

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

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

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in 90607 Rückersdorf

Objekt I	Hirschenau 7 (FINr. 261/11), Wohngrundstück, Größe 1.220 m²
Bebauung	Einfamilienhaus mit Anbau, Doppelgarage
Verkehrswert	1.050.000 €

Objekt II	Nähe Hirschenau (FINr. 261/7), Wohngrundstück, Größe 549 m²
Bebauung	Schwimmhalle
Verkehrswert	375.000 €

Objekt III	Hirschenau (FINr. 261/10), Größe 627 m²
Art	Waldfläche mit Gartenhaus
Verkehrswert	75.000 €

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	21.07.2025
--	-------------------

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

Grundstück

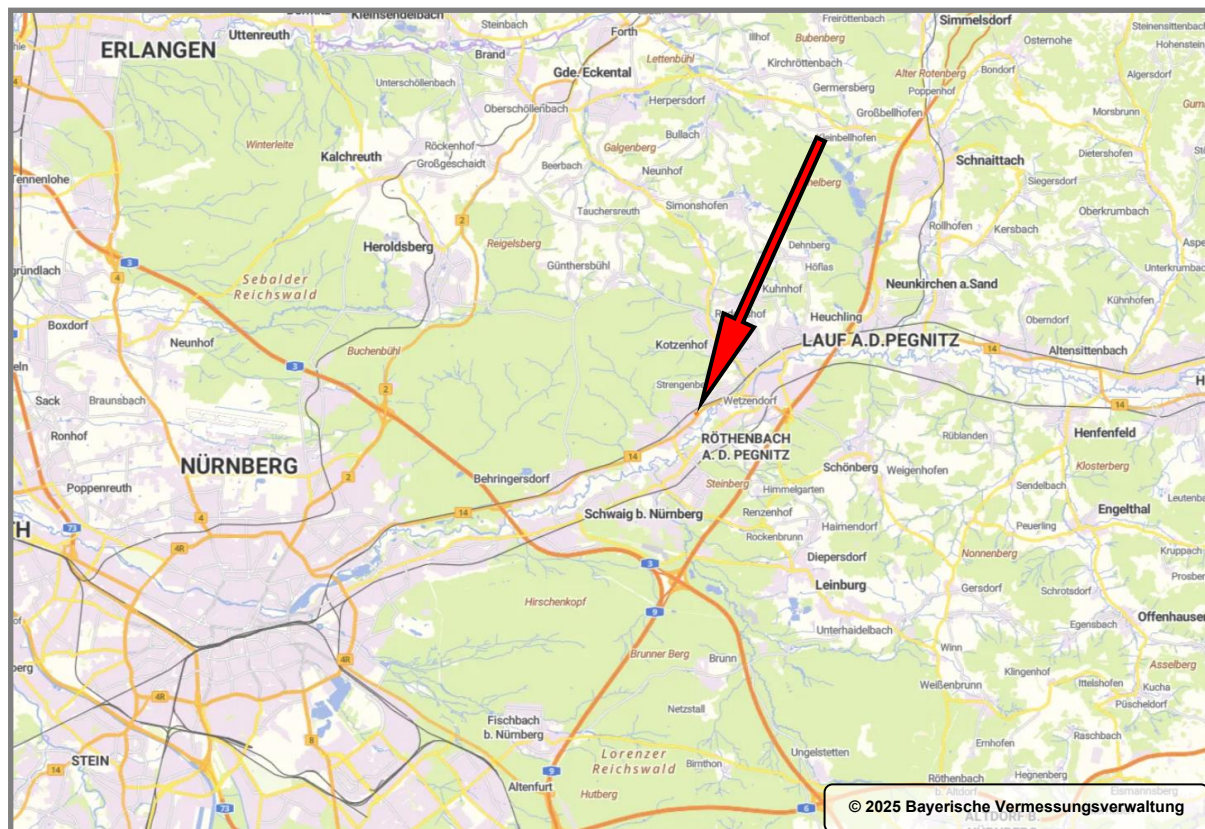
Makrolage

Die Gemeinde Rückersdorf liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land, und hat derzeit ca. 4.800 Einwohner. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Lauf a. d. Pegnitz. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Rückersdorf, einem fränkischen Straßendorf mit alten Fachwerkhäusern, und den Ortsteilen Ludwigshöhe und Strengenberg.

