

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 65/24



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** mit **Einfamilienhaus** in **90518 Altdorf, Gnadenberger Straße 17**

- Amtsgericht:	Hersbruck
- Grundbuch:	Altdorf b. Nbg.
- Band / Blatt	92 / 1947
- Objekt:	Flurstück Nr. 2404/2 zu 765 m ²
- Baujahr	ca. 1965
- Wohnfläche	ca. 103 m ²
- Nutzfläche	ca. 61 m ²

Verkehrswert am 15.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 350.000,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern								
Regierungsbezirk:	Mittelfranken								
Landkreis:	Nürnberger Land								
Stadt:	Altdorf b. Nürnberg								
Gemeindeteil:	Schleifmühle								
Einwohner ca.:	15.746 (31. Dez. 2023)								
Entfernung Zentrum:	ca. 3,8 km – Rathaus								
Entfernung Bundesstraße:	ca. 9,4 km – B8								
Entfernung Autobahn:	ca. 4,6 km – A3 Anschlussstelle Altdorf/Burgthann								
Entfernung Bahnhof:	ca. 4,2 km - Bahnhof Altdorf								
Entfernung Flughafen:	ca. 32 km – Nürnberg Albrecht Dürer								
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,0 km - Haltestelle Schleifmühle								
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe								
Apotheken:	in mittelbarer Nähe								
Ärzte:	in mittelbarer Nähe								
Krankenhaus:	ca. 3,2 km entfernt – Krankenhaus Altdorf								
Kindergarten:	ca. 2,5 km entfernt								
Schulen:	ca. 3,3 km entfernt – Grundschule Altdorf, weiterführende Schulen im Stadtgebiet								
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zwei und Mehrfamilienhäuser								
Flurstück Nr.:	2405/2								
Grundstücksgröße:	765 m²								
Grundstücksform:	annähernd rechteckig								
Straßenfront:	ca. 18 m Gnadenberger Straße								
Mittlere Tiefe:	ca. 35 m Nordost-/Südwestachse								
Mittlere Breite:	ca. 21 m Nordwest-/Südostachse								
Topographie:	eben								
Grenzverhältnisse:	<table> <tr> <td>Nordosten</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> <tr> <td>Südosten</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> <tr> <td>Südwesten</td><td>öffentlicher Raum, Gnadenberger Straße</td></tr> <tr> <td>Nordwesten</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> </table>	Nordosten	bebautes Nachbargrundstück	Südosten	bebautes Nachbargrundstück	Südwesten	öffentlicher Raum, Gnadenberger Straße	Nordwesten	bebautes Nachbargrundstück
Nordosten	bebautes Nachbargrundstück								
Südosten	bebautes Nachbargrundstück								
Südwesten	öffentlicher Raum, Gnadenberger Straße								
Nordwesten	bebautes Nachbargrundstück								
Einfriedung:	<table> <tr> <td>Nordosten</td><td>Maschendrahtzaun</td></tr> <tr> <td>Südosten</td><td>Maschendrahtzaun</td></tr> <tr> <td>Südwesten</td><td>offen, Maschendrahtzaun</td></tr> <tr> <td>Nordwesten</td><td>Maschendrahtzaun</td></tr> </table>	Nordosten	Maschendrahtzaun	Südosten	Maschendrahtzaun	Südwesten	offen, Maschendrahtzaun	Nordwesten	Maschendrahtzaun
Nordosten	Maschendrahtzaun								
Südosten	Maschendrahtzaun								
Südwesten	offen, Maschendrahtzaun								
Nordwesten	Maschendrahtzaun								
Erschließung:	von der Gnadenberger Straße								
Bebauung:	Einfamilienhaus								
Freiflächen:	Schotter, Grünflächen, Busch- / Pflanzwerk								

Das Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Schleifmühle und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1965
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Gnadenberger Straße
Sonstiges:	-

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

Kellergeschoss

Zum Kellergeschoss liegen keine Planunterlagen vor.

Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Küche
Speise
WC

Dachgeschoss

Zum Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor.

Wohn-/Nutzfläche

Kellergeschoss	
Kellergeschoss	60,80 m ²
Nutzfläche	60,80 m ²
Nutzfläche gerundet	61,00 m²

Erdgeschoss	
Flur	4,92 m ²
WC	2,61 m ²
Wohnzimmer	14,35 m ²
Schlafen	15,48 m ²
Küche	18,25 m ²
Speis	2,90 m ²
	58,51 m ²
abzgl. Putz	-1,76 m ²
Wohnfläche	56,75 m ²
Wohnfläche gerundet	57,00 m²

Dachgeschoss	
Dachgeschoss	45,60 m ²
Nutzfläche	45,60 m ²
Nutzfläche gerundet	46,00 m²

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin I als auch zum Ortstermin II war niemand anwesend.

