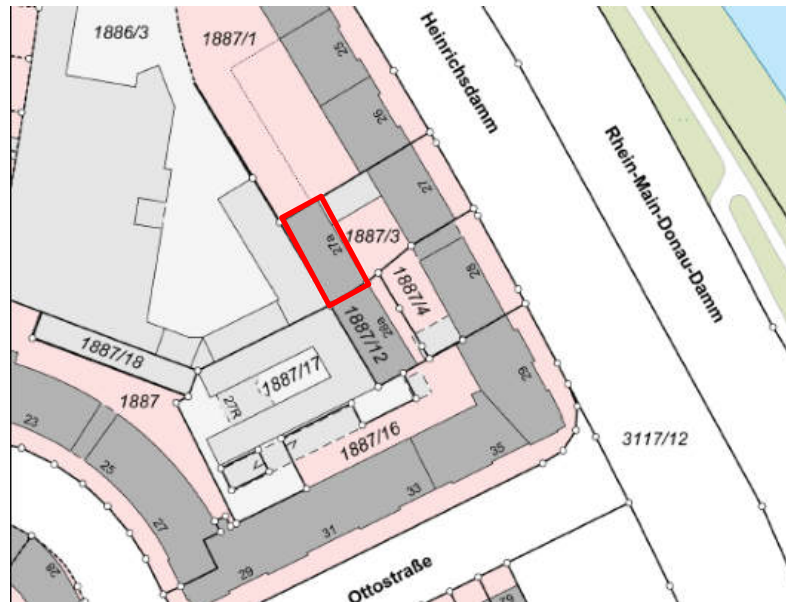


IJI

Irene Johanssen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

OBJEKTDARSTELLUNG



GZ 3 K 40/25

Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

Heinrichsdamm 27, 27a, 28, 28a, 96047 Bamberg

- Sondereigentum an der Wohnung im Erd-/Kellergeschoss des Rückgebäudes nebst Treppenhaus, Nebenräumen und Innenhof, im Aufteilungsplan mit Nr. „2 A“ bezeichnet; Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz „H“

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

23. Juli 2025

Verkehrs-/Marktwert

Grundbuch von Bamberg, Blatt 48124, Wohnungsgrundbuch 70,5/1.000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück Flst. 1887/3, 1887/4, 1887/12 – Wohnung Nr. 2A, SNR an Kfz-Stellplatz H

584.000 €

(in Worten: fünfhundertvierundachtzigtausend Euro)

Heinrich-Soldan-Str. 16a - 91301 Forchheim

☎ 09191-6 15 65 31 Fax. 09191-70 31 93 ✉ kontakt@iji-immobilien.de

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

ALLGEMEINE ANGABEN

Wertermittlungsobjekt **Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Bamberg Blatt 48124 - Wohnungsgrundbuch - 70,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Heinrichsdamm 28 zu 497 m², Heinrichsdamm 27, 27a zu 664 m² und Heinrichsdamm 28a zu 234 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-/Kellergeschoss des Rückgebäudes nebst Treppenhaus, Nebenräumen und Innenhof, im Aufteilungsplan zu URNr. R 339/2014 Notar Dr. Reißig, Bamberg, mit Nr. 2A bezeichnet, gem. Bewilligung vom 20.02.2014. Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz H.**

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage-/Ortsangaben Die kreisfreie Stadt Bamberg ist die größte Stadt Oberfrankens und nunmehr die Nr. 8 der Städte in Bayern mit über 80.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet hat eine Fläche von 54,64 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 1.464 Einwohner je km². Bamberg ist Universitäts-/Schul-/Verwaltungsstadt, mit Sitz eines Oberlandesgerichts und der Generalstaatsanwaltschaft Bamberg. Bamberg ist zudem wichtiges Wirtschaftszentrum Oberfrankens mit Sitz des gleichnamigen Erzbistums. Bamberg ist fest verankert in der Metropolregion Nürnberg und ein interessanter wirtschaftlicher Standort.

Infrastruktur/Freizeitwert Bamberg ist infrastrukturell bestens aufgestellt, sowohl kulturell (mit Konzert-/Kongresshalle) als auch medizinisch (mit Klinikum am Bruderwald) bis hin zu schulischen und universitären Einrichtungen. Bamberg bietet einen hohen Freizeitwert, zum einen durch Grün-/Freizeit-/Wasserflächen im Stadtgebiet selbst sowie u.a. durch die Nähe zur Fränkischen Schweiz, dem Steigerwald und dem Mainfrankengebiet

Verkehrsanbindung Es bestehen verkehrsgünstige Anbindungen, u.a. über die Bundesstraßen B22, B26, B505 sowie die Autobahnanbindungen A73 sowie A70. Hierüber besteht Anschluss an das überörtliche Fernstraßennetz, wie u.a. A7, A3. Das Stadtgebiet Bamberg ist u.a. durch Berliner, Münchner und Regensburger Ring verkehrstechnisch gut in alle Richtungen angebunden/erreichbar.

