

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
Web www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 3 K 10/24



Auszug aus dem
VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **Wohn-**
grundstück, Wohnhaus in 96169 Lauter, Baunacher Straße 12

- Amtsgericht: Bamberg
- Grundbuch: Appendorf
- Band / Blatt: 11 / 525
- Objekt: Flurstück Nr. 29 zu 198 m²
- Miteigentumsanteil 1/2
- Baujahr: ca. 1930
- Wohnhaus ca. 106 m² Wfl.
- ca. 65 m². Nfl.

Verkehrswert am 06.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	25.000,00 €
--	--------------------

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern	
Regierungsbezirk:	Oberfranken	
Landkreis:	Bamberg	
Verwaltungsgemeinschaft:	Baunach	
Gemeinde:	Lauter	
Einwohner ca.:	1.203 (31. Dez. 2023)	
Entfernung Zentrum:	ca. 1,3 km – Rathaus	
Entfernung Bundesstraße:	ca. 4,2 km – B279	
Entfernung Autobahn:	ca. 7,3 km – A70 Anschlussstelle Viereth-Trunstadt	
Entfernung Bahnhof:	ca. 5,1 km - Bahnhof Oberhaid	
Entfernung Flughafen:	ca. 73 km – Nürnberg Albrecht Dürer	
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Bushaltepunkt, Appendorf, Lauter	
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe	
Apotheken:	in mittelbarer Nähe	
Ärzte:	in mittelbarer Nähe	
Krankenhaus:	ca. 24 km entfernt – Klinikum Bamberg	
Kindergarten:	ca. 1,4 km entfernt	
Schulen:	ca. 4,0 km entfernt – Grundschule Baunach, weiterführende Schulen in Bamberg	
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Bebauung	
Flurstück Nr.:	29	
Grundstücksgröße:	198 m ²	
Grundstücksform:	polygon	
Straßenfront:	ca. 15 m – Baunacher Straße ca. 10 m – Am Lauterbach	
Mittlere Tiefe:	ca. 27 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 11 m West-/Ostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	Fließgewässer, Lauter
	Osten	bebautes Nachbargrundstück
	Süden	öffentlicher Raum, Am Lauterbach
	Westen	öffentlicher Raum, Baunacherstraße
Einfriedung:	Norden	Grenzbebauung
	Osten	Grenzbebauung
	Süden	Grenzbebauung
	Westen	offen
Erschließung:	von der Baunacher Straße	

Bebauung: Wohnhaus
Freiflächen: Betonstein, Grünflächen, Mauerwerksscheiben

Das Grundstück befindet sich *in Lauter und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.*

Beschreibung des Gebäudes

Wohnhaus

Baujahr: ca. 1930
Bauweise: Massivbauweise
Fassade: verputzt/gestrichen
Dachform: Satteldach
Eindeckung: Pfannen
Aufbau: Kellergeschoss (Teilunterkellerung)
Erdgeschoss
Dachgeschoss
Beheizung: Einzelöfen
Erschließung: von der Baunacher Straße über Zuweg zum Wohnhaus

Das Gebäude stellt sich teilweise in marodem Zustand dar.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Kellerraum

Erdgeschoss

Flur

Tür: Zarge/Blatt Kunststoff
Fußboden: Steinzeug
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Sonstiges: Treppenlauf zum Obergeschoss und Kellergeschoss

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Elektronachspeicherofen

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Sonstiges:	Küchenzeile

Zimmer

Zugang:	offen von der Küche
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

Bad

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Decke:	Polystyrol
Belichtung/Belüftung:	Fenster Holzeinfachverglast
Sonstiges:	Badewanne, Waschbecken

WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert
Decke:	verputzt/gestrichen

Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster
Sonstiges: WC

Vorraum/Schweinebuchten

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Zement
Wände: Mauerwerk
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Fenster Holzeinfachverglast
Sonstiges: WC

Garage

Die Garage konnte nicht begangen werden.

Gesamteindruck das Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss stellt sich umfänglich im Zustand der erhöhten Abnutzung dar.
Eine wohnwirtschaftliche Nutzung im gegebenen Zustand nicht möglich ist.

