

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](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

## Geschäftszeichen 2 K 8/26



Auszug aus dem

**Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** mit **Wohnhaus** in **96052 Bamberg, Adolf-Wächter-Straße 5**

- |                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| - AG / Grundbuch: | Bamberg / Bamberg                          |
| - Band / Blatt    | - / 52218                                  |
| - Objekt:         | Flurstück Nr. 8130/6 zu 640 m <sup>2</sup> |
| - Baujahr         | ca. 1955<br>ca. 2020 Kernsanierung         |
| - Wohnfläche      | ca. 112 m <sup>2</sup>                     |
| - Nutzfläche      | ca. 110 m <sup>2</sup>                     |

**Verkehrswert am 22.04.2026 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 380.000,00 €**

## Lage und Beschreibung des Grundstücks

|                             |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                 | Bayern                                                                                                                                                                                    |
| Regierungsbezirk:           | Oberfranken                                                                                                                                                                               |
| Ort:                        | Bamberg, Kreisfreie Stadt                                                                                                                                                                 |
| Stadtteil:                  | Gartenstadt                                                                                                                                                                               |
| Einwohner ca.:              | 77.150 (31. Dez. 2024)                                                                                                                                                                    |
| Entfernung Zentrum:         | ca. 5,1 km – Rathaus                                                                                                                                                                      |
| Entfernung Bundesstraße:    | ca. 3,1 km – B22                                                                                                                                                                          |
| Entfernung Autobahn:        | ca. 1,5 km – A73 Anschlussstelle Memmelsdorf                                                                                                                                              |
| Entfernung Bahnhof:         | ca. 2,9 km - Bahnhof Bamberg                                                                                                                                                              |
| Entfernung Flughafen:       | ca. 60 km – Nürnberg Albrecht Dürer                                                                                                                                                       |
| öffentliche Verkehrsmittel: | ca. 0,2 km – Bushaltepunkt, Seinsheimstraße                                                                                                                                               |
| Nahversorger:               | in unmittelbarer Nähe                                                                                                                                                                     |
| Apotheken:                  | in unmittelbarer Nähe                                                                                                                                                                     |
| Ärzte:                      | in unmittelbarer Nähe                                                                                                                                                                     |
| Krankenhaus:                | ca. 7,0 km entfernt – Klinikum Bamberg                                                                                                                                                    |
| Kindergarten:               | ca. 0,4 km entfernt                                                                                                                                                                       |
| Schulen:                    | ca. 0,7 km entfernt – Kunigunden-Grundschule, weiterführende Schulen im Stadtgebiet                                                                                                       |
| Bebauung im Umfeld:         | Ein- / Zweifamilienhäuser                                                                                                                                                                 |
| Flurstück Nr.:              | 8130/6                                                                                                                                                                                    |
| Grundstücksgröße:           | 640 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                        |
| Grundstücksform:            | rechteckig                                                                                                                                                                                |
| Straßenfront:               | ca. 15 m Adolf-Wächter-Straße                                                                                                                                                             |
| Mittlere Tiefe:             | ca. 15 m Nordost-/Südwestachse                                                                                                                                                            |
| Mittlere Breite:            | ca. 39 m Nordwest-/Südostachse                                                                                                                                                            |
| Topographie:                | eben                                                                                                                                                                                      |
| Grenzverhältnisse:          | Nordosten      bebautes Nachbargrundstück<br>Südosten      öffentlicher Raum, Adolf-Wächter-Straße<br>Südwesten      bebautes Nachbargrundstück<br>Nordwesten      Weg, Flst. Nr. 8130/20 |
| Einfriedung:                | Nordosten      Grenzbebauung, Maschendrahtzaun<br>Südosten      offen<br>Südwesten      Grenzbebauung, Maschendrahtzaun<br>Nordwesten      offen                                          |
| Erschließung:               | von der Adolf-Wächter-Straße                                                                                                                                                              |
| Bebauung:                   | Wohnhaus                                                                                                                                                                                  |
| Freiflächen:                | Betonstein, Status Rohbau                                                                                                                                                                 |

Das Grundstück befindet sich in Bamberg im Stadtteil Gartenstadt und stellt sich im überwiegend im Staus Rohbau dar.

