

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 14/24



Auszug aus dem
VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **Wohngrundstück, Wohnhaus, Garage** in **96106 Eyrichshof, Kurzewinder Straße 31**

- Amtsgericht: Haßfurt
- Grundbuch: Eyrichshof
- Band / Blatt: - / 713
- Objekt: Flurstück Nr. 392/5 zu 588 m²
- Baujahr: ca. 2006
- Wohnhaus ca. 139 m² Wfl.
- ca. 34 m². Nfl.+

Verkehrswert am 14.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	305.000,00 €
--	---------------------

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Haßberge
Stadt:	Ebern
Gemeindeteil:	Eyrichshof
Einwohner ca.:	7.365 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 3,6 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,3 km – B279
Entfernung Autobahn:	ca. 17 km – A73 Anschlussstelle Ebensfeld-Kutzenberg
Entfernung Bahnhof:	ca. 23 km - Bahnhof Ebelsbach
Entfernung Flughafen:	ca. 87 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,6 km - Bushaltepunkt, Eyrichshof
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 24 km entfernt – Haßberg-Kliniken – Haus Ebern
Kindergarten:	ca. 2,9 km entfernt
Schulen:	ca. 2,9 km entfernt – Grundschule Ebern, weiterführende Schulen in Bamberg
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zweifamilienhäuser
Flurstück Nr.:	392/5
Grundstücksgröße:	588 m ²
Grundstücksform:	annähernd Rechteckig
Straßenfront:	ca. 25 m – Kurzewinder Straße
Mittlere Tiefe:	ca. 25 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 23 m Südwest-/Nordostachse
Topographie:	Nordwestlich abfallend
Grenzverhältnisse:	Nordosten bebautes Nachbargrundstück
	Südosten öffentlicher Raum, Kurzewinder Straße
	Südwesten bebautes Nachbargrundstück
	Nordwesten unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten Grenzbebauung, Zaun
	Südosten offen
	Südwesten Hecke
	Nordwesten Hecke
Erschließung:	von der Kurzewinder Straße
Bebauung:	Wohnhaus, Garage
Freiflächen:	Betonstein, Grünflächen, Busch-/Planzwerk, Gartenhaus

Das Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Eyrichshof und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 2006
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	Gaszentralheizung
Erschließung:	von der Kurzewinder Straße
Sonstiges:	Gaserdtank

Kellergeschoss

Flur

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Filigrandecke, gespachtelt/gestrichen
Beheizung:	Radiator

Waschküche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Filigrandecke, gespachtelt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Kunststoffeinfachverglast
Sonstiges:	Hausanschlüsse, Gastherme

Keller

Zugang:	offen von der Waschküche
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Filigrandecke, gespachtelt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Sonstiges:	Außentür, Wechselrichter

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Balkontür

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Filigrandecke, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Kunststoffeinfachverglast

Erdgeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Kunststoff, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Sonstiges:	Treppenlauf zum Obergeschoss und Kellergeschoss

WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	WC, Urinal, Waschbecken

Wohnen/Essen

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Festbrennstoffofen, französischer Balkon

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Einbauküche

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen

Dachgeschoss

Flur

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Kork
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Sonstiges:	Deckenklappe, Holzeinschubtreppe

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Badewanne, Dusche, Waschbecken WC, Rücklaufschleife

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kork
Wände:	verputzt/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kork
Wände:	verputzt/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kork
Wände:	verputzt/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Raunspartreppe zum Spitzboden, französischer Balkon

Spitzboden

Spitzboden

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz

Spitzboden

Zugang:	über Holzeinschubtreppe
Fußboden:	Holz
Wände:	Mauerwerk
Schräge:	Sparren, Mineralwolle
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Metalleinfachverglast

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Garage/Carport

Baujahr:	ca. 2006
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Zementfaserwellplatten
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von der Kurzewinder Straße

Garage

Tor:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Betonstein
Wände:	verputzt
Decke:	Folie, Mineralwolle
Sonstiges:	Garagentor