Dachgeschoss

Flur

Zugang: offen vom Treppenlauf
Fußboden: Textil
Wände: tapeziert/gestrichen
Schräge: Holz
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster
Sonstiges: Treppenlauf zum Erdgeschoss und Spitzboden

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Textil
Wände: tapeziert/gestrichen
Schräge: Holz
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug, Textil
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
Sonstiges:	Küchenzeile

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
Sonstiges:	Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Elektroboiler

Das Dachgeschoss stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Spitzboden

Dachraum

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert/gestrichen

Schrägen: Holz
 Belichtung/Belüftung: Metall Drahtglas

Der Spitzboden stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Wohn-/ Nutzfläche

Kellergeschoss	
Keller	21,92 m ²
	<u>21,92 m²</u>
abzgl. Putz	-0,66 m ²
Nutzfläche	21,26 m ²
Nutzfläche gerundet	21,00 m²

Erdgeschoss	
Flur	6,14 m ²
Küche	11,47 m ²
Zimmer	12,58 m ²
Wohnküche	15,88 m ²
WC	0,88 m ²
Abstell	3,92 m ²
	<u>50,87 m²</u>
abzgl. Putz	-1,53 m ²
Wohnfläche	49,34 m ²
Wohnfläche gerundet	49,00 m²

Erdgeschoss	
Vorraum	11,51 m ²
Schweinebucht	3,92 m ²
Schweinebucht	4,32 m ²
Garage	9,31 m ²
	<u>29,06 m²</u>
abzgl. Putz	-0,87 m ²
Nutzfläche	28,19 m ²
Nutzfläche gerundet	28,00 m²

Dachgeschoss	
Flur	28,16 m ²
Zimmer	5,61 m ²
Zimmer	10,36 m ²
Zimmer	12,22 m ²
Bodenraum	24,64 m ²
	<u>80,99 m²</u>
abzgl. Putz	-2,43 m ²
Wohnfläche	78,56 m ²
Wohnfläche gerundet	79,00 m²

Besondere Sachverhalte

Gestehung / bauliche Veränderungen

ca. 1930	Gestehung
ca. 1959	Einbau Garage
ca. 2002	Einbau Kunststoffisoliertglasfenster

Begehbarkeit

Der Keller (Teilunterkellerung) konnte nicht begangen werden.

Mängel/Schäden

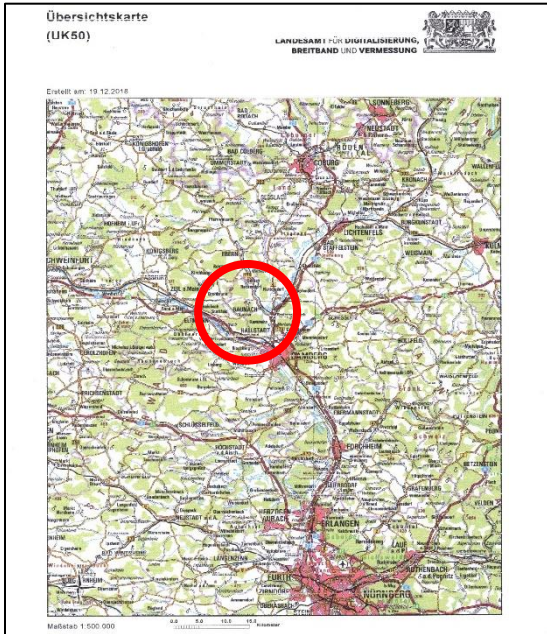
Fassade		Risse, Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
Dacheindeckung		Schaden Eindeckung
Erdgeschoss	Flur	Schaden Bodenbelag
	Zimmer	Schaden Bodenbelag
	Bad	Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
	WC	Schaden Bodenbelag, Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
	Vorraum	Schaden Bodenbelag, Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
Dachgeschoss	Küche	Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
	Bad	Feuchteschaden, Elektroboiler defekt
Spitzboden		Putz-/Farbabplatzungen

Das Wohnhaus stellt sich umfänglich im Zustand der erhöhten Abnutzung dar.

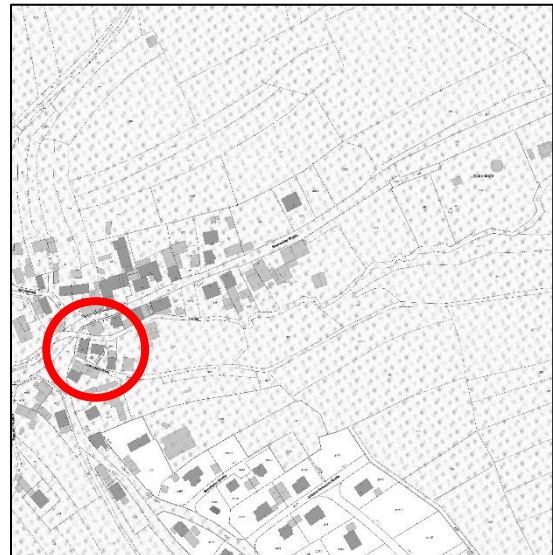
Zubehör

Im Erdgeschoss befindet sich eine Küchenzeile
Im Dachgeschoss befindet sich eine Küchenzeile