Ebenso bestehen gute Busanbindungen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 3 Minuten fußläufig, Haltestelle Dientzenhoferstr., wie auch weitere Bushaltestellen gut fußläufig erreichbar sind. Der Bahnhof – mit ICE-Anschluss - ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Straße „Heinrichsdamm“ – 30er Zone mit Anwohnerparkflächen - verläuft parallel zum Rhein-Main-Donau-Damm und endet als Sackgasse mit Wendehammer.

Bebauung/Nutzung Das vereinigte Grundstück weist straßenseitig Geschosswohnungsbauten auf (Heinrichsdamm 27 mit 10 Einheiten und Heinrichsdamm 28 mit 14 Einheiten). Rückwärtig ist es bebaut mit den vormals gewerblich genutzten Gebäudeaufbauten (Keller-/Erdgeschoss, Heinrichsdamm 27a, Sondereigentum Nr. 2A – wohnwirtschaftlich nutzbar ausgebaut -) und Heinrichsdamm 28a (Sondereigentum Nr. 1A - Einheit im Rohbau -). Die Umgebungsbebauung weist überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Geschosswohnungsbauten auf (Bestands- und Neubauten), teils werden die Flächen zu Büro-/Gewerbebezwecken genutzt, wie sich in der Wohnanlage selbst u.a. auch eine Massagepraxis befindet.

Wohn-/Geschäftslage Der Bereich Heinrichsdamm südlich und zugleich unweit von der Altstadt gelegen, gehört zum bebauten Teil des Haingebiets und liegt auf der Insel zwischen den beiden Regnitzarmen bzw. zwischen linken Regnitzarm und Rhein-Main-Donau-Kanal. Altstadt, Haingebiet (mit Hainbad), Domplatz, Freizeit-/Erholungsflächen u.v.m., sind in unmittelbarer Nähe und gut fußläufig bzw. bequem mittels Fahrrad oder Bus erreichbar. Gemischt-genutzte (Wohn)Lage - zentral und dennoch ruhig gelegen -.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeaufbauten	Sondereigentum an Wohnung Nr. 2A
Baujahr	<p><u>um 1952</u> Errichtung von Lagerräumen <i>Hinweis: Die Flächen wurden u.a. als Druckerei genutzt, lt. Auskunft.</i></p> <p><u>um 1989</u> Umbau des Rückgebäudes und Abbruch der bestehenden Garagen.</p> <p><u>um 2003</u> Sanierung Rückgebäude und Nutzungsänderung „Heinrichsdamm 27a“ Bauaufsichtlich genehmigt von der Stadt Bamberg mit Bescheid vom 19.05.2004, Nr. 2120/03.</p> <p><u>2016</u> „Umbau und Sanierung Wohnhaus Heinrichsdamm 27a“. Bauaufsichtlich genehmigt von der Stadt Bamberg mit Bescheid vom 19.01.2017, Nr. 2119/16 (Antrag vom 25.11.2016). Unter diesem Aktenzeichen wurde auch der Einbau einer neuen Holzbalkendecke über KG geführt (Antrag vom 28.11.2016).</p> <p><u>2020</u> Das Bauvorhaben Nr. 2119/16 ist abgeschlossen, genutzt und bewohnt seit dem 13.01.2020. Das Vorhaben wurde entsprechend dem Bescheid vom 19.01.2017 ausgeführt. „Abschließende Fertigstellung vom 22.12.2023“, Bauordnungsamt Bamberg.</p>
Abgeschlossenheit	23.01.2014, ausgestellt von der Stadt Bamberg, als Anlage beigefügt.
Teilung gem. WEG	<p>20.02.2014, URNr. R 0339/2014 Notar Dr. Reißig Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum</p> <p><i>Hinweis: Von 1989 bis 2013 wurden Änderungen – hinsichtlich Bildung von Teil-/Wohnungseigentum und Sondernutzung für die gesamte Wohnanlage vorgenommen. Die letzte Änderung - bezogen auf das Sondereigentum Wohnung Nr. 2A nebst SNR an Kfz-Stellpl. H – ist vom 20.02.2014, welche auch für die Bewertung maßgeblich ist.</i></p>
Wohn-/Nutzfläche (rund)	<p>281,00 m² 138,27 m² Erdgeschoss 143,19 m² Kellergeschoss (Gem. Aufteilungsplan/geprüft 03.01.2014 Stadt Bamberg)</p>
Grundstücksgröße	<p>70,5/1.000stel Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück</p> <p>Flst. 1887/3 Heinrichsdamm 27,27a, Gebäude-/Freifläche zu 664 m² Flst. 1887/4 Heinrichsdamm 28, Gebäude-/Freifläche zu 497 m² Flst. 1887/12 Heinrichsdamm 28a, Gebäude-/Freifläche zu <u>234 m²</u> 1.395 m² = 98,34 m² ideeller Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück</p>