Carport

Zufahrt	offen
Fußboden:	Betonstein
Wände:	verputzt
Decke:	Holz
Sonstiges:	Tür Kunststoff, Glaseinlage

Die Garage/Carport stellen sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Wohn-/ Nutzfläche

Kellergeschoss	
Flur	7,16 m ²
Keller 2	22,89 m ²
	<u>30,05 m²</u>
abzgl. Putz	-0,90 m ²
Wohnfläche	<u>29,15 m²</u>
Wohnfläche gerundet	<u>29,00 m²</u>

Kellergeschoss	
Keller 1	8,80 m ²
Keller 4	9,21 m ²
Keller 3	15,86 m ²
	<u>33,87 m²</u>
abzgl. Putz	-1,02 m ²
Nutzfläche	<u>32,85 m²</u>
Nutzfläche gerundet	<u>33,00 m²</u>

Erdgeschoss	
Diele	11,31 m ²
WC	2,71 m ²
Wohnen/Essen	33,00 m ²
Küche	12,91 m ²
Speise	2,85 m ²
	62,78 m ²
abzgl. Putz	-1,88 m ²
Wohnfläche	60,90 m ²
Wohnfläche gerundet	61,00 m²

Dachgeschoss	
Flur	3,64 m ²
Bad/WC	7,12 m ²
Kind I	11,92 m ²
Schlafen	14,54 m ²
Kind I	12,66 m ²
	49,88 m ²
abzgl. Putz	-1,50 m ²
Wohnfläche	48,38 m ²
Wohnfläche gerundet	48,00 m²

Besondere Sachverhalte

Gestehung / bauliche Veränderungen

ca. 2006 Gestehung
ca. 2019 Brennwerttherme

Mängel/Schäden

Wohnhaus

Kellergeschoss	Flur	Schaden Bodenbelag
Dachgeschoss	Flur	Riss Wandscheibe
	Bad/WC	Arbeitsfuge gerissen