Rückersdorf liegt unmittelbar an der Bundesstraße 14. Die Anschlussstelle Nürnberg/Behringersdorf der Autobahn A 3 (Berlin – München) ist ca. 5,5 km entfernt, die Anschlussstelle Lauf Süd der Autobahn A 9 (Berlin – München) ca. 3 km. Das Nürnberger Stadtzentrum (Hauptbahnhof) ist ca. 14 km entfernt, das Zentrum der Stadt Lauf (Rathaus) ca. 3,5 km.

Die Gemeinde verfügt über zwei Haltepunkte an der Regionalbahnlinie 3 (Nürnberg – Neuhaus a.d. Pegnitz), die Fahrzeit zum Nürnberger Hauptbahnhof beträgt ca. 18 Minuten und zum Bahnhof Lauf rechts der Pegnitz ca. 3 Minuten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden, weiterhin Kindergärten und eine Grundschule. Alle weiteren Einrichtungen befinden sich in der Stadt Lauf.



Mikrolage

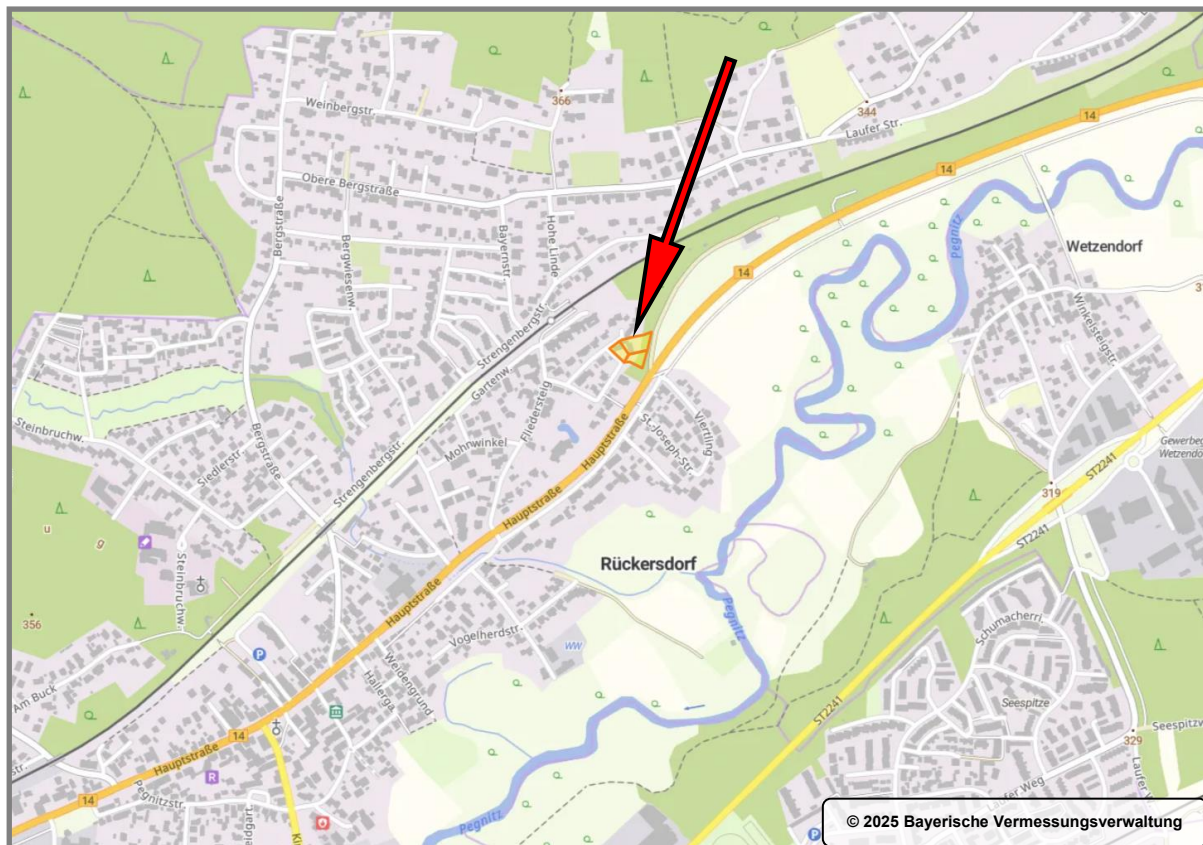
Die Grundstücke liegen im Hauptort der Gemeinde Rückersdorf, ca. 1.100 m nordöstlich des Zentrums (Gemeindeverwaltung), in einem Wohngebiet oberhalb der Bundesstraße 14.