Konstruktion/Technik	Siehe u.a. beigefügte Bilddokumentation
Fundamente/Gründung	Gem. Statik, wird unterstellt
Außenwände	Massivbauweise. <i><u>Hinweis:</u> Überwiegend Ziegelbauweise in unterschiedlichen Wandstärken von ca. 30 cm - 50 cm (gem. Bildaufnahmen bei Akteneinsicht).</i>
Fassade	Putzfassade mit Außenwärmeschutz, Sockel gefliest.
Decken/Fußbodenaufbau	Holzbalkendecke (Einbau um 2017)/Massivdecke mit Estrich. <i><u>Hinweis:</u> Decke teils mit Glaselementen, zwecks Belichtung, mit elektr. Beschattung.</i>
Innenwände	Innenwände in massiver Ausführung und Holzständerausführung.
Dach/Dacheindeckung	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl (Nagelbinderkonstruktion/Pultdach). Dacheindeckung mittels Zinkblech. Bestehende Dachaufbauten sind – im Bereich der Galerie - mit Zinkblech eingefasst.
Spenglerarbeiten	Zinkblech
Haustüre	Teils überdachtes Eingangselement (Glasdach in Metallkonstruktion), im Holzrahmen. Bestehend aus einem farbig angelegten Türblatt mit feststehenden Seitenteilen – je mit Glasfeldern – und einem Glasoberlicht über die gesamte Breite des Eingangselementes. <i><u>Hinweis:</u> Der Zugang zur Nachbareinheit „Sondereigentum 1A“ erfolgt derzeit über die Bewertungseinheit „Sondereigentum 2A“. Eine Nutzungsregelung besteht nicht, lt. Auskunft.</i>
Sprech-/Klingelanlage	Sprech-/Klingel-/Briefkastenanlage im Zugangsbereich bestehend.
Fenster	Isolierverglaste Fenster/Fenstertüren, in farbig angelegten Fensterrahmen. Beschattung überwiegend mittels Plissee. Alu-Außenfensterbänke. <i><u>Hinweis:</u> Lt. Auskunft sind z.T. Vorrichtungen zur Beschattung bestehend.</i>
Kamin	Kaminzug für Kaminofen und Gasheizung.
Terrasse /Balkon	Zwischen Küche und Ess-/Wohnbereich wurde ein sog. Innenhof angelegt. Mit Glasdach und dreiseitiger Belichtung über Wohnraumfenster im Holzrahmen. Der Zugang erfolgt über ein Fenstertüre-Faltelelement, abgehend vom Essbereich. Keine Terrassen-/Balkonflächen.
Wasser/Abwasser	Baujahrestypisch, bezogen auf Umbau-/Renovierung/Sanierung - beginnend um 1989 bis ca. um 2020 -.
Sanitär-/Elektro	Baujahrestypisch, bezogen auf Umbau-/Renovierung/Sanierung - beginnend um ca. 1989 bis ca. um 2020 -. <i><u>Hinweis:</u> Rest-/Abschlussarbeiten sind im Elektrobereich bestehend. Die Elektroausführung ist augenscheinlich über den Standard liegend, u.a. mit sog. Bussystem o.ä., wie auch eine Pkw-E-Ladestation im Eingangsbereich besteht.</i>

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

- Heizung/Warmwasser Wand-/Bodenheizung - welche im Zuge der Umbau-/Renovierungs-/Sanierungsarbeiten eingebaut worden ist – beginnend um ca. 1989 bis ca. um 2020 -
Design-Handtuchheizkörper in den Bad-/Flur-/Windfangbereichen.
Viessmann, Vitodens 100 Typ WB2, Einbau 2017, Nennleistung 25,6 kW, Gebläsebrenner, Brennstoff Erdgas (Anschluss an öffentliche Gasversorgung). Kombiwasserheizer (Heizung mit Brauchwasser).
Quelle: Bescheinigung § 1 KÜO v. 05.03.2025 (als Anlage beigefügt).
- Kaminkehrer/Messung Tag der Hausschau am 09.03.2021; Protokoll in unserer Handakte.
Hauptabsperrereinrichtung und Gaszähler vom Baujahr 2014
- Feuerstättenschau Errichtung einer Feuerstätte, Gebäudeklasse 2, genehmigt 02.12.2021;
Bauabnahme-Nr. 2021/113.

An die Abgasanlage Nr.1 wird die Feuerstätte Nr. 2 angeschlossen. Die Bauausführung der überprüften Abgasanlage Nr. 1 ist für die Abgasführung der beschriebenen Feuerstätte Nr. 2 geeignet.

Gem. Bescheinigung vom 06.12.2021, Frank Hanika, bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger, Aschbach (Bescheinigung in Handakte).

Bei der Feuerstätte Nr. 2 handelt es sich um den Kaminofen im Wohnzimmer. Hersteller Cera Design; Typ Rondotherm Titan, Baujahr 01/2019, 7,5 kW, Brennstoff Scheitholz

Feuerstättenbescheid vom 06.12.2021 für Abgasanlage1 und Abgasanlage 2 (Bescheid in Handakte).

Irene Johanness Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Ausstattung

Innentreppe/n

Siehe u.a. beigefügte Bilddokumentation

Massive Podesttreppe mit Bambusbelag und transparentem Edelstahlgeländer mit Drahtseilen. Mit Wandeinbauleuchten.

Hinweis: *Inwieweit das Geländer der DIN-Norm entspricht wäre zu prüfen.*

Vom Wohnbereich führt eine Metalltreppe in die Galerie.