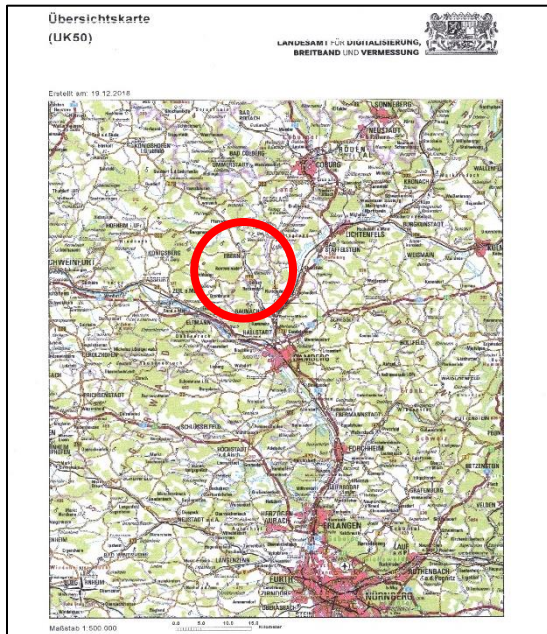
Garage/Carport

Garage	Decke	Decke
--------	-------	-------

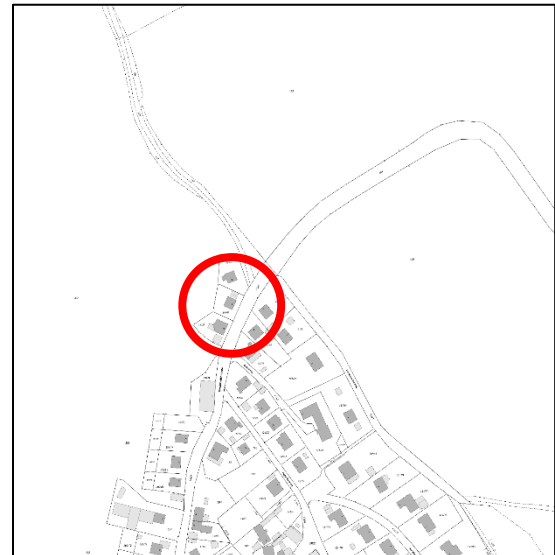
Zubehör

Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche

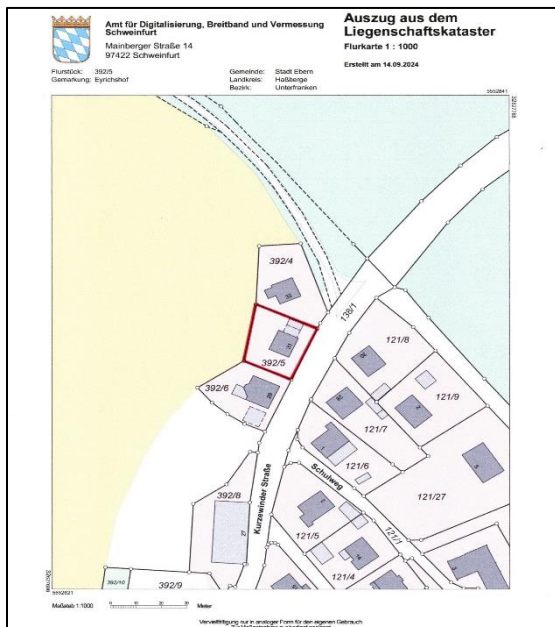
Makrolage



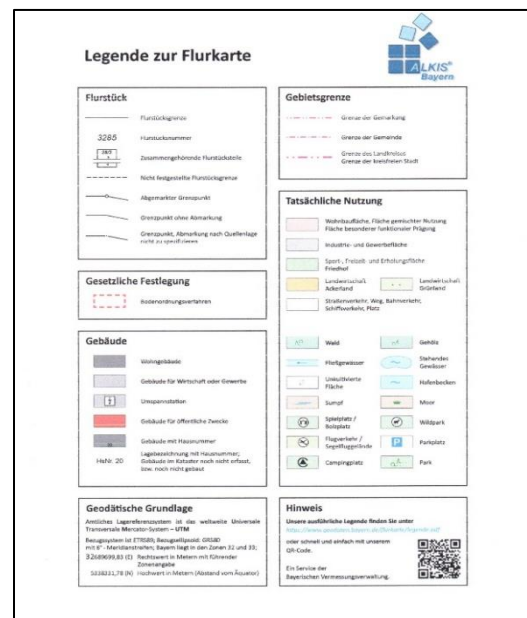
Mikrolage



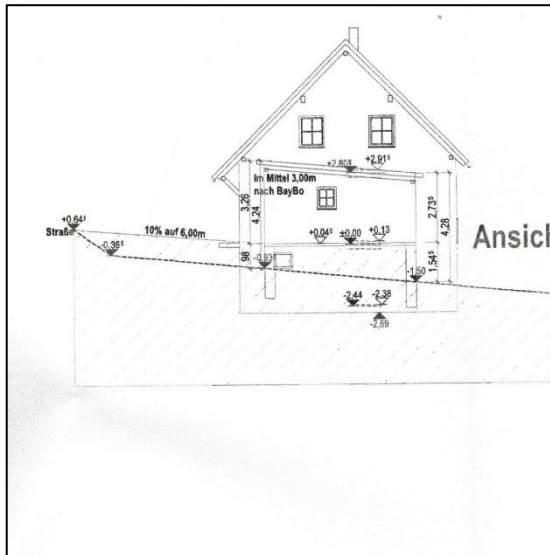
Lageplan



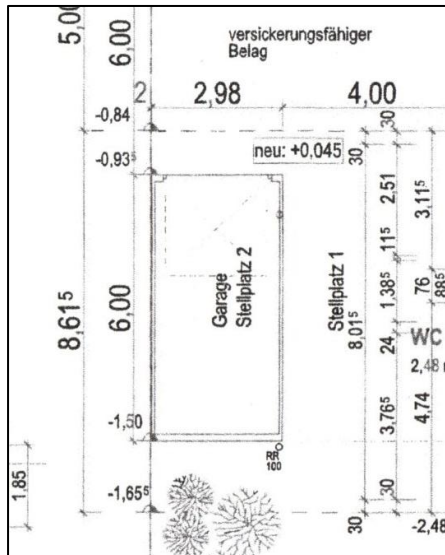
Legende