Die Grundstücke liegen an der Straße Hirschenau, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert und mit einseitigem, teilweise beidseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind in öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nur in geringer Anzahl.

Das Areal ist im nördlichen Bereich leicht hanglagig, im südlichen und südöstlichen Bereich fällt es nach Südosten, zur Bundesstraße hin, stärker ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern dar, im direkten Umfeld auch mit Villenbebauung.



Beschreibung

Die Grundstücke konnten nur stark eingeschränkt von außen, von der Straße aus, besichtigt werden!

Wohngrundstück mit EFH und Doppelgarage, FINr. 261/11

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.220 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in West-/Ostrichtung beträgt ca. 45 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 27 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite teilweise an die Straße Hirschenau, über welche es auch erschlossen wird, und teilweise an einen Flurweg an, im Südosten an eine Flurstraße. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an die hier nachfolgend beschriebenen Flächen.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus/Villa mit angebautem Nebengebäude und angebaute Doppelgarage errichtet.

Das Grundstück ist im nordwestlichen Bereich leicht hanglagig, im südlichen und südöstlichen Bereich fällt es nach Südosten, zur Bundesstraße hin, stärker ab.

Zur Straße Hirschenau hin ist das Grundstück mit einem Metallstabzaun neueren Datums eingefriedet, hier ist eine Gartentür vorhanden. Zu den nachfolgend hier genannten Grundstücken dürfte es sich offen darstellen.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen sind die Freiflächen gärtnerisch angelegt und mit Rasen sowie Bäumen, Busch- und Pflanzwerk begrünt, Wege und Terrassen sind gepflastert.

Wohngrundstück mit Schwimmhalle, FINr. 261/7

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **549 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Nordost-/Südwestrichtung beträgt ca. 18 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 31 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwest- und mit seiner Südwestseite an die Straße Hirschenau, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an die hier beschriebenen Flächen.

Auf dem Grundstück ist eine Schwimmhalle errichtet, weiterhin erfolgt die Zufahrt zu der auf dem Grundstück FINr. 261/11 vorhandenen Doppelgarage von diesem Grundstück aus.

Das Grundstück ist nach Südosten hin leicht hanglagig.

Zur Straße Hirschenau hin ist das Grundstück mit einem schmiedeeisernen Zaun auf einem Waschbetonsockel eingefriedet. Über eine schmiedeeiserne Gartentür zwischen zwei Waschbetonmauern erfolgt der Zugang von Westen aus. Zu den beiden hier genannten Grundstücken dürfte es sich offen darstellen.

In einer der Waschbetonmauern ist eine Briefkasten-/Türsprechanlage integriert.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen sind die Freiflächen gärtnerisch angelegt und mit Rasen sowie Bäumen, Busch- und Pflanzwerk begrünt, Wege und Terrassen sind gepflastert.

Waldfläche mit Gartenhaus, FINr. 261/10

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **627 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in West-/Ostrichtung beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 21 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Westecke an die Straße Hirschenau, mit seiner Südwestseite an ein unbebautes Nachbargrundstück und im Südosten an eine Flurstraße. Ansonsten grenzt es an die hier beschriebenen Flächen.

Das Grundstück stellt sich als Waldfläche mit Nadel- und Laubbäumen dar und fällt nach Südosten hin ab. Ein Gartenhaus in Holzbauweise ist vorhanden.

