

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](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

## Geschäftszeichen 3 K 60/24



Auszug aus dem  
**VERKEHRSWERTGUTACHTEN** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **Wohn-**  
**grundstück, Wohnhaus, Garage** in **96106 Ebern, Adam-Riese-Straße 1a**

- Amtsgericht: Haßfurt
- Grundbuch: Ebern
- Band / Blatt: - / 3958
- Objekt: Flurstück Nr. 567/4 zu 1.926 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 2007
- Wohnhaus ca. 179 m<sup>2</sup> Wfl.
- ca. 84 m<sup>2</sup>. Nfl.

**Verkehrswert am 16.09.25 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 610.000,00 €**

## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Haßberge
Stadt:	Ebern
Einwohner ca.:	7.193 (31. Dez. 2024)
Entfernung Zentrum:	ca. 1,4 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,7 km – B279
Entfernung Autobahn:	ca. 15 km – A73 Anschlussstelle Ebensfeld-Kutzenberg
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,6 km - Bahnhof Ebern
Entfernung Flughafen:	ca. 86 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 1,2 km - Bushaltepunkt, Ebern Grund-/Realschule
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 1,0 km entfernt – Haßberg-Kliniken – Haus Ebern
Kindergarten:	ca. 0,4 km entfernt
Schulen:	ca. 1,2 km entfernt – Grundschule Ebern, weiterführende Schulen in Bamberg
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zweifamilienhäuser
Flurstück Nr.:	567/4
Grundstücksgröße:	1.926 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	annähernd Rechteckig
Straßenfront:	ca. 18 m – Adam-Riese-Straße
Mittlere Tiefe:	ca. 25 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 70 m West-/Ostachse
Topographie:	südlich abfallend
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück Osten öffentlicher Raum, Adam-Riese-Straße Süden bebaute Nachbargrundstücke Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen Osten offen Südwesten Maschendrahtzaun Nordwesten Maschendrahtzaun
Erschließung:	von der Adam-Riese-Straße
Bebauung:	Wohnhaus, Garagen
Freiflächen:	terrassiert, Betonstein, Grünflächen, Solitärbäume, Busch-/Pflanzwerk, Gartenhaus,
Sonstiges:	Geothermie, Zisterne (Oberflächenwasser)

Das Grundstück befindet sich befinden sich in guter Lage von Ebern und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

## Beschreibung der Gebäude

### Wohnhaus

Baujahr:	ca. 2007
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	ja
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dach (Spitzboden)
Beheizung:	Wärmepumpe (Geothermie) Zentralheizung
Erschließung:	von der Adam-Riese-Straße
Sonstiges:	Terrasse, Markise

### Kellergeschoss

#### Keller

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Filigrandecke, gespachtelt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Sonstiges:	Heizung, Sauna (Raumteilung)

#### Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Filigrandecke, gespachtelt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Sonstiges:	(Raumteilung)

## Erdgeschoss

### Diele

Tür:	Zarge/Blatt Kunststoff, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Treppenlauf zum Obergeschoss

### WC

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

### Abstell

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

### Technik/HWR

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Trockneranschluss, Treppenlauf zum Kellergeschoss

## Arbeiten

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Fußbodenheizung

## Fernsehen

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung

## Wohnen/Essen

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Festbrennstoffofen

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Einbauküche

## Obergeschoss

### Diele

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Deckenklappe

### Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung, Radiator
Sonstiges:	WC, Bidet, Waschbecken, Badewanne, Dusche, Wäscheschacht

### Ankleide

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung

### Schlafen

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster (bodentief)
Beheizung:	Fußbodenheizung

## **Spitzboden**

### Spitzboden

Zugang:	über Holzeinschubtreppe
Fußboden:	Polystyrol
Wände:	Mauerwerk
Schräge:	Sparren, Unterspannbahn
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster

Das Wohnhaus stellt sich in gutem Zustand dar.

