

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in **85072 Eichstätt, „Im Buchtal“
(Gemarkung Eichstätt, Flurstück Nr. 1166/6)**

Art **Landwirtschaftsfläche (Grünland), Größe 1.656 m²**

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag **07.11.2023**

Verkehrswert 9.000 €

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

Grundstück

Makrolage

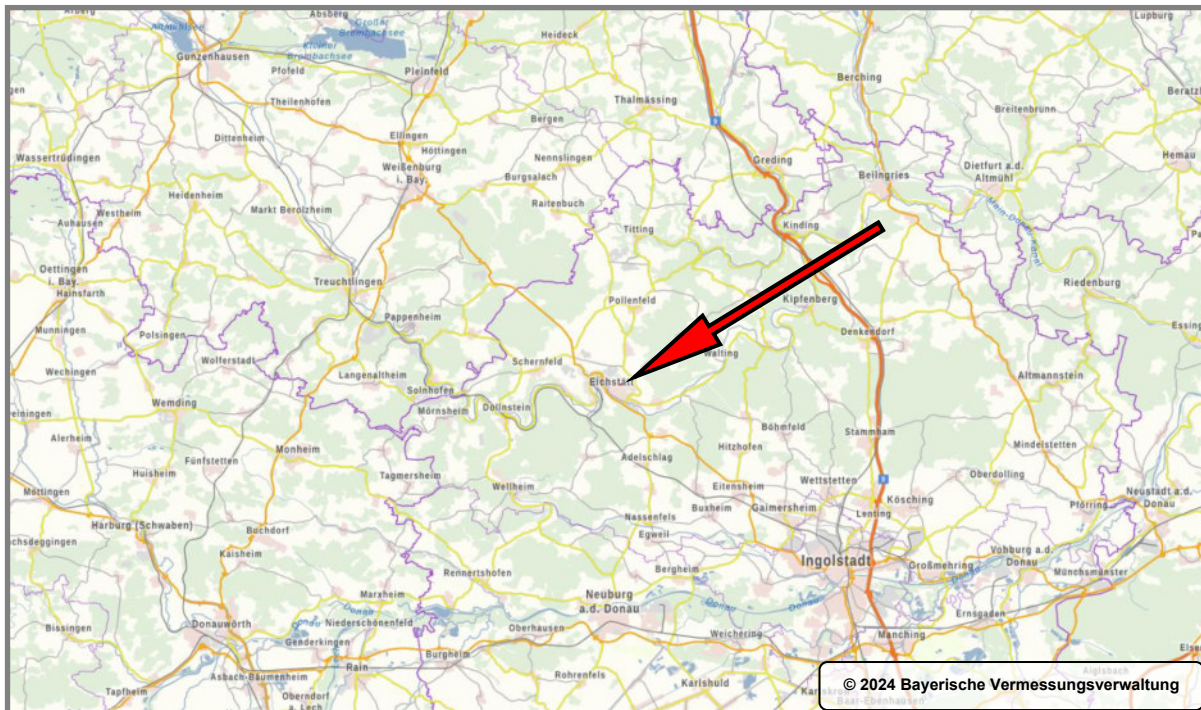
Die Große Kreisstadt Eichstätt gehörte bis 1972 zum Regierungsbezirk Mittelfranken und ist seit der Gebietsreform der Verwaltungssitz des nördlichsten Landkreises in Oberbayern. Die Stadt ist weiterhin Verwaltungssitz des Naturparks Altmühltal, Bischofssitz des Bistums Eichstätt und Hauptsitz der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt.

Die Barockstadt Eichstätt hat mit ihren Ortsteilen Buchenhüll, Landershofen, Marienstein, Rebdorf, Wasserzell und Wintershof aktuell ca. 14.000 Einwohner. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 47,78 Quadratkilometern.

Eichstätt befindet sich in der Mitte Bayerns, zwischen den Wirtschaftsräumen München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg. Die nächsten Anschlüsse an die Autobahn A 9 – Kinding und Ingolstadt – sind jeweils ca. 25 km entfernt. Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie Nürnberg-Ingolstadt-München zur Verfügung.

Die Stadt ist ein zentraler Ort für die Bürger aus dem ganzen Landkreis. Neben der Klinik Eichstätt sorgen zahlreiche Ärzte verschiedener Fachrichtungen für die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung.

Eichstätt verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Mittelschule, Förderzentrum, Realschulen, zwei Gymnasien und Berufsschule sowie über gute Einkaufsmöglichkeiten.