Hinweis: *Beim Begehen der Treppe waren Schwingungen bemerkbar. Ohne Geländer. Inwieweit dies der DIN-Norm entspricht wäre zu prüfen.*

Böden

Überwiegend hochwertige Bambus- und Fliesenböden.

Wände

Überwiegend glatt verputzt (sog. Wischputztechnik/Spachteltechnik o.ä.)
Im Bereich der Küche wie auch im Bereich der Bäder und im WC sind die Wände teils gefliest (u.a. Mosaikfliesen).

Holzstützen in den großflächigen Räumen (aus statischen Gründen).

Wandflächen - im Bereich der Wandheizung - überwiegend aufgedoppelt.

Decken

Holzbalkendecke im EG;

Betondecke im KG

(zum Teil Sichtbeton bzw. unverputzt/gespachtelt/abgehängt/gestrichen)

Innentüren

Überwiegend goldfarbige Schiebetürelemente im Metallrahmen.

Vorrat -vis-a-vis der Küche: Glastüre /Glaswände im Metallrahmen

Bad KG: zweiflügeliges Glas-Schiebetürelement mit Stangengriff

KG: z.T. helle Stiltürblätter mit Türzarge/Edelstahl-Türgriff

Hinweis: *Bei den goldfarbigen Türblättern handelt es sich um Blattgold sowie Schlagmetalllegierungen, lt. Auskunft.*

Sanitärobjekte

Duschbad EG

-Boden gefliest (z.T. Mosaikfliesen); Wände z.T. Mosaikfliesen/Wischputz

-Hänge-WC und Hänge-Pissoir mit Unterputzspülkasten

-Dusche mit Bodenablauf nebst Glastüre/-abtrennung

-Waschbecken

-Handtuchheizkörper (zusätzlich zur eigentlichen Beheizung)

WC KG

-Boden gefliest; Wand im Waschbecken-/WC-Bereich z.T. Mosaikfliesen

-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

-Waschbecken auf massivem/gefliesten Untertisch

Bad KG

-Boden gefliest; Wände im Duschbereich ringsum deckenhoch mit Mosaikfliesen sonst zum Teil mit Mosaikfliesen sowie mit Wischputz

-freistehende Badewanne

-zwei Waschbecken auf Holzunterbauschrank

-Design Handtuchheizkörper (zusätzlich zur eigentlichen Beheizung)

Irene Johannessens Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Beheizung	<p>Lt. Auskunft handelt es sich um eine Hyperthermalheizung in Form einer Fußboden- und Wandheizung. Zudem erfolgt die Beheizung in den Bädern sowie im Flur mittels Handtuchheizkörper (teils sog. Design Handtuchheizkörper).</p> <p>Die Heizungsregelung ist im Heizungskeller wie auch die Räume je für sich Thermostatvorrichtungen vorhalten, zwecks Temperaturregelung.</p>
Einbauten/Einrichtungen	Küchen-/Bad-/Schrankeinbauten sowie der Kaminofen sind rückbaubar und somit wertmäßig nicht erfasst.
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung Galerie mit Dachaufbauten
Zubehör	./.
Sondernutzung	<p>Sondernutzung an dem Kfz-Stellplatz „H“</p> <p>Der Stellplatz ist mittels Betonsteinen gepflastert und farbig markiert.</p> <p><i><u>Hinweis:</u> Der auf dem Sondernutzungsplan nachgewiesene Stellplatz „H“ ist etwas abweichend von dem hergestellten und genutzten Kfz-Stellplatz.</i></p>
Außenanlagen Zugang/Zufahrt	<p>Im Bereich der Durchfahrt sind die Flächen betoniert und im Verlauf der Hof-/Stellplatzflächen sind die Flächen überwiegend mittels Betonsteinen gepflastert.</p> <p><i><u>Hinweis:</u> Die Durchfahrtshöhe beträgt 2,15 m mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 2,5 t.</i></p>
Gartenflächen	./.
Einfriedung	Einfriedung überwiegend mittels Gebäudeaufbauten. Der Durchfahrtsbereich ist ohne Tor-/Türanlage.
Bewirtschaftungs-/ Pflegezustand	Die Gebäudeaufbauten weisen einen guten baulichen Bewirtschaftungs- und Pflegezustand auf.

Irene Johanness Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Hausverwaltung

Verwalter	Joseph-Stiftung Hans-Birkmayr-Str. 65 96050 Bamberg
Verwaltergebühr *	€ 26,18/Monat € 314,16/Jahr
Hausgeldvorschuss*	€ 234/Monat € 2.808/Jahr
Rückstände *	€ 861,70 (Hausgeldrückstand/Abrechnungssaldo 31.12.2023)
Erhaltungsrücklage	./.
Sonderumlagen	./.
Eigentümerprotokolle	Lagen uns nicht vor.
Besonderheit	Für das Sondereigentum 2A „Heinrichsdamm 27a“ wird keine Erhaltungsrücklage bezahlt. Das Sondereigentum 2A bildet für sich eine wirtschaftliche Einheit. Lt. Auskunft des Eigentümers wurde bis dato keine Erhaltungsrücklage angespart/gebildet.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde uns nicht vorgelegt/besteht nicht.

