

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 6.2.1028 erstellt.



Armin Burkhard

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück (freistehend)
92546 Schmidgaden, Bergstraße 9*

Armin Burkhard

armin.burkhard@vr-nopf.de

Erstellungsdatum
Wertermittlungstichtag

24.05.2024
24.05.2024



1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 660 m²

Angaben zur Gemeinde

Gemeinde Schmidgaden
Einwohnerzahl 2.948
Kreis Schwandorf
Bundesland Bayern

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Schwandorf 2 (gut)
Lagescore für das Bundesland Bayern 5 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland 4 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 2 (gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1967
Wohnfläche	141 m ²
Brutto-Grundfläche	310 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Energieeffizienz

Baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) G

Gebäudestandard

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein

Außenwände überwiegend gedämmt	nein
offener Kamin / Kachelofen	ja
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	teilweise
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	teilweise
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	86,00 €/m ²
Lage	Bergstraße 9, 92546 Schmidgaden, Deutschland
Quelle	Sprengnetter Bodenleitwert
Bodenwertklasse	Bodenleitwert
Genauigkeit der geographischen Position	strassengenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2022
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstat- tungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	660 m ²
------------------	--------------------



beitragsfreier Ø Bodenwert

86,00 €/m²

Bodenwert Grundstück **56.760 €**

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche

660 m²

Bodenwert insgesamt

56.760 €

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	2,01	1967	65	16

7 Anlagen



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



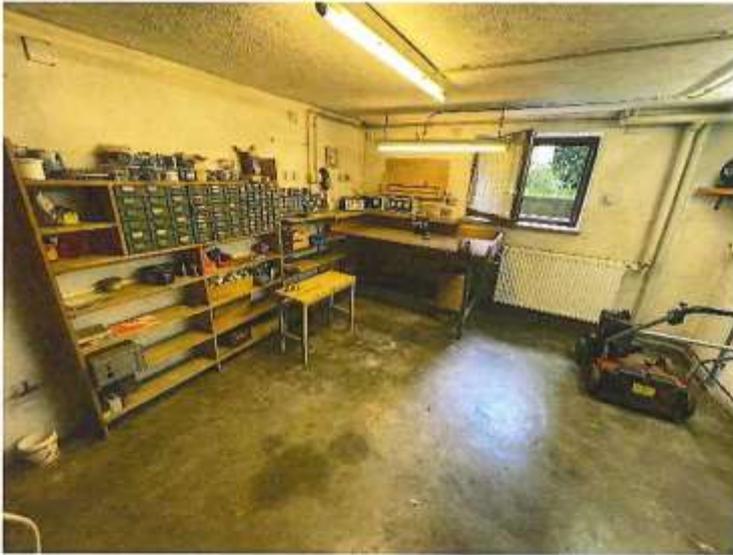
Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



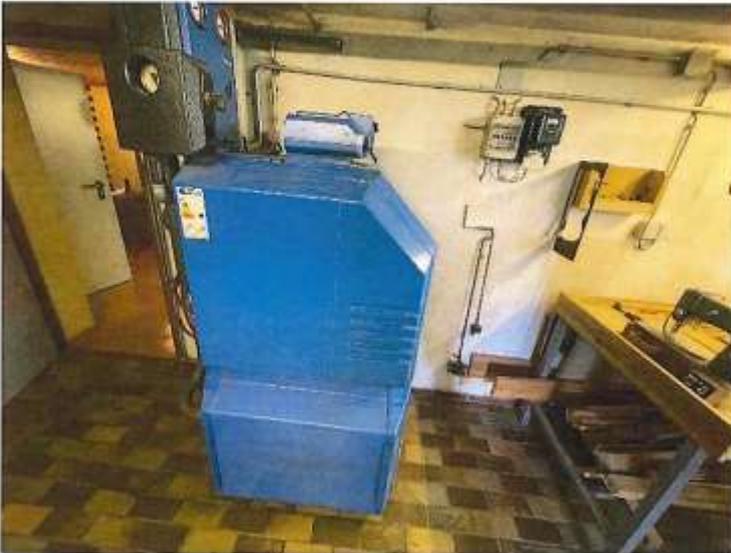
Haustechnik



Haustechnik



Haustechnik



Haustechnik



Haustechnik



Haustechnik



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nabburg
Oberlot 12
92507 Nabburg