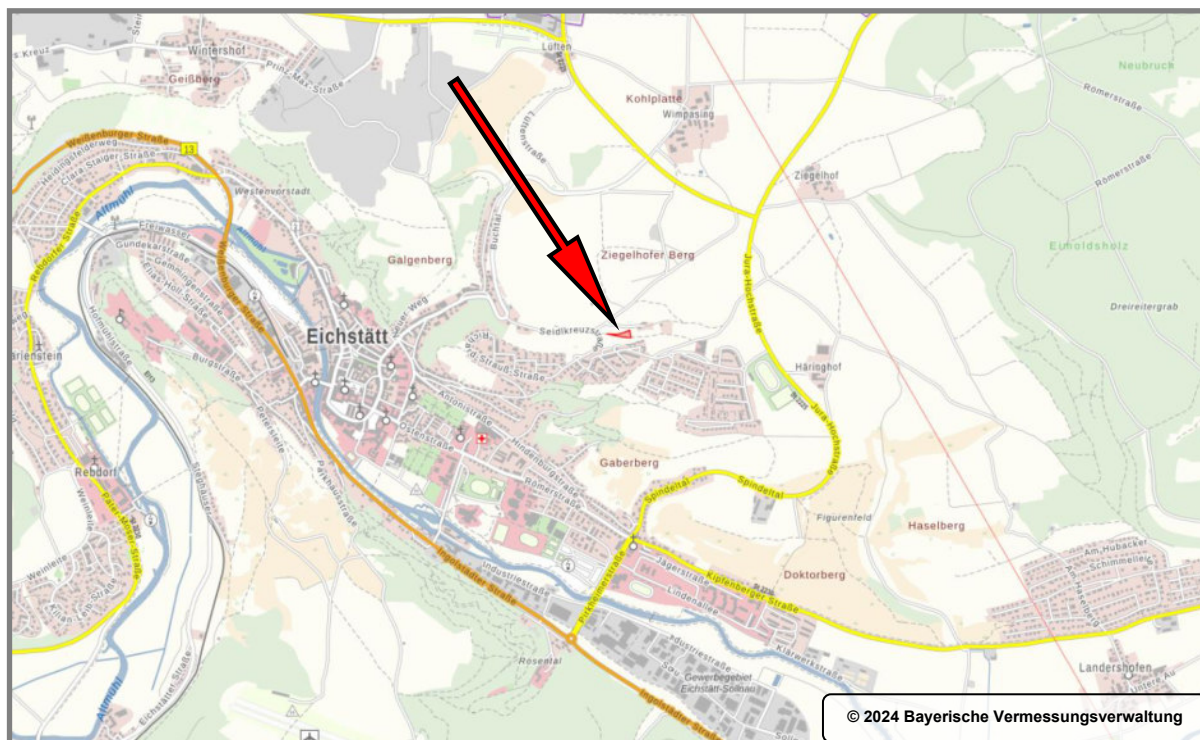
Mikrolage

Das Grundstück befindet sich nordöstlich des Hauptorts, auf einer Hochfläche der Fränkischen Alb, nördlich des Wohngebiets Seidlkreuz, im Außenbereich. Die Entfernung zur Eichstätter Innenstadt (Rathaus) beträgt ca. 1,5 km.

Das Grundstück liegt im Bereich der Seidlkreuzstraße, einer Verbindungsstraße zwischen dem Hauptort und dem Wohngebiet Seidlkreuz, welche sich asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut darstellt. Das Verkehrsaufkommen ist erhöht, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich hanglagig, mit einer Steigung von (Nord-)Westen nach (Süd-)Osten. Die Bebauung im Umfeld stellt sich in einer Entfernung von ca. 50 m Luftlinie in nordöstlicher sowie südöstlicher Richtung mit Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäusern, dar.

Über die Bundesstraße 13 ist eine Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Altmühltal der Autobahn A 9 beträgt ca. 19,5 km. Ca. 300 m südwestlich des Grundstücks befindet sich die Bushaltestelle „Eichstätt, Richard-Strauß-Straße“ der Buslinien 201, 202 und 311.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1166/6**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.656 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die maximale Breite in Nord-/Südrichtung beträgt ca. 36 m, die maximale Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 112 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an einen teilweise geschotterten, teilweise begrünten Flurweg, Flurstück Nr. 1165/2, über welchen es von der öffentlichen Straße aus auch erreicht werden kann. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an unbebaute Nachbargrundstücke, Landwirtschaftsflächen.

Das Grundstück stellt sich als Landwirtschaftsfläche/Grünlandfläche dar und wird augenscheinlich gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken abgemäht.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar, mit einer leichten Steigung von Nordwesten nach Südosten.

Freileitungen, Strommasten etc. sind weder auf dem Grundstück noch auf den Nachbargrundstücken vorhanden.

Beurteilung:

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster als Grünland dargestellt. Hinsichtlich seiner Größe und seiner Neigung ist das Grundstück mit überwiegend durchschnittlich, hinsichtlich seiner Form ist es unterdurchschnittlich einzustufen. Bezüglich der Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand und der Zufahrtsmöglichkeit über den südlich angrenzenden Flurweg handelt es sich um ein überdurchschnittliches landwirtschaftliches Grundstück.