Aufwendungen für eine evtl. notwendige energetische Sanierung bleiben bei der Verkehrswerteinschätzung unberücksichtigt.

Mieter/Mietvertrag

Mietverträge bestehen

Büse Beteiligungs GmbH ./.. Büse Consulting & Lebensmittel Manufaktur
Mietfläche 157,53 m² sowie Kfz-Stellplatz
Nettokaltmiete € 1.600/Monat zzgl. MwSt./zzgl. Betriebs-/Nebenkosten

Büse Beteiligungs GmbH ./.. Friedrich Büse
Wohnfläche 128,08 m²
Nettokalt € 1.200/Monat *

*Nettokalt € 900/Monat, Änderung ab 01.01.2020

*Reduzierung der Miete wegen Beeinträchtigung durch Umbau bis zum Abschluss der Bauarbeiten.

IJI

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Bildaufnahmen



Zufahrt/Umgebung



GZ 3 K 40/25

Heinrichsdamm 27, 27a, 28, 28a, 96047 Bamberg
(Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 A und SNR an Kfz-Stellplatz H)



Hofflächen/Nachbargebäudeaufbauten



Hofflächen/(Nachbar)Gebäudeaufbauten

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



Gebäudeansicht „Heinrichsdamm 27a“ (gem. Aufteilungsplan Sondereigentum an Nr. 2A) mit Sondernutzung an Kfz-Stellplatz „H“ (das geparkte Auto steht entgegen der Markierung)



Heinrichsdamm 28a,
Sondereigentum Nr. 1A (Rohbau)

Pfeil = Zugang Heinrichsdamm 27a = Sondereigentum Nr. 2A
Markierte Stellplatzfläche = Sondernutzung an Kfz-Stellplatz Nr. „H“

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmедиatio n-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

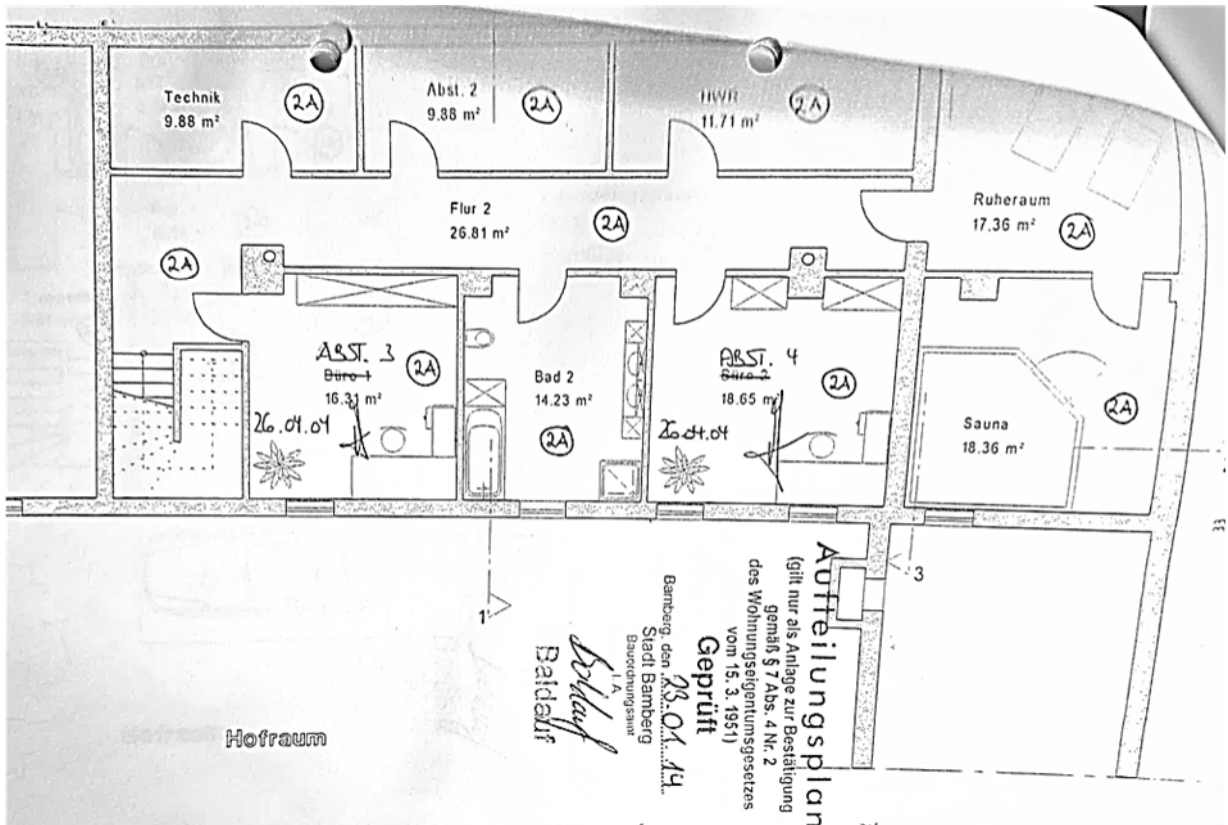
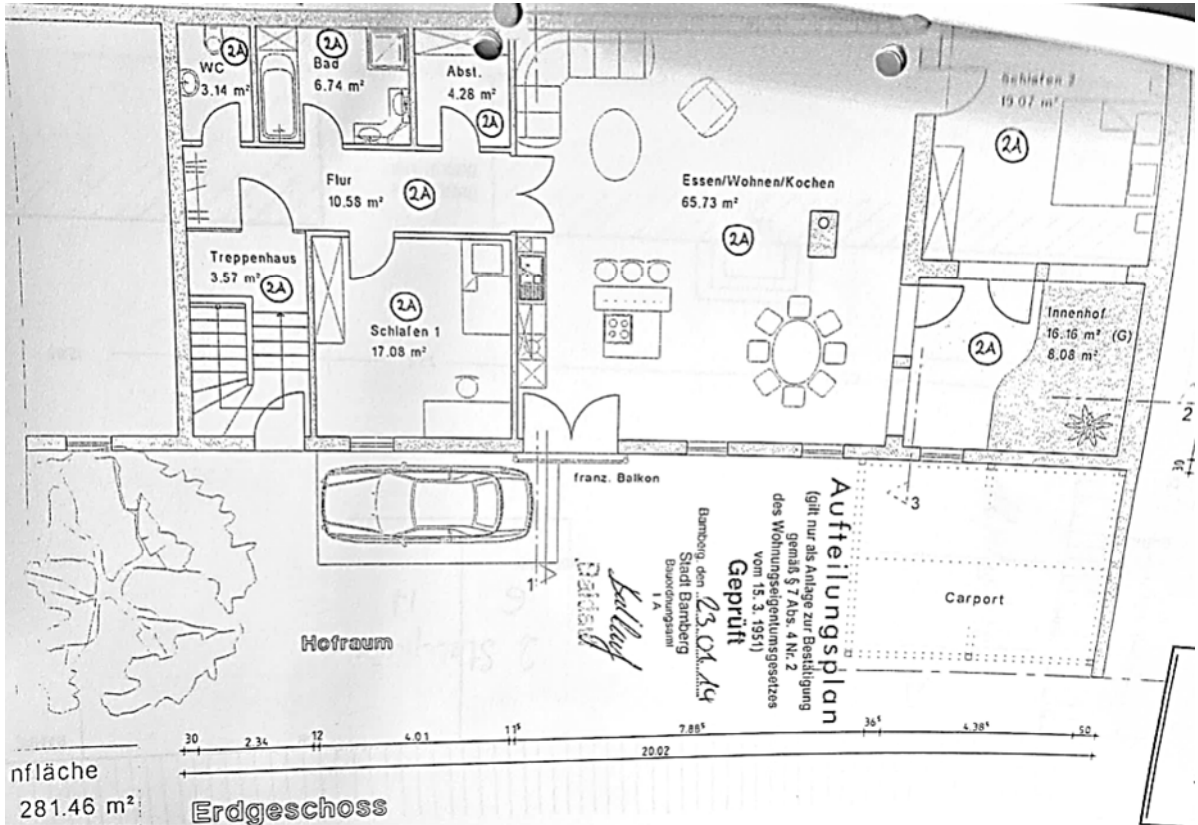