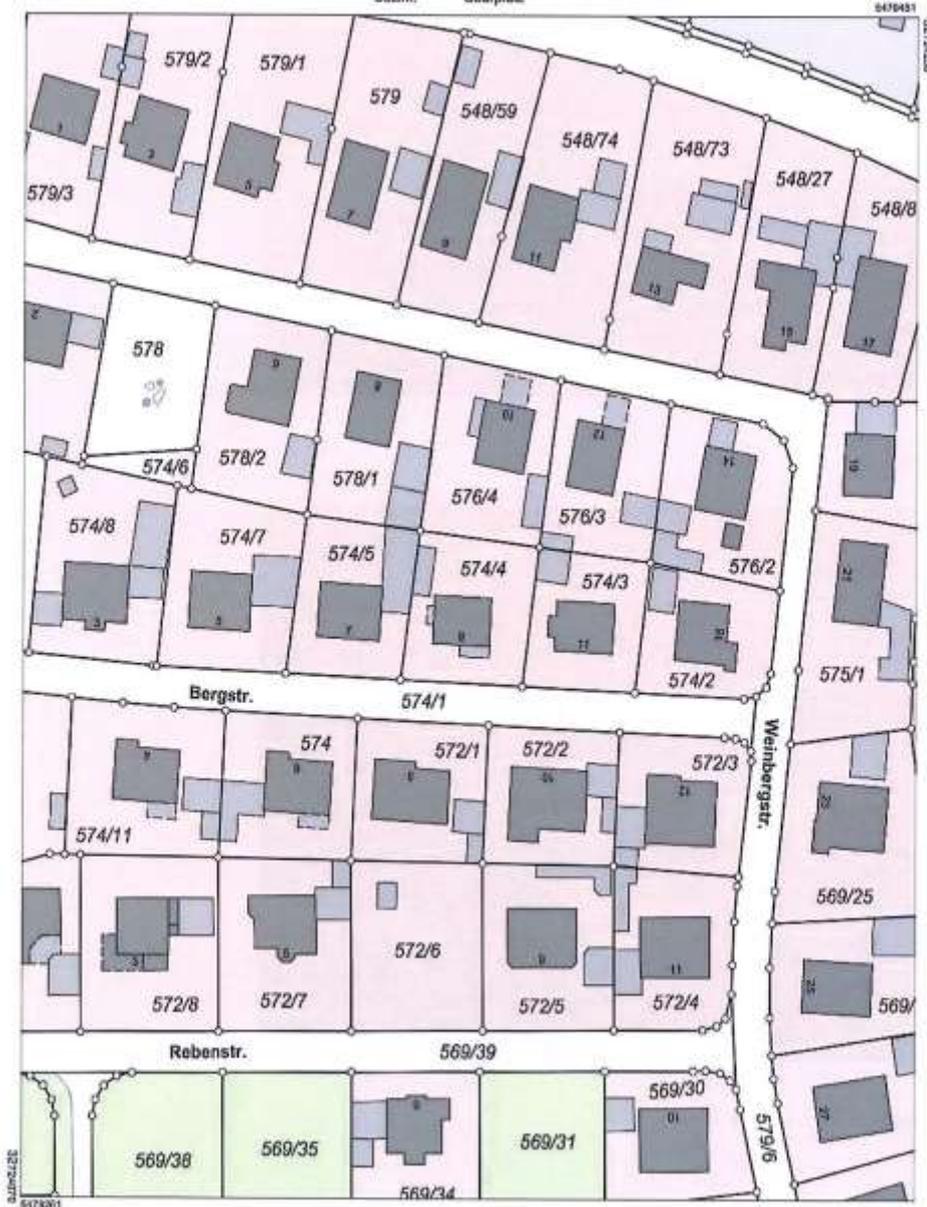
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.05.2024

Flurstück: 5744
Gemarkung: Schmidgaden

Gemeinde: Schmidgaden
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Makermaschine nur bedingt geeignet.

Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
- Landwirtschaft Ackerland
- Landwirtschaft Grünland
- Straßenverläufe, Weg, Bahnverläufe, Schiffsverläufe, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverbot / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
HaNr. 20

Geodätische Grundlage

Ärmlches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
3269969,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Grundbuch

von

Schmidgaden

Blatt 1344

Schwandorf Schmidgaden 1344 · Geändert am 31.01.2024 · Abdruck vom 24.05.2024 · Seite 1 von 9 Seiten

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	574/4	Bergstr. 9, Gebäude- und Freifläche		6	60

Schwandorf Schmidgaden 1344 · Geändert am 31.01.2024 · Abdruck vom 24.05.2024 · Seite 2 von 9 Seiten