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

Gestehung / bauliche Veränderungen

ca. 1965: Gestehung

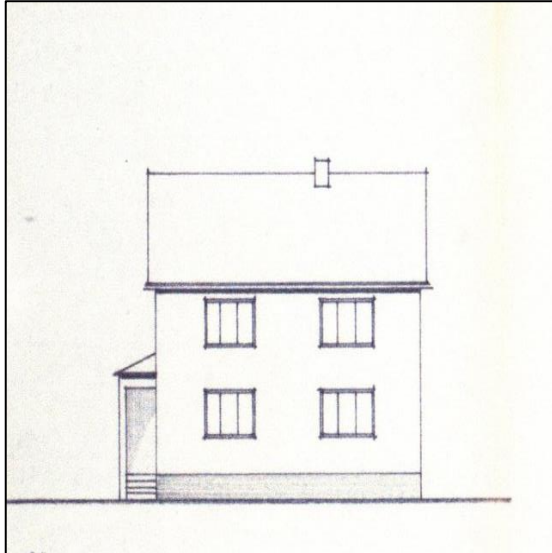
Bauliche Situation

Gemäß der von der Stadt Altdorf – Stadtbauamt übermittelten Planunterlagen stellt sich der Baukörper mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss dar.

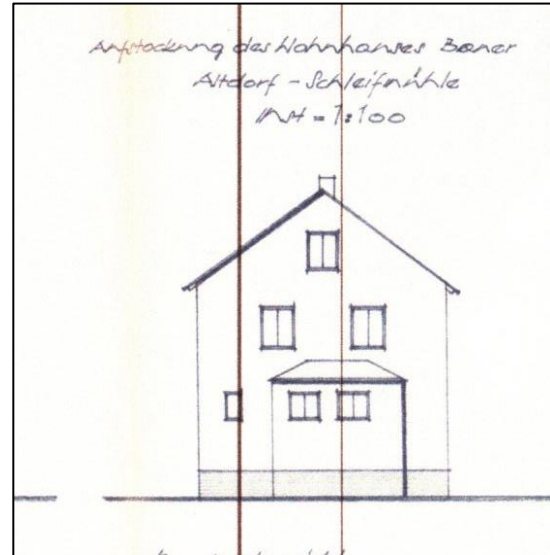
Im Rahmen des Ortstermins konnten festgestellt werden, dass der Baukörper mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet wurde.

Zur Wertfindung wird auf die tatsächlichen Eigenschaften abgestellt.

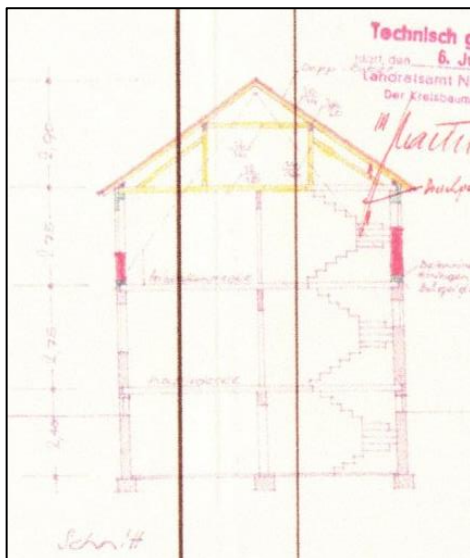
Ansicht – Südwesten



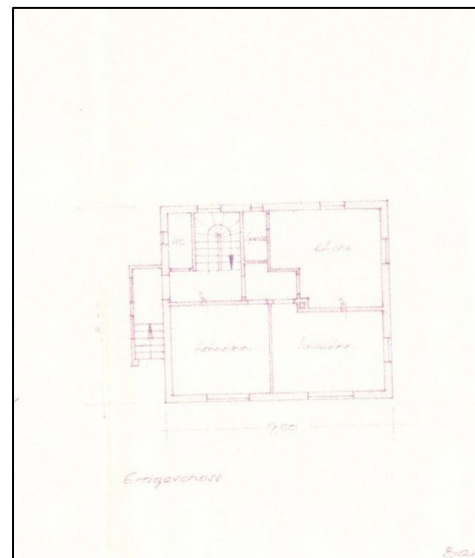
Ansicht - Nordwesten



Schnitt



Grundriss - Erdgeschoss





Gnadenberger Straße



Zufahrt



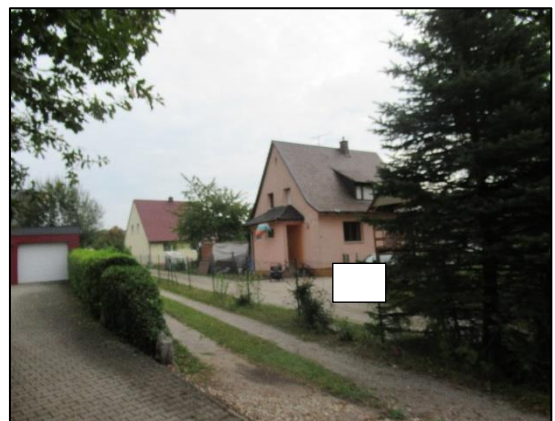
Ansicht – Nordosten



Ansicht - Südosten



Ansicht – Südwesten



Ansicht – Nordwesten