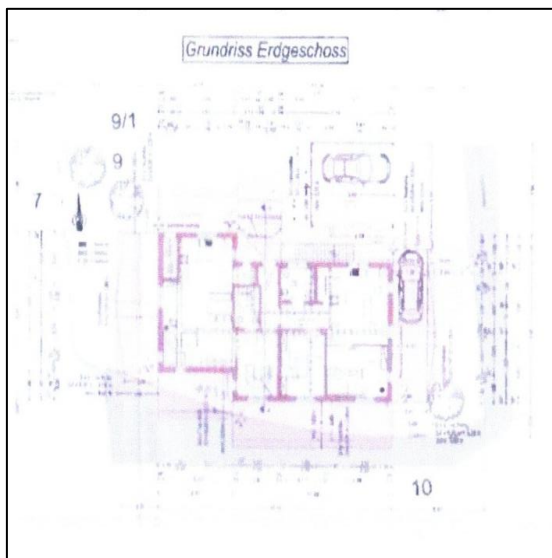
**Ansicht – Schnitt**



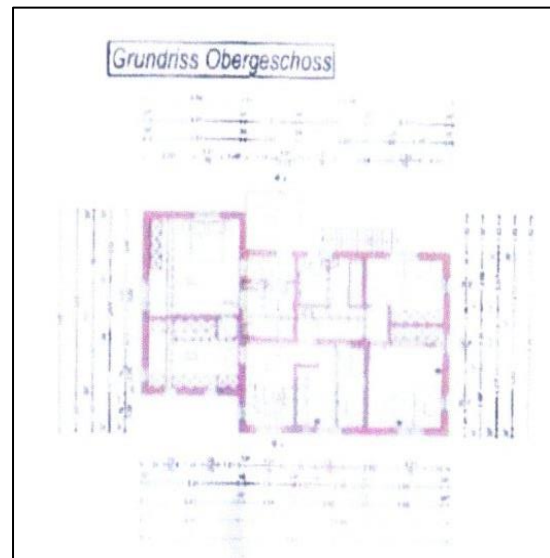
**Grundriss – Kellergeschoss**



**Grundriss – Erdgeschoss**



**Grundriss – Obergeschoss**





**Dorfstraße**



**Ansicht - Norden**



**Ansicht – Osten**



**Ansicht - Süden**



**Ansicht – Westen**



**Westlicher Grundstücksbereich**