Teils überdachter Hauszugang mit Briefkasten-/Sprechanlage sowie E-Ladestation

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmmediatio n-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Aufteilungsplan zu URNr. R 339/2014 – mit Nr. 2A bezeichnet –



Sunflower Architekten & Ingenieure®

Neuflächenberechnung:

STADT BAMBERG
- Bauaufsicht -
Emp. 20. April 2004

Flächen Kellergeschoss:

Technik	9,88 m ²
MWR	11,71 m ²
Bad 2	14,23 m ²
Büro 1	16,31 m ²
Büro 2	18,65 m ²
Sauna	18,36 m ²
Ruheraum	17,36 m ²
Flur	26,81 m ²
Abstellraum 2	9,88 m ²
Fläche KG gesamt (10,10 m x 10,60 m)	143,19 m²

Flächen KG gesamt 143,19 m²

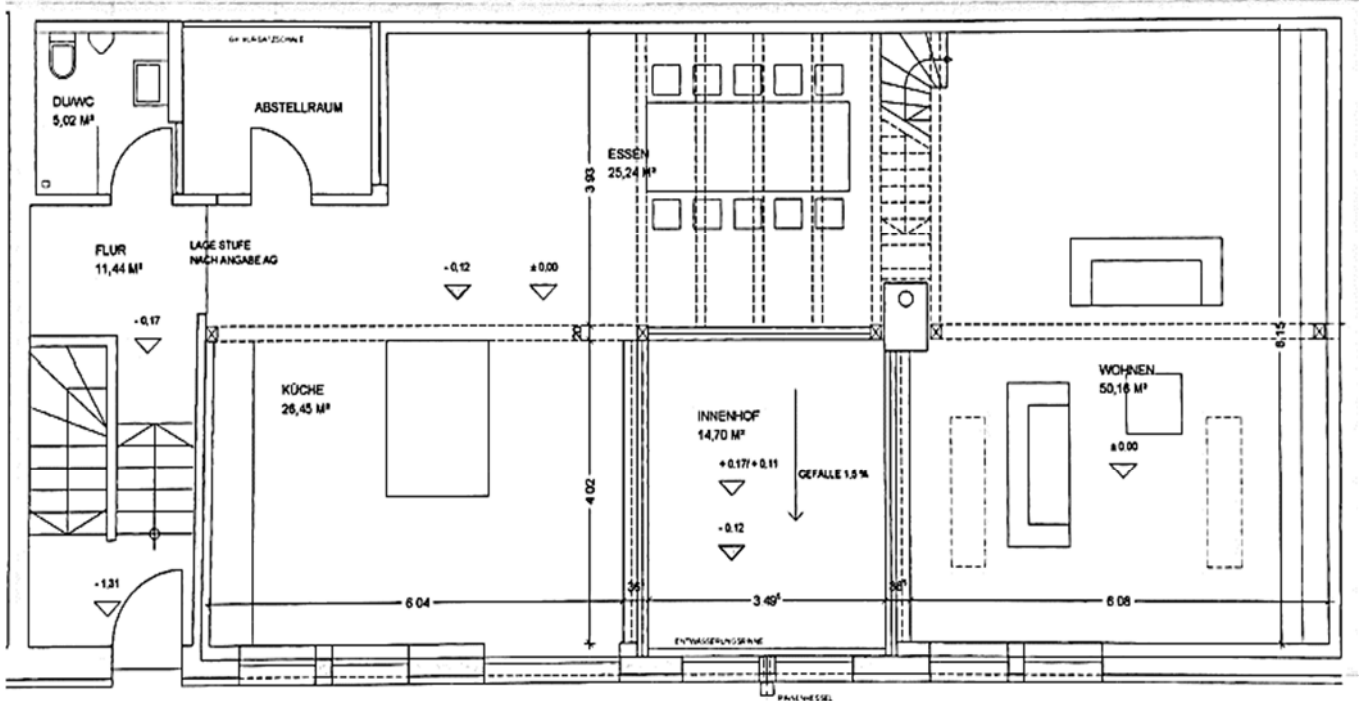
Flächen Erdgeschoss:

WC	3,14 m ²
Flur	10,58 m ²
Treppenhaus	3,57 m ²
Bad	6,74 m ²
Abstellraum	4,28 m ²
Schlafen 1	17,08 m ²
Essen/Wohnen/Kochen	65,73 m ²
Schlafen 2	19,07 m ²
Innenhof	8,08 m ²
Fläche EG gesamt	138,27 m²