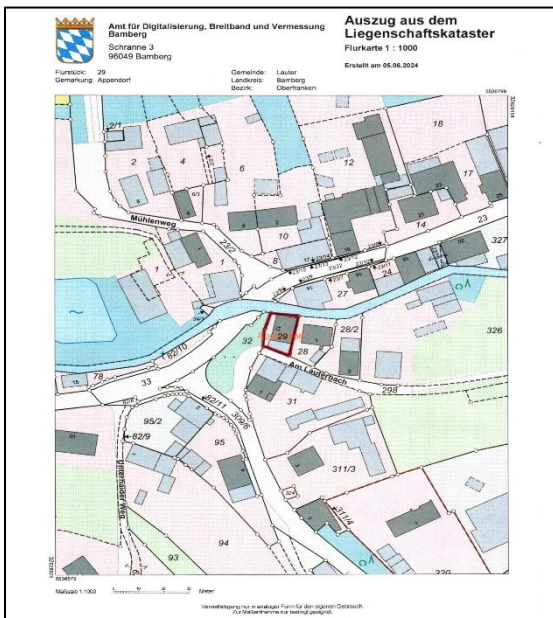
Makrolage



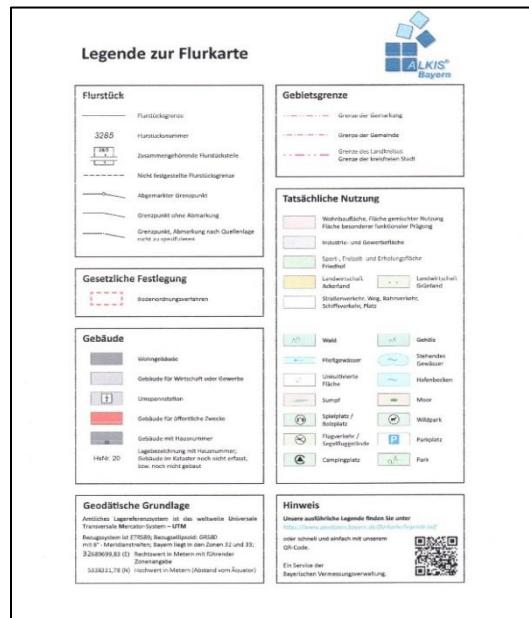
Mikrolage



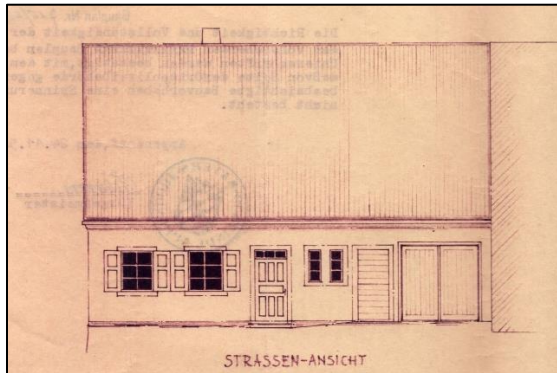
Lageplan



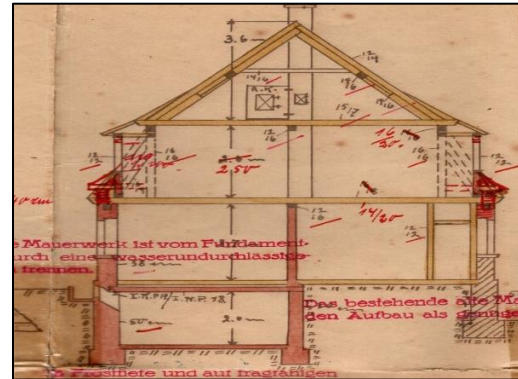
Legende



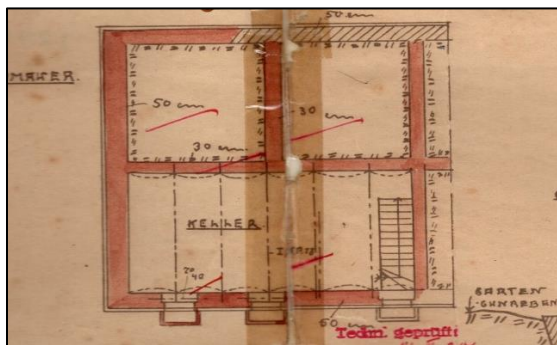
Ansicht – Westen



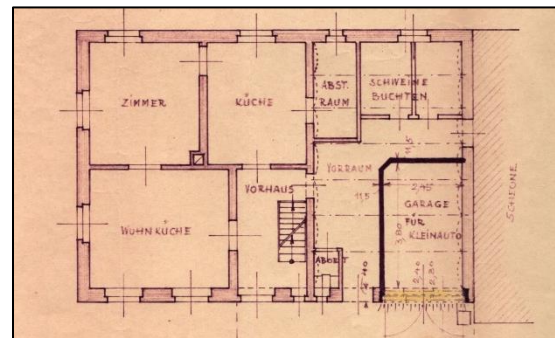
Schnitt



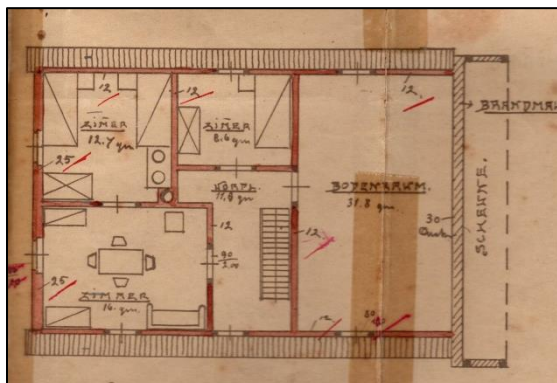
Grundriss – Kellergeschoss



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss – Dachgeschoss





Baunacher Straße



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen



