



Von der Industrie- und Handelskammer Bayreuth
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger (DIA)®
für Immobilienbewertung

BÜRO KLEINSENDELBACH
HAUPTSTRASSE 2
91077 KLEINSENDELBACH

TELEFON: 09126 - 6420
TELEFAX: 09126 - 298161

info@architekt-holzmann.de
www.architekt-holzmann.de

Exposé

über das Grundstück in

Objekt:

Grundstücksgröße:

91332 Heiligenstadt, Lindach 22 und 22a

Angebautes Einfamilienhaus Nr. 22a mit Doppelgarage

1.535 qm



Nr. 22 links Nr. 22a rechts



Nordwest-Ansicht Nr. 22a



Nordost-Ansicht



Doppelgarage

Wertermittlungsstichtag: 01.08.2024,

Verkehrswert: 345.000 €

Lage: Lindach mit ca. 60 Einwohner ist ein Gemeindeteil des Marktes Heiligenstadt in Oberfranken im Landkreis Bamberg.

Grundstücksbebauung: Das Grundstück ist mit 2 aneinander gebauten Einfamilienhäusern und einer Doppelgarage bebaut.

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Angebautes Einfamilienhaus Nr. 22a: BJ 1994, WF. 127qm, Einfamilienhaus mit UG, EG und nicht ausgebauten DG

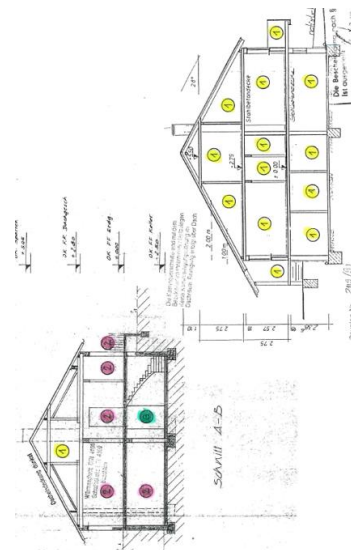
Widersprüche mit dem Aufteilungsplan: Offensichtlich gibt es Widersprüche betreffend die baulichen Gegebenheiten mit dem Aufteilungsplan und den Beschreibungen im Kaufvertrag. Kellerräume (G) Ein Zugang über einen Kellerflur existiert nicht. Ein Zugang wäre nur über den Hauseingang von Nr. 22 möglich, was aber gemäß Aufteilungsplan nicht möglich ist.

Keller (1) in Nr. 22: Der zugehörige Keller ist vom Eigentümer Nr. 22 als Gästezimmer mit Heizkörper ausgebaut und genutzt und vom Bewertungsobjekt Nr. 22a aus nicht zugänglich. Der Raum besteht aus der im Aufteilungsplan dargestellten Fläche einschließlich Flur. Eine Trennwand zwischen Kellerraum und Flur existiert nicht.

Waschküche (G): Die Waschküche ist als Lagerraum genutzt und ohne Anschlüsse für Waschmaschinen, Vorplatz (G), Treppe (G): Im Aufteilungsplan ist der Vorplatz im Keller des Nachbarhauses Nr. 22 als gemeinschaftlich nutzbare Fläche gekennzeichnet, ebenso die Treppe. Der Zugang im EG mit Diele ist ausschließlich dem Nachbarhaus Nr. 22 zugeordnet. Dachboden (1) in Nr. 22: Zugang nur vom EG-Flur Nr. 22 mit Einschubtreppe, Fenster zum DG 22a nur von Nr. 22 aus zu öffnen. Terrasse (1): Diese Terrasse existiert nicht. Fazit: Ein Zugang und Nutzbarkeit der Kellerräume in Nr. 22 ist für das Bewertungsobjekt Nr. 22a nicht möglich ohne bauliche Umbaumaßnahmen. Der Dachboden ist ebenfalls vom Bewertungsobjekt aus nicht zugänglich ohne Umbaumaßnahmen. Doppelgarage: BJ 1994, bestehend aus 2 Fertiggaragen mit 2 Schwingtoren und Satteldach mit Pfanneneindeckung



Lageplanausschnitt



Schnitte