## Beschreibung der Gebäude

### Wohnhaus

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Baujahr:                     | ca. 1955                     |
|                              | ca. 2020 Kernsanierung       |
| Bauweise:                    | Massivbauweise               |
| Fassade:                     | verputzt/gestrichen          |
| Wärmedämm-<br>Verbundsystem: | ja                           |
| Dachform:                    | Satteldach                   |
| Eindeckung:                  | Pfannen                      |
| Aufbau:                      | Kellergeschoss               |
|                              | Erdgeschoss                  |
|                              | Obergeschoss                 |
|                              | Dachgeschoss                 |
| Beheizung:                   | -                            |
| Erschließung:                | von der Adolf-Wächter-Straße |

### Kellergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus  
Gang  
Mieter-Keller  
Mieter-Keller  
Siedler-Keller  
Siedler-Keller  
Waschküche  
Keller

### Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus  
Vorraum  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Küche  
Bad/WC

### Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus

Vorraum  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Küche  
Bad/WC

## Dachgeschoss

Zum Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor.

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

## **Wohn-/ Nutzfläche**

| <b>Kellergeschoss</b>      |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Kellergeschoss             | 62,93 m²        |
| Nutzfläche                 | 62,93 m²        |
| <b>Nutzfläche gerundet</b> | <b>63,00 m²</b> |

| <b>Erdgeschoss</b>         |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Wohnzimmer                 | 25,37 m²        |
| Schlafzimmer               | 15,03 m²        |
| Küche                      | 7,30 m²         |
| Vorraum                    | 6,26 m²         |
| Bad/WC                     | 4,30 m²         |
|                            | 58,26 m²        |
| abzgl. Putz                | -1,75 m²        |
| Wohnfläche                 | 56,51 m²        |
| <b>Wohnfläche gerundet</b> | <b>57,00 m²</b> |

| <b>Obergeschoss</b>        |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Wohnzimmer                 | 15,03 m²        |
| Schlafzimmer               | 15,03 m²        |
| Kinderzimmer               | 9,86 m²         |
| Küche                      | 7,30 m²         |
| Vorraum                    | 6,26 m²         |
| Bad/WC                     | 4,30 m²         |
|                            | 57,78 m²        |
| abzgl. Putz                | -1,73 m²        |
| Wohnfläche                 | 56,05 m²        |
| <b>Wohnfläche gerundet</b> | <b>56,00 m²</b> |

| <b>Dachgeschoss</b>        |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Dachgeschoss               | 47,20 m²        |
| Nutzfläche                 | 47,20 m²        |
| <b>Nutzfläche gerundet</b> | <b>47,00 m²</b> |

## Besondere Sachverhalte

### Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin wurde trotz mehrfachen läuten nicht geöffnet.

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

### Grundstücks- / Gebäudebeschreibung

Das Grundstück und die Gebäude konnten nicht begangen werden.

Die Grundstücks- / Gebäudebeschreibung erfolgt auf Sichtung vom öffentlichen Raum, auf Aktenlage, bzw. wurde aus dem Gutachten vom 15.10.2024 entnommen.

Zum inneren Zustand der Gebäude kann keine Aussage getroffen werden.

### Bauliche Gestehung / Veränderungen / Alter

Zum Ortstermin am 06.07.2024, wurde von der Nutzerschaft, Frau Tugba Krasniqi, mitgeteilt, dass sich die baulichen Veränderungen im Status Kernsanierung darstellen.

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| ca. 1955 | Gestehung                        |
| ca. 2020 | Kernsanierung (lt. Nutzerschaft) |

Die baulichen Anlagen wurden ca. 1955 errichtet, ca. 2020 kernsaniert und haben somit zum Wertermittlungsstichtag ein interpoliertes Alter von ca. 32 Jahren.

