

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 2 K 72/24

Auszug aus dem
Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert der **Grundstücke, Bauland / Ackerland** in **85051 Ingolstadt, Brunnerstraße 47b, Bei der Brunnerstraße**

- AG / Grundbuch: Ingolstadt / Brunnenreuth
- Band / Blatt 39 / 1469
- Objekt 1: Bauland
Flurstück Nr. 19/2 zu 1.413 m²
- Objekt 2: Ackerland
Flurstück Nr. 19/4 zu 7.226 m²

Verkehrswert am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	Flurstück Nr. 19/2	<u>1.020.000,00 €</u>
Objekt 2	Flurstück Nr. 19/4	<u>116.000,00 €</u>
Zeitwert des Zubehörs		<u>0,00 €</u>

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Stadt:	Ingolstadt
Stadtbezirk:	Süd
Unterbezirk:	Oberbrunnenreuth
Einwohner ca.:	142.308 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	133,35 km ²
Entfernung Zentrum:	ca. 7,0 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 2,4 km – B16
Entfernung Autobahn:	ca. 7,8 km – A9 Anschlussstelle Manching
Entfernung Bahnhof:	ca. 7,2 km - Bahnhof Ingolstadt
Entfernung Flughafen:	ca. 66 km – München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,3 km - Bushaltepunkt Zucheringer Straße
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 11 km entfernt – Klinikum Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 1,1 km entfernt
Schulen:	ca. 1,4 km entfernt – Grundschule Zuchering, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Ein-, Zweifamilienhäuser
Flurstück Nr.:	19/2
Grundstücksgröße:	1.413 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 12 m
Mittlere Tiefe:	ca. 25 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 60 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten bebaute Nachbargrundstücke Südosten unbebautes Nachbargrundstück Südwesten bebaute Nachbargrundstücke Nordwesten öffentlicher Raum, Brunnerstraße
Einfriedung:	Nordosten offen, Maschendrahtzaun Südosten offen Südwesten Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Nordwesten offen
Erschließung:	von der Brunnerstraße
Freiflächen:	natürlicher Bewuchs

Die Grundstücke befinden sich im Unterbezirk Oberbrunnenreuth in typischer Wohnlage und stellt sich im natürlichen Bewuchs dar.

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Stadt:	Ingolstadt
Stadtbezirk:	Süd
Unterbezirk:	Oberbrunnenreuth
Einwohner ca.:	142.308 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	133,35 km ²
Entfernung Ort:	ca. m – Ortsrand
Entfernung Straße:	ca. 100 m – Brunnerstraße
Entfernung Flurweg:	-
Nutzung im Umfeld:	Wohnbebauung, Landwirtschaft
Flurstück Nr.:	19/4
Grundstücksgröße:	7.226 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 77 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 87 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten unbebautes Nachbargrundstück Südosten unbebautes Nachbargrundstück Südwesten be- / unbebaute Nachbargrundstücke Nordwesten be- / unbebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Nordosten offen Südosten offen Südwesten offen Nordwesten offen, Maschendrahtzaun
Erschließung:	über angrenzende Grundstücke
Nutzung:	Acker
Besatz:	-

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

Besondere Sachverhalte

Nutzung

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Das Grundstück Flurstück Nummer. 19/2 stellt sich gemäß des Grundbuchs von Brunnenreuth, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 39, Blatt 1469, mit einer Fläche von 1.413 m² dar. Das Bewertungsgrundstück stellt sich in seiner Nutzung als Bauland und Verkehrsfläche dar. Zur Wertfindung wird das Bewertungsgrundstück mit seiner Fläche entsprechend der gegebenen Nutzung ins Verhältnis gebracht und einer theoretischen Teilung wie folgt unterzogen:

Teilobjekt	Nutzung	Grundstücksteilfläche
I	Bauland	1.092,00 m ²
II	Verkehrsfläche	321,00 m ²
Gesamt		1.413,00 m ²

Miet-/Pachtverhältnisse

Von der Antragsgegnerin wurden folgende Informationen übermittelt:

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Pächter: -
Gemarkung: Brunnenreuth
Flurstück Nr.: 19/4
Größe: 7.220 m²
Nutzung Art: Acker
Beginn: 01.10.2017
Laufzeit: 1 Jahre, Verlängerung 1 Jahr
Pacht: 260,00 € p.a.

Besatz

Von der Antragsgegnerin wurden folgende Informationen übermittelt:

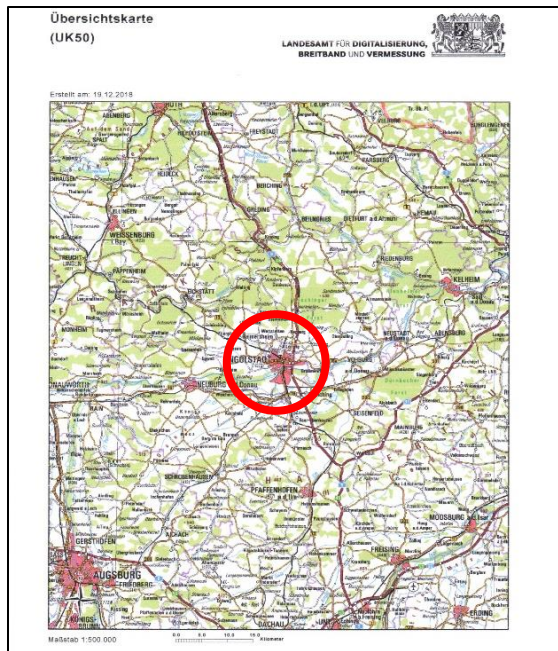
Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Fruchtfolge: Mais – Gerste – (Raps) - Weizen