Ansicht – Norden



Grundriss - Garage



Kurzewinder Straße



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



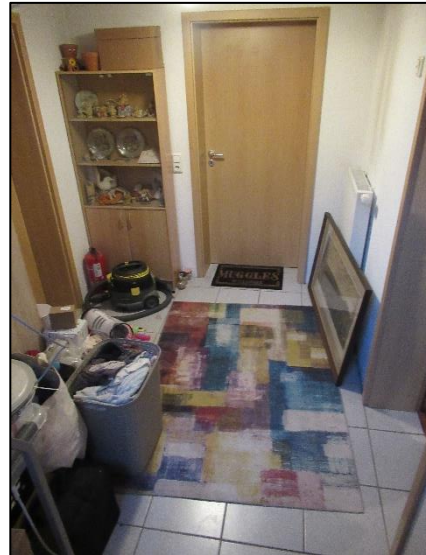
Ansicht Westen



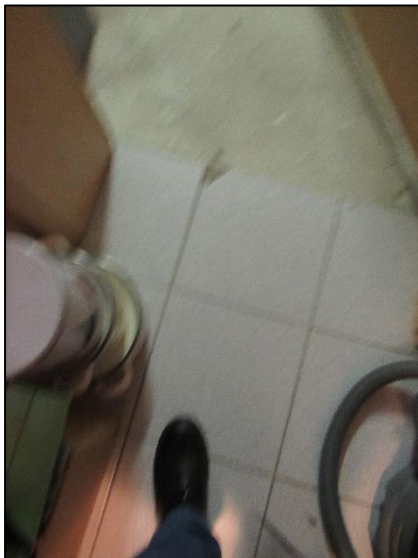
Westlicher Grundstücksbereich



Hauseingangstür



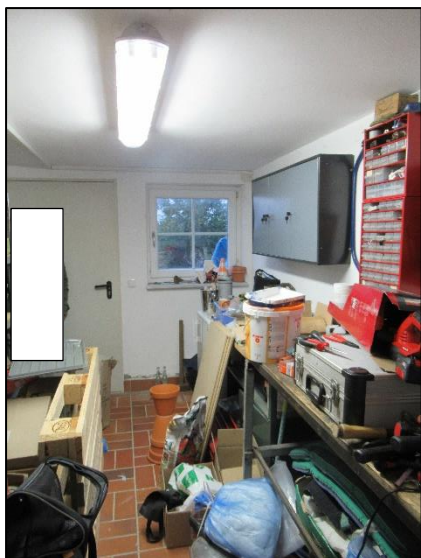
Kellergeschoss – Flur



Schaden Bodenbelag



Waschküche



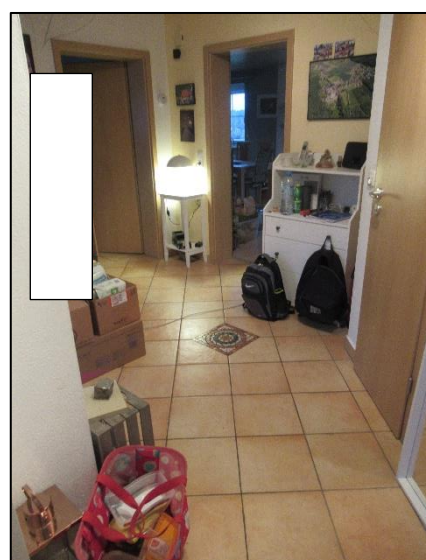
Keller



