

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 13/23



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** mit **Wohnhaus** in **96170 Priesendorf, Mittelgrundstraße 13**

- | | | |
|--------------------|------------------------|----------------------|
| - AG / Grundbuch: | Bamberg / Neuhausen | |
| - Band / Blatt | - / 819 | |
| - Objekt: | Flurstück Nr. 40 | zu 70 m ² |
| - Wohn./Nutzfläche | ca. 110 m ² | |

Verkehrswert am 16.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 35.000,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern								
Regierungsbezirk:	Oberfranken								
Landkreis:	Bamberg								
Verwaltungsgemeinschaft:	Lisberg								
Gemeinde:	Priesendorf								
Einwohner ca.:	1.526 (31. Dez. 2022)								
Entfernung Zentrum:	ca. 1,6 km – Rathaus								
Entfernung Bundesstraße:	ca. 6,5 km – B26								
Entfernung Autobahn:	ca. 8,0 km – A70 Anschlussstelle Viereth-Trunstadt								
Entfernung Bahnhof:	ca. 16 km - Bahnhof Bamberg								
Entfernung Flughafen:	ca. 76 km – Nürnberg Albrecht Dürer								
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltepunkt, Neuhausen b. Priesendorf								
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe								
Apotheken:	in mittelbarer Nähe								
Ärzte:	in mittelbarer Nähe								
Krankenhaus:	ca. 16 km entfernt – Klinikum Bamberg								
Kindergarten:	ca. 1,2 km entfernt								
Schulen:	ca. 1,2 km entfernt – Grundschule Priesendorf, weiterführende Schulen im Stadtgebiet, in Bamberg								
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Bebauung								
Flurstück Nr.:	40								
Grundstücksgröße:	70 m ²								
Grundstücksform:	rechteckig								
Straßenfront:	ca. 5 m Mittelgrundstraße								
Mittlere Tiefe:	ca. 13 m Nordost-/Südwestachse								
Mittlere Breite:	ca. 5 m Nordwest-/Südost								
Topographie:	eben								
Grenzverhältnisse:	<table> <tr> <td>Nordosten</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> <tr> <td>Südosten</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> <tr> <td>Südwesten</td><td>öffentlicher Raum, Mittelgrundstraße</td></tr> <tr> <td>Nordwesten</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> </table>	Nordosten	bebautes Nachbargrundstück	Südosten	bebautes Nachbargrundstück	Südwesten	öffentlicher Raum, Mittelgrundstraße	Nordwesten	bebautes Nachbargrundstück
Nordosten	bebautes Nachbargrundstück								
Südosten	bebautes Nachbargrundstück								
Südwesten	öffentlicher Raum, Mittelgrundstraße								
Nordwesten	bebautes Nachbargrundstück								
Einfriedung:	<table> <tr> <td>Nordosten</td><td>Grenzbebauung</td></tr> <tr> <td>Südosten</td><td>Grenzbebauung</td></tr> <tr> <td>Südwesten</td><td>Mauerwerkscheibe</td></tr> <tr> <td>Nordwesten</td><td>Grenzbebauung</td></tr> </table>	Nordosten	Grenzbebauung	Südosten	Grenzbebauung	Südwesten	Mauerwerkscheibe	Nordwesten	Grenzbebauung
Nordosten	Grenzbebauung								
Südosten	Grenzbebauung								
Südwesten	Mauerwerkscheibe								
Nordwesten	Grenzbebauung								
Erschließung:	von der Mittelgrundstraße								
Bebauung:	Wohnhaus								
Freiflächen:	Betonstein								

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

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Mittelgrundstraße über Zuweg zum Wohnhaus an der östlichen Traufseite, Hauseingangstür in Holz mit Glaseinlage
Sonstiges:	Balkon

Gewerke

Lt. Vorliegender Informationen (Auskünfte Vertreterin der Gläubiger, Nachbarn) stellen sich die Gewerke wie folgt dar:

Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Elektronachtspeicheröfen

Das Gebäude stellt sich, soweit vom öffentlichen Raum erkennbar, in einem maroden Zustand dar.

Wohn-/ Nutzfläche

Wohnhaus	
Erdgeschoss	40,00 m²
Obergeschoss	40,00 m²
Dachgeschoss	30,00 m²
Wohn- / Nutzfläche	110,00 m²
Wohn- / Nutzfläche gerundet	110,00 m²

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin war die Vertreterin der Gläubiger anwesend. Von der Vertreterin der Gläubiger wurde in Aussicht gestellt, eine Innenbesichtigung zu ermöglichen, was jedoch nicht erfolgte.

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

Bauliche Gestehung / Veränderungen

Lt. Vorliegender Informationen (Auskünfte Vertreterin der Gläubiger, Nachbarn) stellt sich die bauliche Gestehung / Veränderungen wie folgt dar:

ca. -	Gestehung
ca. 2004	Dacheindeckung
ca. 2017	Teilentkernung

Nutzung

Lt. Vorliegender Informationen (Auskünfte Vertreterin der Gläubiger, Nachbarn) stellt sich die Nutzung wie folgt dar:

ca. 2007	bis	ca. 2011	Leerstand
ca. 2017	bis	aktuell	Leerstand

Mängel/Schäden

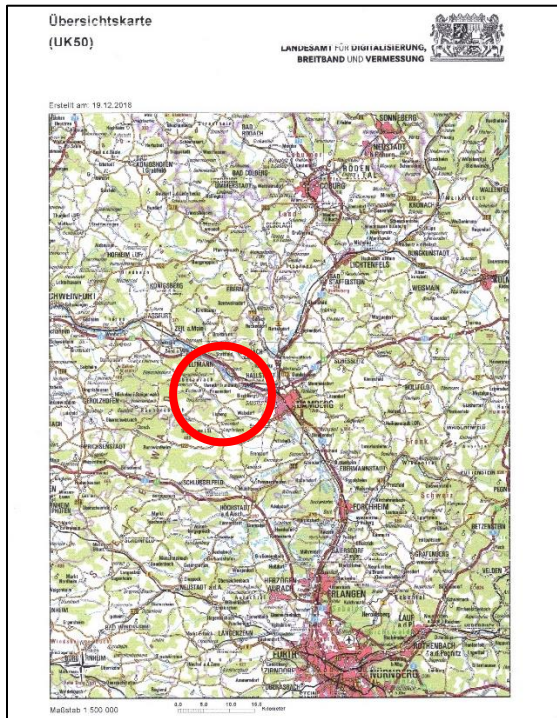
Im Rahmen der Ortsbegehung bzw. lt. Vorliegender Informationen (Auskünfte Vertreterin der Gläubiger, Nachbarn) stellt sich die Nutzung wie folgt dar:

Fassade	umlaufend Risse, Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
Innengewerke	teilweise Entkernt
	Feuchteschäden

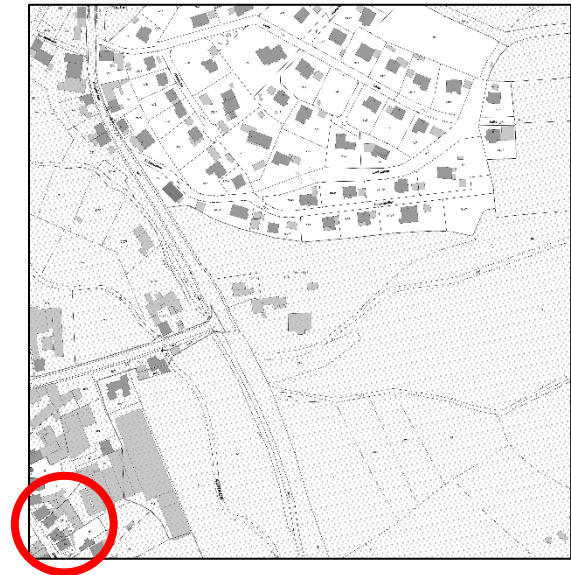
Zubehör

Kein Zubehör vorhanden

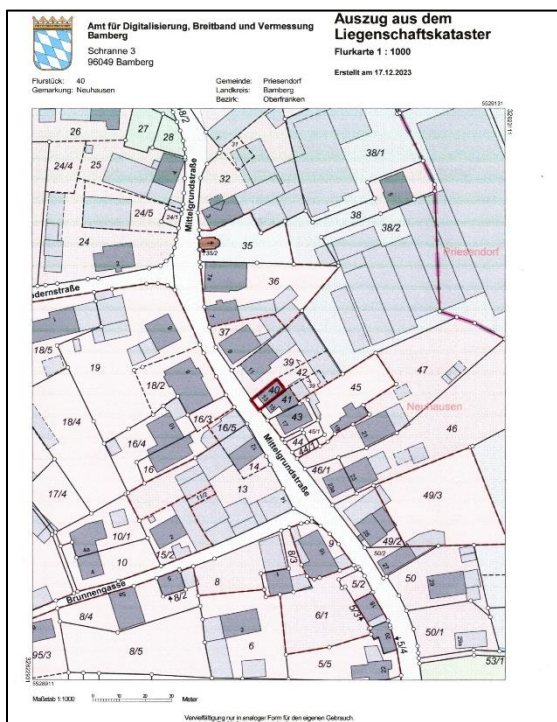
Makrolage



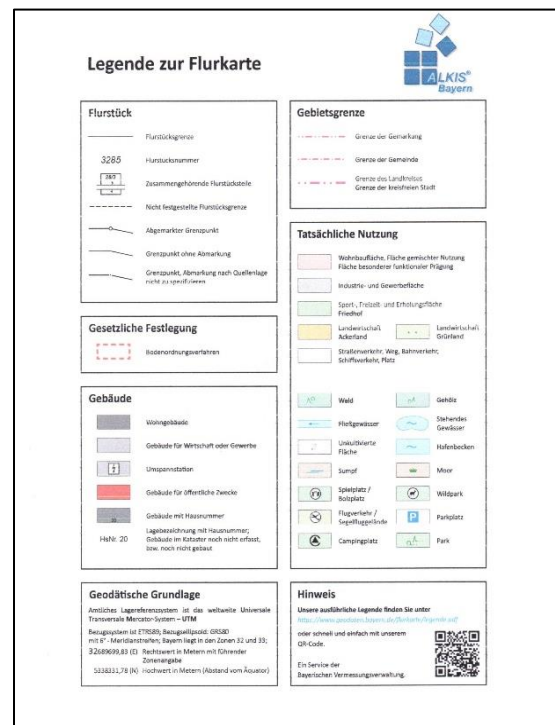
Mikrolage



Lageplan



Legende





Mittelgrundstraße



Ansicht Nordosten



Ansicht Südwesten



Ansicht Nordwesten



Feuchteschaden, Putz-/Farbabplatzungen



Feuchtesch., Putz-/Farbabplatzungen



Risse, Putz-/Farbabplatzungen



Hauseingangstür