Riss, Putz-/Farbabplatzungen



Riss, Putz-/Farbabplatzungen



Hauseingangstür



Erdgeschoss – Flur



Zimmer



Küche



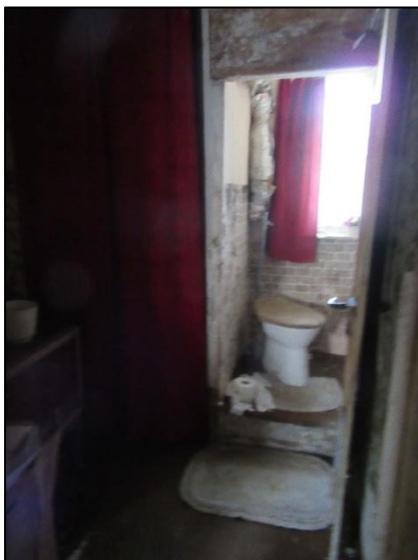
Zimmer



Bad



Feuchtesch., Putz-/Farbabplatzungen



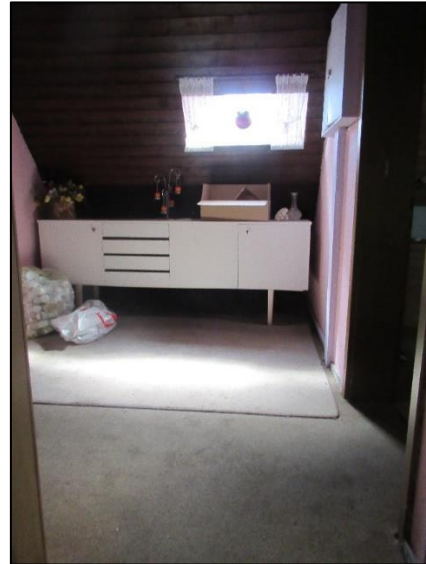
WC



Vorraum



Treppenlauf – EG / DG



Dachgeschoss – Flur



Zimmer



Zimmer



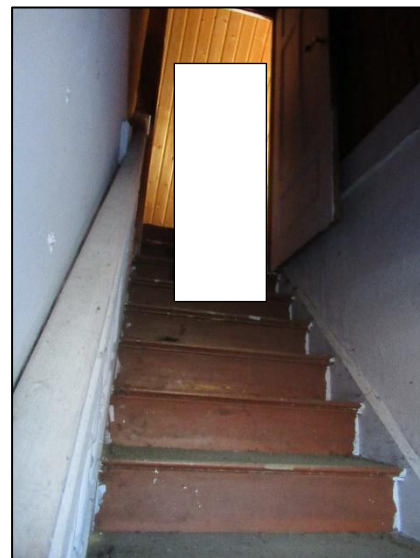
Küche



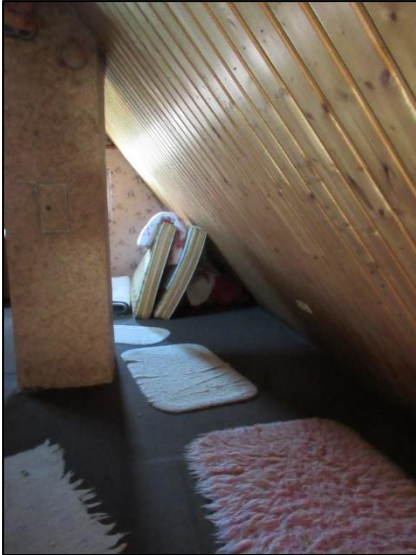
Feuchteschaden



Bad/WC



Treppenlauf – DG / Spitzboden



Spitzboden