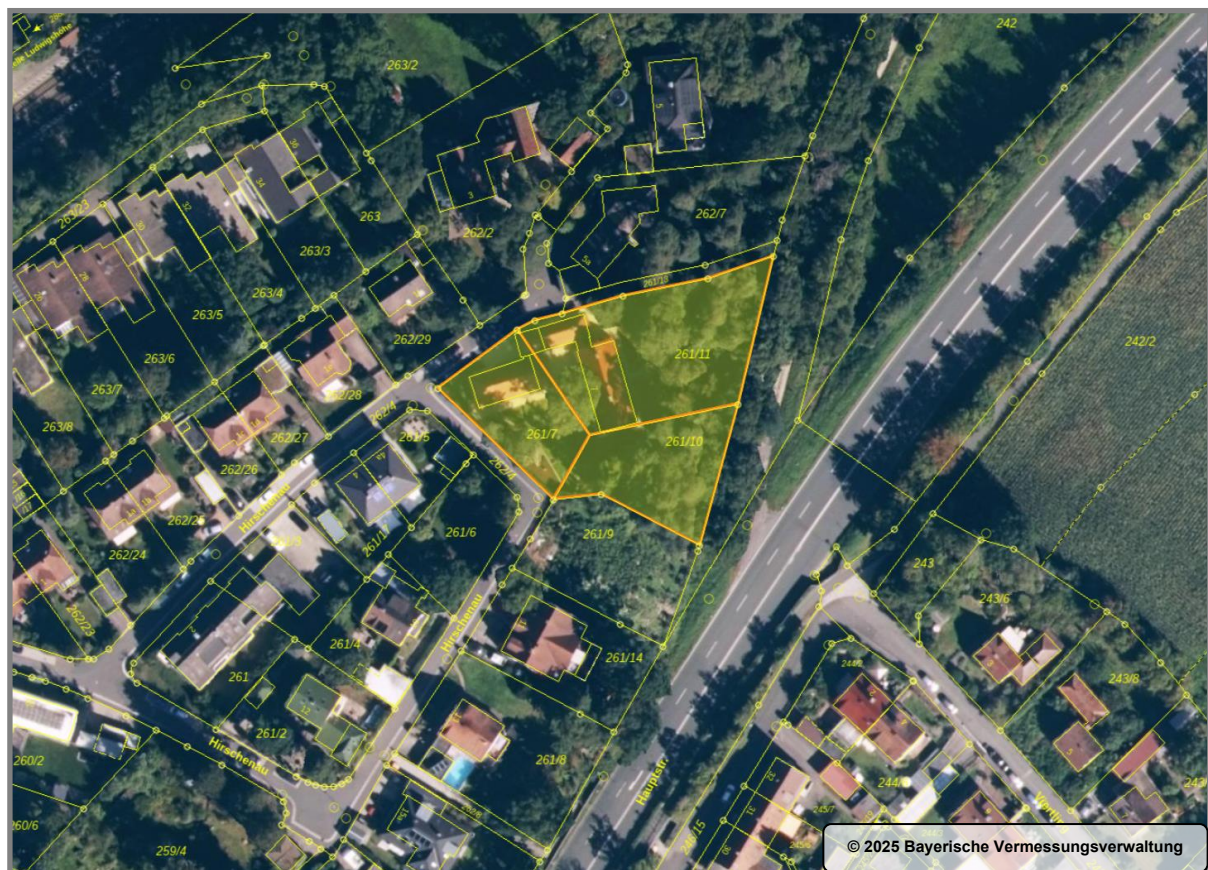
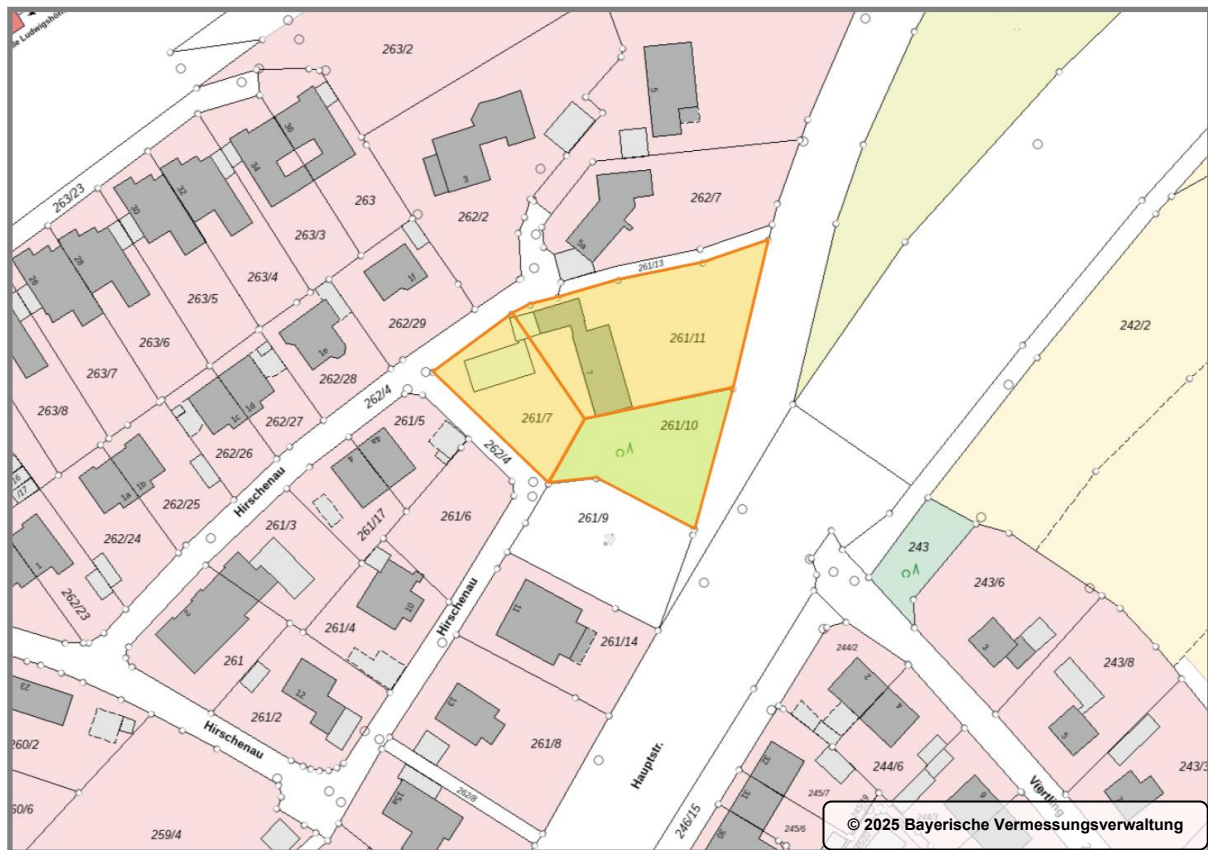
Beurteilung:

Das Grundstück – als wirtschaftliche Einheit der vorstehend genannten Flurstücke – liegt in der Gemeinde Rückersdorf, am Rande eines von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiets.

Es ist gärtnerisch angelegt und stellt sich – soweit von außen erkennbar – in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Durch den hohen Waldbestand im Südosten ist ein gewisser Lärmschutz zu der stark befahrenen Bundesstraße 14 gegeben.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut bis sehr gut einzustufen.



Gebäude

Die baulichen Anlagen konnten nur stark eingeschränkt von außen, von der Straße aus, besichtigt werden!

Wohnhaus und Nebengebäude wurden ca. im Jahre 1953 errichtet und ca. im Jahre 1960 umgebaut. Die Schwimmhalle wurde ca. im Jahre 1970 errichtet. Ca. in den Jahren 2017/2018 wurden die Gebäude kernsaniert.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen stellt sich das Wohnhaus teilunterkellert mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar, Nebengebäude, Garage und Schwimmhalle sind mit Erd- und nichtausgebautem Dachgeschoss ausgeführt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, teilweise mit Außenrollos.
Dach:	Wohnhaus mit Satteldach samt Aufbauten, Nebengebäude, Garage und Schwimmhalle mit Walmdächern, Eindeckung in glasierten Ziegeln. Dachrinnen, Fallrohre und Gauben in Kupfer.
Geschossdecken:	Massivdecken, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Wohnhauses samt Nebengebäude wie folgt dar:

KG: Flur, Kellerräume 1 bis 4, Speis und Heizungsraum.