### Flächenberechnungen

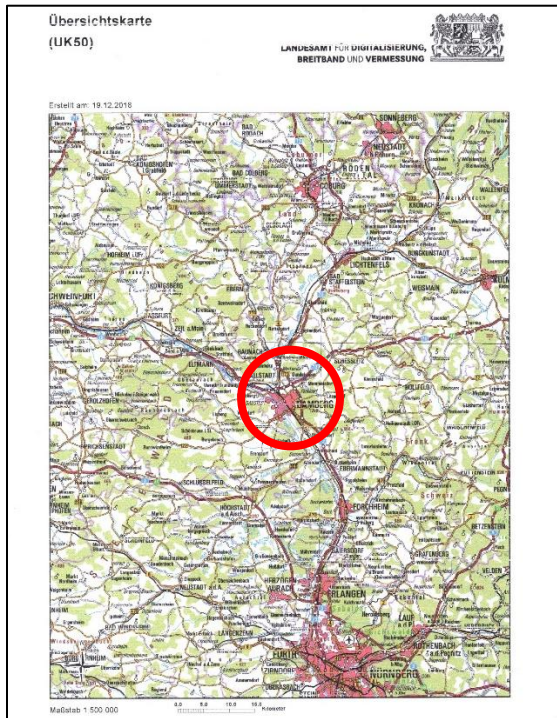
Aus den von der Stadt Bamberg – Bauordnungsamt übermittelten Planunterlagen konnten aufgrund der mangelnden Qualität keine Einzelmaße entnommen.

Die Bruttogrundfläche konnten aus den Planunterlagen ermittelt werden. Zu den Flächen Erdgeschoss und Obergeschoss liegen Flächenberechnungen vor. Die Flächen zum Kellergeschoss und Dachgeschoss wurden über Faktoren ermittelt.

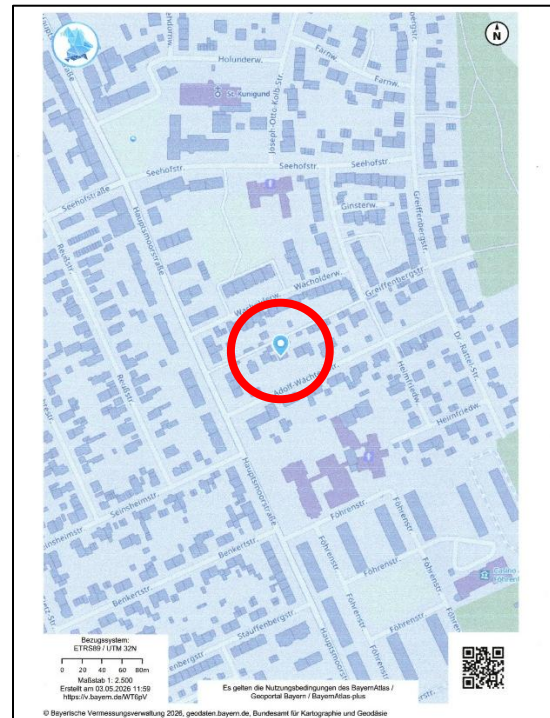
## Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