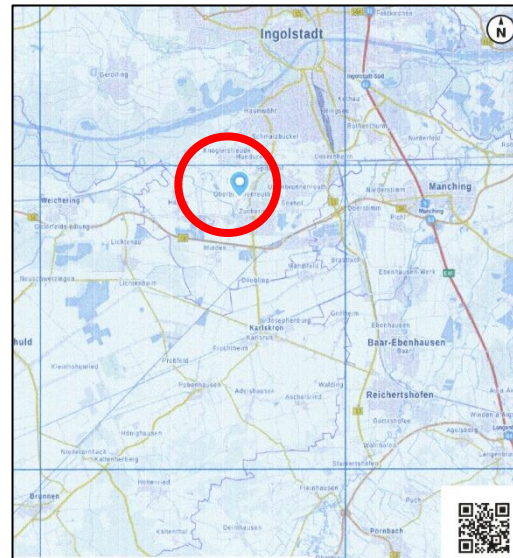
Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

Makrolage

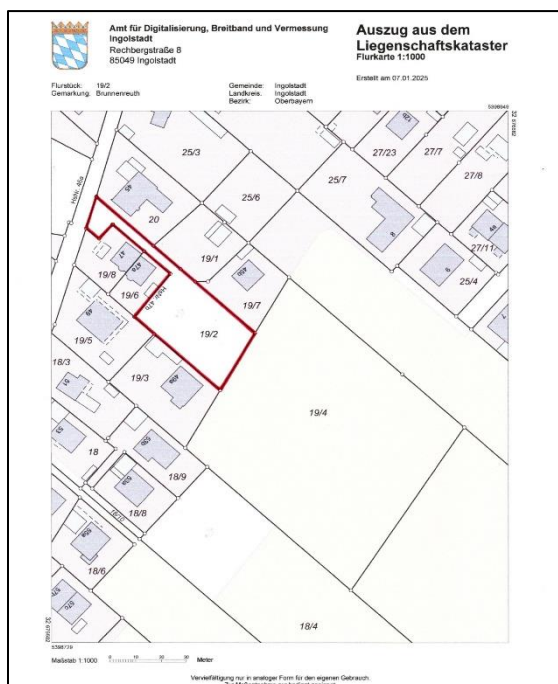


Mikrolage

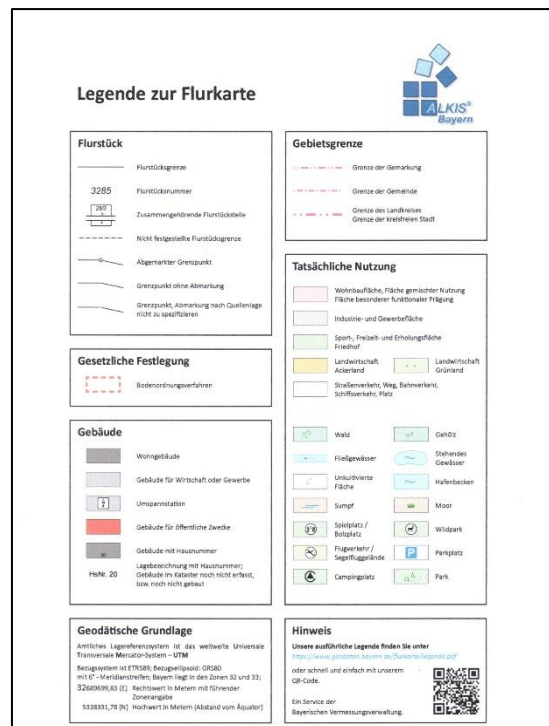


Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Lageplan - Flst. Nr. 19/2



Legende



Brunnerstraße



Flurstück Nr. 19/2



Flurstück Nr. 19/2



Flurstück Nr. 19/2



Flurstück Nr. 19/2

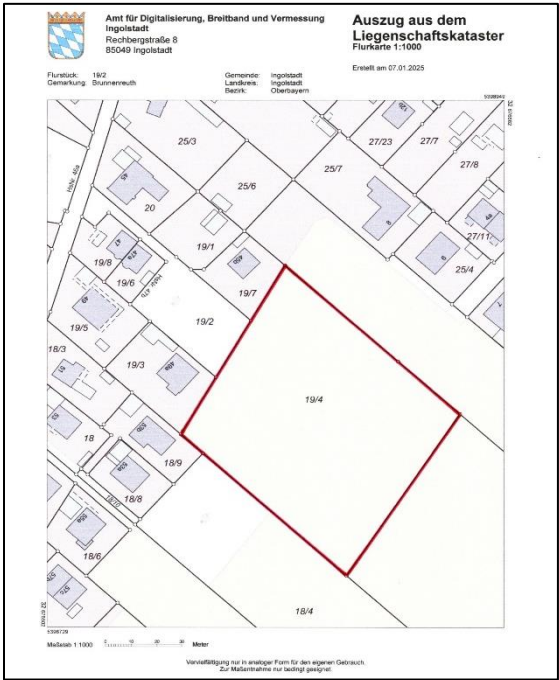


Flurstück Nr. 19/2



Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Lageplan - Flst. Nr. 19/4



Bodenschätzung - Flurstück Nr. 19/4



Flurstück Nr. 19/4



Flurstück Nr. 19/4



Flurstück Nr. 19/4



Flurstück Nr. 19/4