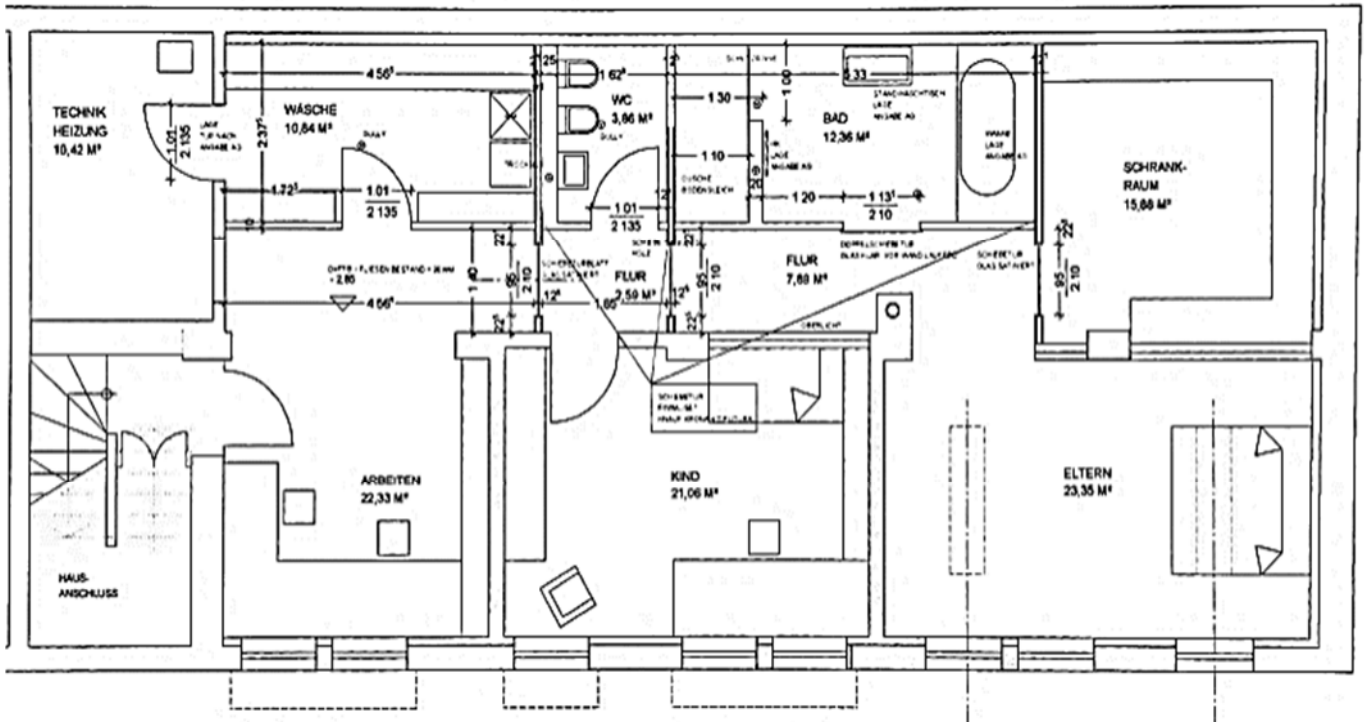
Flächen EG gesamt 138,27 m²

Wohnfläche gesamt Neu 281,46 m²

Grundrisse vom Eigentümer



Erdgeschoss



Untergeschoss

Hinweis: Die Grundrisse entsprechen weitestgehend der tatsächlichen Aufteilung/Nutzung, wie beim Ortstermin besichtigt, obgleich die Räume der Flächenberechnung nicht 1:1 zu zuordnen sind. Die Wohngalerie (oberhalb vom Essen) ist im Grundriss wie auch bei der Fläche nicht erfasst.

Flächenberechnungen vom Eigentümer

Büse Beteiligungs GmbH



Immobilie Heinrichsdamm 27 a, Bamberg

	alt		neu
Untergeschoß			
Technikraum	9,88 m ²	Technikraum	10,42 m ²
Abstellraum	9,88 m ²	Abstellraum	7,07 m ²
Hauswirtschaftsraum	11,71 m ²	Ankleideraum	14,57 m ²
Arbeitszimmer	35,72 m ²	Arbeitszimmer	13,94 m ²
Schlafzimmer	18,64 m ²	Schlafzimmer	35,00 m ²
Bad	14,23 m ²	Bad	13,23 m ²
		WC	2,21 m ²
Anastasia	16,31 m ²	Anastasia	22,16 m ²
Flur	24,49 m ²	Flur	16,29 m ²
	140,86 m²		134,89 m²

	alt		neu
Erdgeschoß			
WC / Dusche	9,88 m ²	WC / Dusche	5,02 m ²
Abstellraum	4,28 m ²	Abstellraum	3,91 m ²
		Kuhlraum	4,41 m ²
Flur	12,42 m ²	Flur	11,44 m ²
Maxime	17,08 m ²	Galerie	16,66 m ²
Essen / Kochen / Wohnen	84,80 m ²	Küche	26,45 m ²
		Essen	25,24 m ²
		Wohnen	50,16 m ²
Innenhof	8,08 m ²	Innenhof	8,10 m ²
	136,54 m²		151,39 m²
gesamt UG + EG	277,40 m²		286,28 m²
		ohne Innenhof	278,18 m ²
Stellplatz	22,00 m ²		22,00 m ²

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmmediatio n-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Mietvertrag Friedrich Böse			BC		
	23.11.2017	01.01.2019		23.11.2017	01.01.2019
Schlafzimmer	18,64 m ²	35,00 m ²	Technikraum	9,88 m ²	10,42 m ²
Bad	7,12 m ²	13,23 m ²	Arbeitszimmer	35,72 m ²	13,94 m ²
WC UG		1,11 m ²	Vorraum	16,31 m ²	22,16 m ²
WC / Dusche EG	4,94 m ²	2,51 m ²	WC EG	4,94 m ²	2,51 m ²
Maxlme / Anastasia	17,08 m ²	16,66 m ²	WC UG	7,12 m ²	1,11 m ²
Essen/Kochen/Wohnen	34,80 m ²		Küche	20,00 m ²	20,00 m ²
Küche		6,45 m ²	Beratung	30,00 m ²	30,00 m ²
Wohnen		45,40 m ²	Stellplatz	22,00 m ²	22,00 m ²
Flur	3,50 m ²	7,73 m ²	Abstellraum EG	4,28 m ²	3,91 m ²
			Kuhraum		4,41 m ²
			Abstellraum UG	21,59 m ²	7,07 m ²
			Flur	33,41 m ²	20,00 m ²
	86,08 m²	128,09 m²		205,25 m²	157,53 m²
Miete	750,00 €				
Preis je m ²	8,71 €				

263,61 derzeit berechnet bei neu

Hinweis: Die Flächen 128,09 m² und 157,53 ergeben zusammen rund 286 m², wie auch diese Flächen zugleich die Basis für die abgeschlossenen (angepassten) Mietverträge bilden.

Die Flächenangaben, gem. Aufteilungsplan, mit rund 281 m² entsprechen weitestgehend diesen Angaben. Demnach haben wir bei unseren Berechnungen die Gesamtfläche von 281 m² in Ansatz gebracht, mit einer tolerablen Abweichung von nicht mal 2%.

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmmediatio n-
 Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstädt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Sondernutzungsrechte am Kfz-Stellplatz H

Hinweis: Der Plan wurde der Bewilligung vom 04.12.2003 URNr. 3320/03 entnommen.

Sondernutzungsrechtsplan