## Makrolage



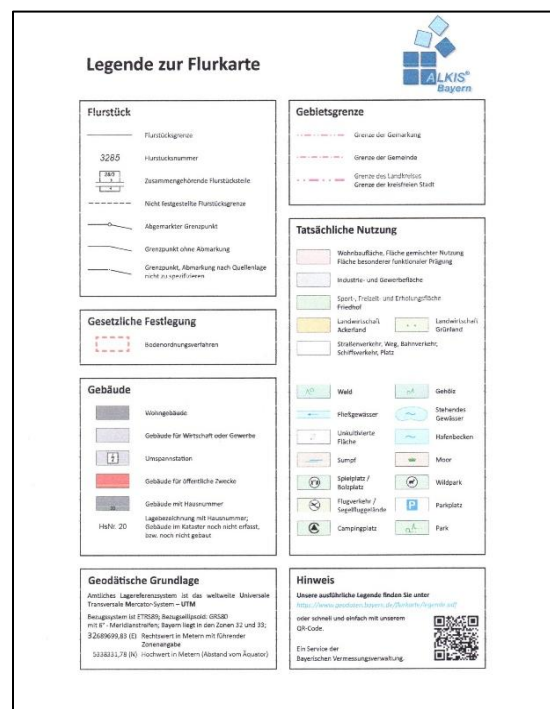
## Mikrolage



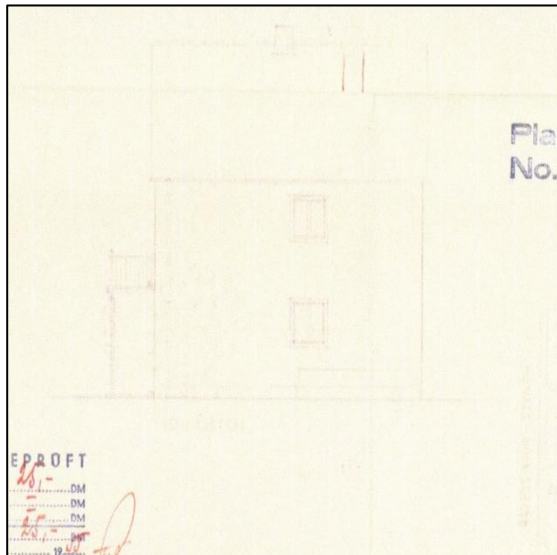
## Lageplan



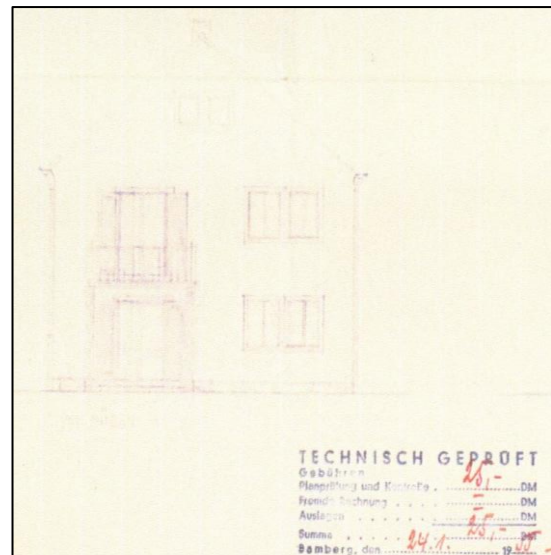
## Legende



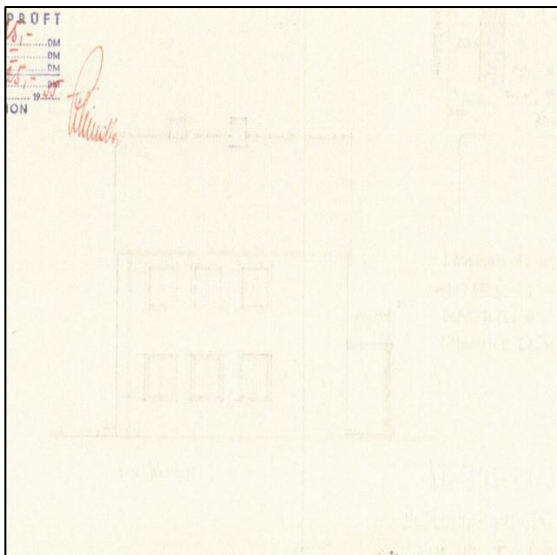
**Ansicht Nordosten**



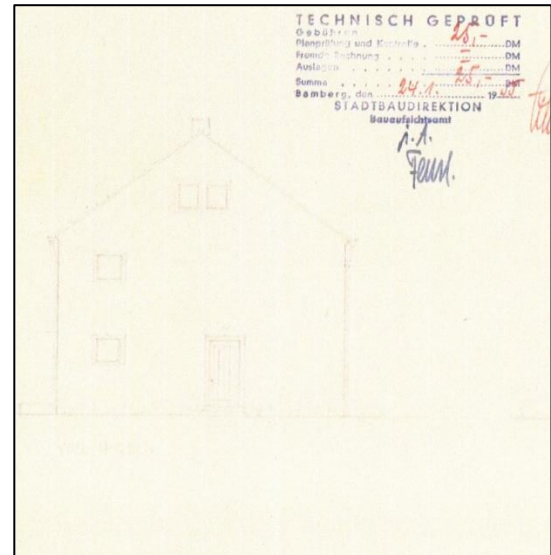
**Ansicht Südosten**



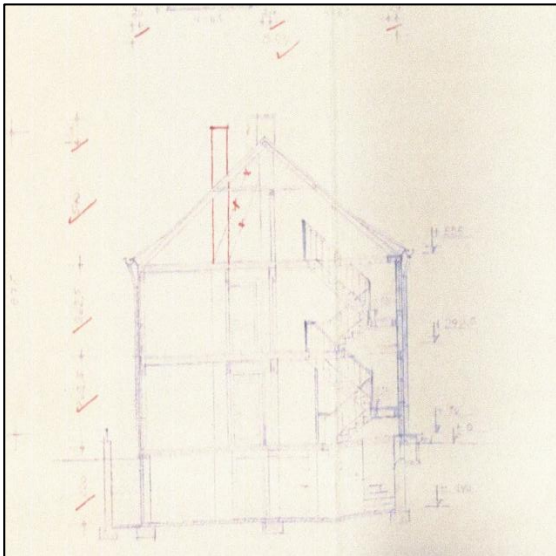
**Ansicht Südwesten**



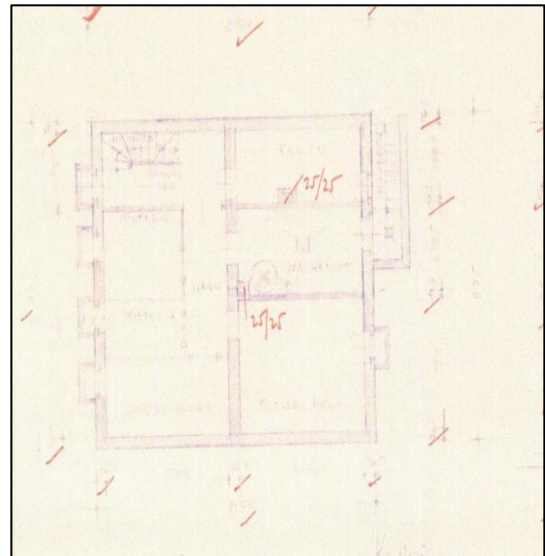
