



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 91332 Heiligenstadt, Veilbronn 10
Objekt: Landgasthof mit Fremdenzimmer
Grundstücksgröße: 1.099 qm

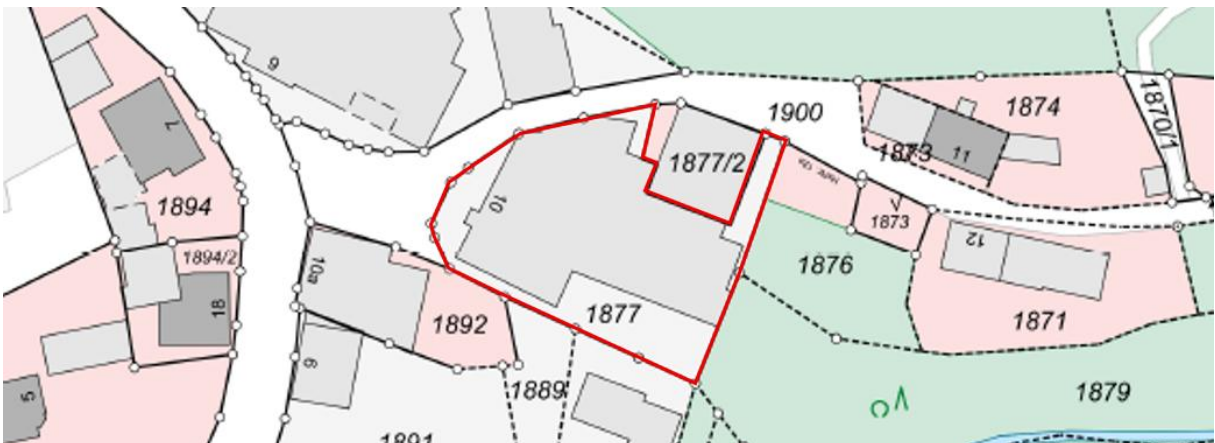


Süd-Ansicht mit Biergarten



Wertermittlungstichtag: 24.11.2025
Verkehrswert: 455.000 €

West-Ansicht



Auszug aus dem Lageplan

Ortslage: Veilbronn mit ca. 75 Einwohnern ist ein kleiner Ferienort und Gemeindeteil von Heiligenstadt in Oberfranken, Landkreis Bamberg

Topographie: Das Grundstück neigt sich von Norden nach Süden um ca. 5m und von Osten nach Westen um ca. 3m.

Gebäudeart: 2 Gebäude mit Satteldach, die rechtwinklig zu einander angeordnet sind und im EG mit zusätzlichen Anbauten miteinander verbunden sind. Hauptgebäude mit EG, 1.,2.OG und DG, Nebengebäude mit EG, 1.OG und nicht ausgebautes DG

Nutzung: UG: Kleiner Raum mit Heizung, EG: Gastwirtschaftsräume, Küche und Nebenräume, Gewölbekeller unter dem Nachbargebäude, Hauptgebäude: 1.OG: Fremdenzimmer und eine Wohnung, 2.OG: Fremdenzimmer, DG: Fremdenzimmer und teilweise nicht ausgebaute Bereich, Nebengebäude: 1.OG: Fremdenzimmer, DG: nicht ausgebaut

Nutzflächen (NF)

		NF
Haupt- und Nebenhaus EG	ca.	664 qm
Haupthaus 1.OG	ca.	205 qm
Haupthaus 2.OG	ca.	205 qm
Haupthaus DG	ca.	159 qm
Nebenhaus 1.OG	ca.	167 qm
	ca.	1.400 qm

Bodenwert

gerundet

44.000 €**Modernisierungen: Bauteile**

	Baujahr	Stichtag	Alter
Baujahr	1935	2025	90
Waschküche und Saalverlängerung	1952	2025	73
Aufstockung und Erweiterung Gasthaus	1955	2025	70
Balkonanbau 1.OG mit Fenstervergrößerung	1961	2025	64
Gasthauserweiterung	1961	2025	64
Balkonanbau 2.OG und Fenstervergrößerung EG	1965	2025	60
Gasthauserweiterung	1965	2025	60
Fremdenzimmer, Kamineinbau, u. Öltankraumvergrößerung	1967	2025	58
Einbau Kamine	1967	2025	58
Modernisierung Fremdenzimmer ca.	1980	2025	45



Luftbild