EG: Diele, WC 1, Küche, Essbereich, Wohnbereich, kleine Küche, WC 2, Flur sowie Gästezimmer 1 und 2 im Nebengebäude.

DG: Flur mit Einbauschränken, Schlafen mit Bad/WC, Balkon, Ankleide, Kinderzimmer mit Bad/WC.

Die Schwimmhalle stellt sich nach den Plänen wie folgt dar: Schwimmbecken, WC, Dusche, Sauna und Heizungs-/Technikraum.

Die Wohnfläche stellt sich gesamt mit rd. 266 m² dar, die Nutzfläche im KG mit rd. 100 m², die Wohn-/Nutzfläche der Schwimmhalle mit rd. 82 m².

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt rd. 419 m², die des Nebengebäudes rd. 57 m², die der Doppelgarage rd. 25 m² und die der Schwimmhalle rd. 96 m².

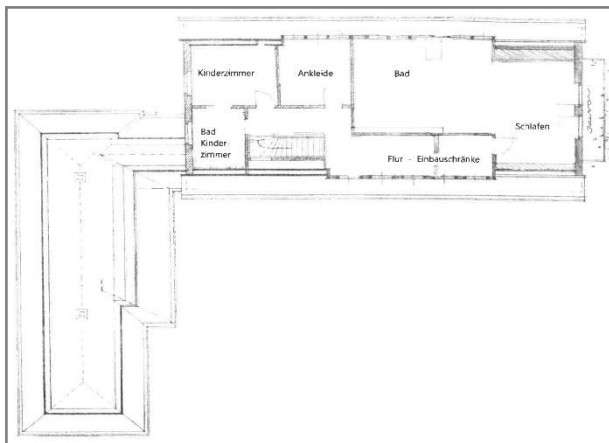
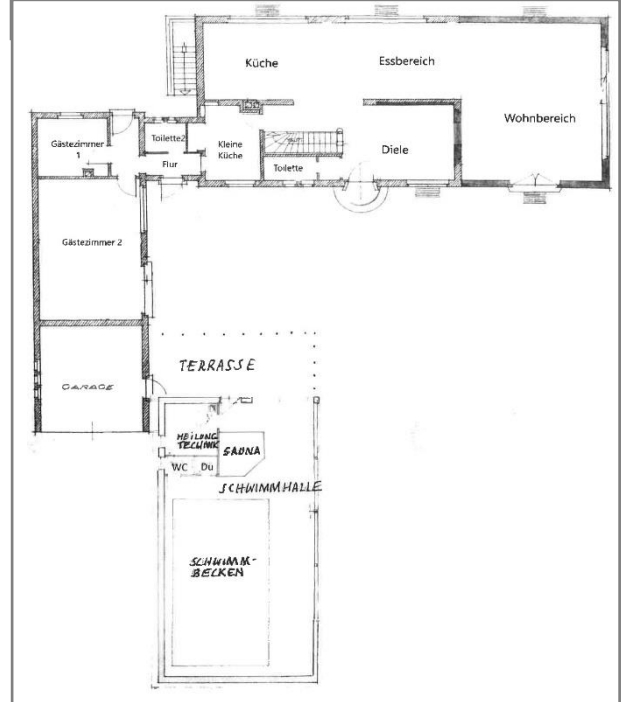
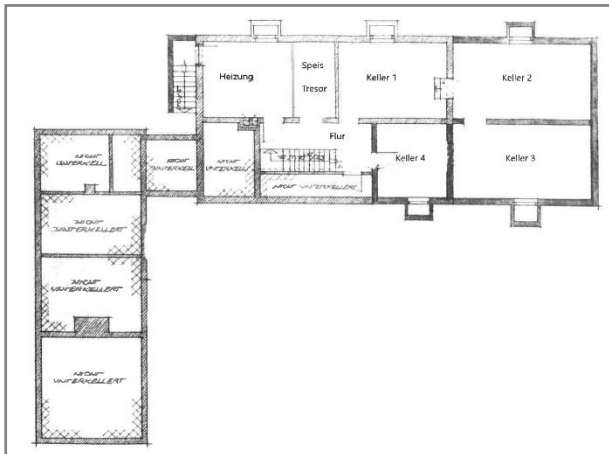
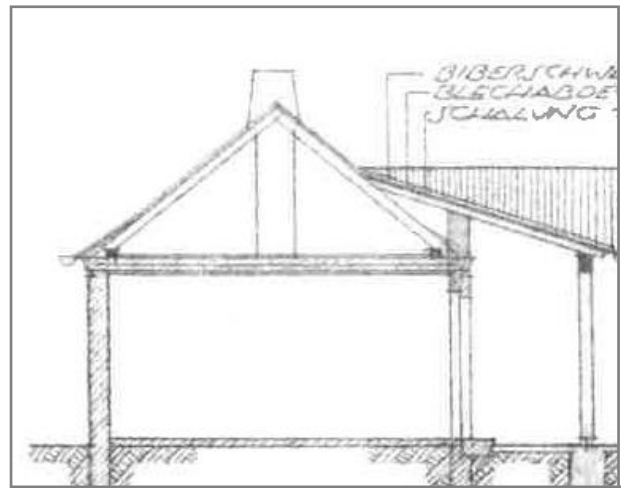
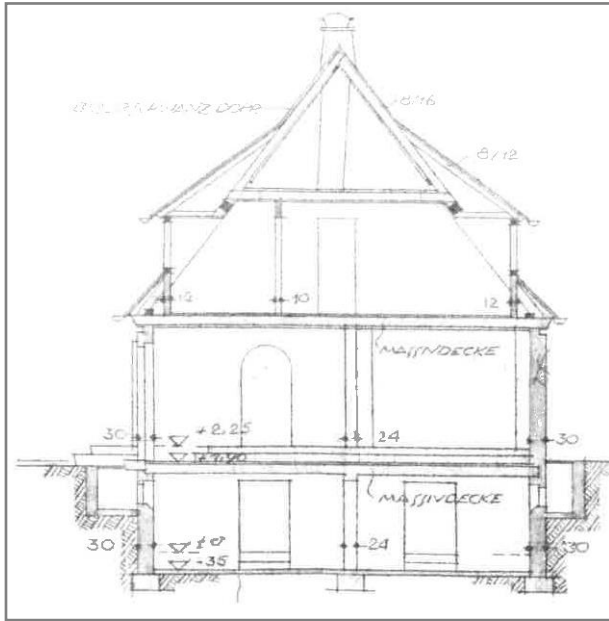
Die detaillierten Flächenberechnungen sind in der Anlage zum Gutachten beigelegt.

Beurteilung:

Bei einem Baujahr ca. 1953 sind das Wohnhaus samt Nebengebäude und Garage am Bewertungsstichtag rd. 72 Jahre alt, die Schwimmhalle, Baujahr ca. 1970, rd. 55 Jahre.

Ca. im Jahre 1960 erfolgte ein Umbau des Wohnhauses samt Nebengebäude, ca. in den Jahren 2017/2018 erfolgte eine Kernsanierung der gesamten baulichen Anlagen.

Im Gutachten des Sachverständigen Reinhard Hofmann zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 wird der bauliche Zustand – unter Berücksichtigung der jeweiligen Baujahre – mit gut, gepflegt und überwiegend modernisiert beschrieben.





**Blick von Straße Hirschenau aus nach Nordosten
auf die Westecke des Grundstücks FINr. 261/7**



**Blick von Straße Hirschenau aus nach Osten auf die
Zufahrt zur Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 261/11**



**Blick von Straße Hirschenau aus nach Osten
auf den Zugang zum Grundstück FINr. 261/7**



Zugang entlang der Schwimmhalle nach Osten zum Wohnhaus