**Ansicht Nordwesten**



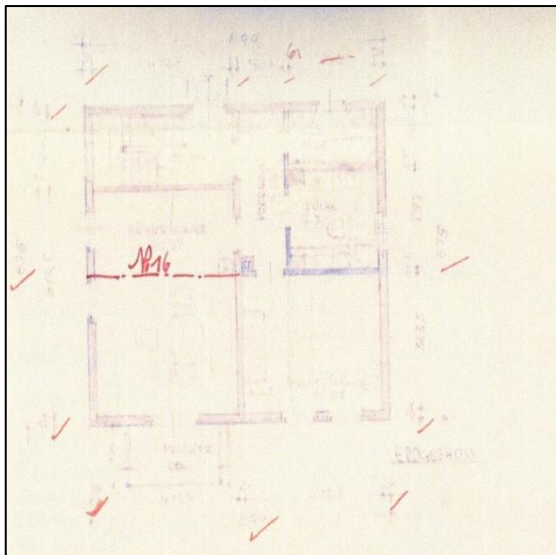
**Schnitt**



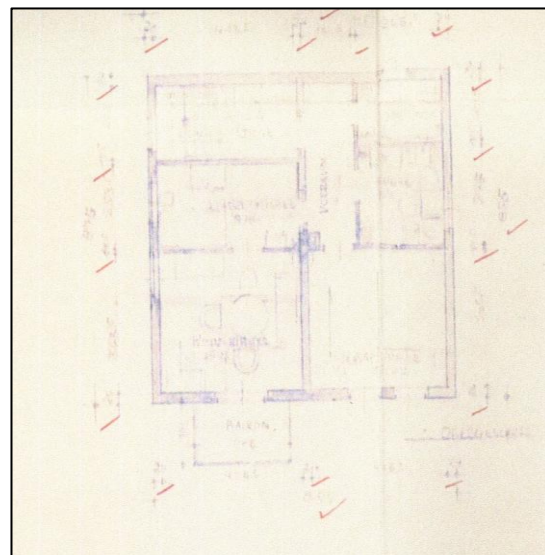
**Kellergeschoss**



**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**





**Adolf-Wächter-Straße**



**Flurstück Nummer 8130/20**



**Ansicht Nordosten**



**Ansicht Südosten**



**Ansicht Südwesten**



**Ansicht Nordwesten**