Zimmer



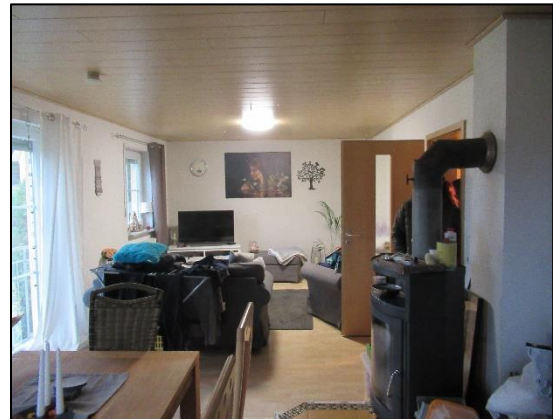
Keller



Erdgeschoss - Flur



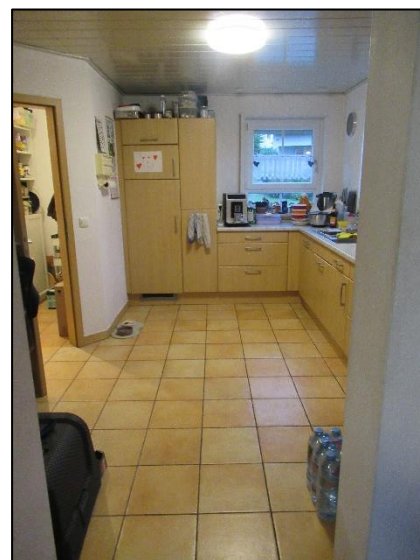
WC



Wohnen



Essen



Küche



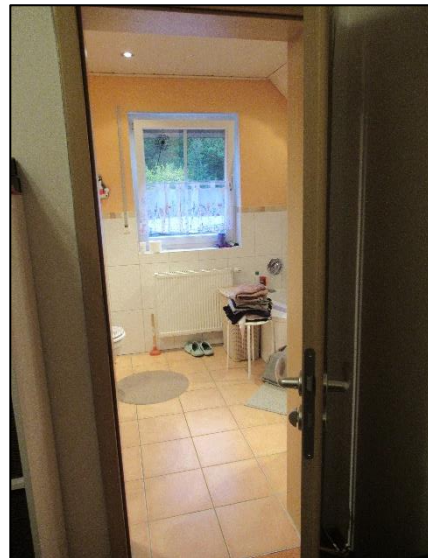
Abstell



Dachgeschoss – Flur



Riss



Bad/WC



Schaden Wartungsfuge



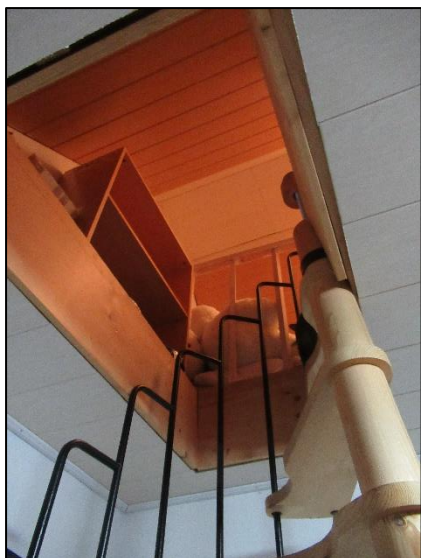
Zimmer



Zimmer



Zimmer



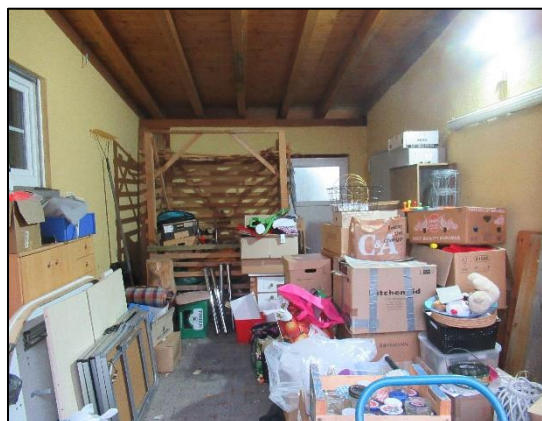
Spitzboden



Dachraum



Garage



Carport