## Garagen/Carport

### Garagen

Baujahr:	ca. 2007 - 2018
Bauweise:	Metallprofilblech
Fassade:	Spritzputz
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	Metallprofilblech
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	vom Grundstück

### Garage

Tor:	Zarge/Blatt Kunststoff
Fußboden:	Beton
Wände:	Metallprofilblech
Decke:	Metallprofilblech

### Garage

Tor:	Zarge/Blatt Kunststoff
Fußboden:	Beton
Wände:	Metallprofilblech
Decke:	Metallprofilblech

### Garage

Tor:	Zarge/Blatt Kunststoff
Fußboden:	Beton
Wände:	Metallprofilblech
Decke:	Metallprofilblech

### Abstell

Tor:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Beton
Wände:	Metallprofilblech
Decke:	Metallprofilblech
Beheizung:	Fenster



## **Carport**

Baujahr:	ca. 2017
Bauweise:	Metallskelet
Fassade:	Paneele, offen
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	Metallprofilblech
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	vom Grundstück

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

**Wohn-/ Nutzfläche**

<b>Kellergeschoss</b>	
Keller 1	37,81 m <sup>2</sup>
Keller 2	49,13 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	86,94 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-2,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	<hr/>
	84,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gerundet	<hr/>
	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss</b>	
Diele	10,76 m <sup>2</sup>
Flur	1,65 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Abstell	1,49 m <sup>2</sup>
Technik/HWR	10,13 m <sup>2</sup>
Arbeiten	9,34 m <sup>2</sup>
Fernsehen	11,04 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	40,06 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	86,66 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-2,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,86 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	<hr/>
	85,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<hr/>
	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>	
Diele	11,63 m <sup>2</sup>
Bad/WC	14,08 m <sup>2</sup>
Ankleide	9,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,74 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,39 m <sup>2</sup>
Kind 2	17,27 m <sup>2</sup>
Kind 3	15,72 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	96,35 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-2,89 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	<hr/>
	93,46 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<hr/>
	<b>93,00 m<sup>2</sup></b>

## Besondere Sachverhalte

### Gestehung / bauliche Veränderungen

ca. 2007	Gestehung	Wohnhaus
ca. 2007 – 2018	Gestehung	Garagen
ca. 2017	Gestehung	Carport

### Pacht/Miete

Ein Pacht-/Mietvertrag liegt nicht vor.

Von der Antragsgegnerin wurde ein Kontoauszug übermittelt, aus diesem geht hervor, dass ein monatliches Nutzungsentgelt in Höhe von 700,00 € entrichtet wird.

### Mängel/Schäden

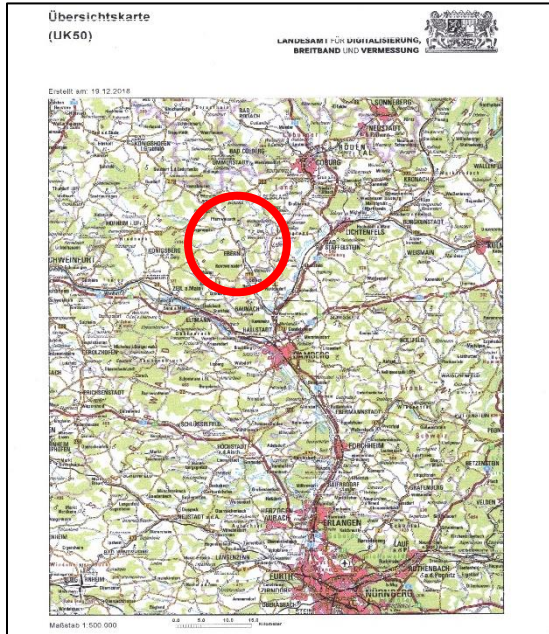
#### Wohnhaus

Kellergeschoss	Flur	Schaden Bodenbelag
Erdgeschoss	Küche	Wasserschaden Bodenbelag ohne Funktion Rollo
Obergeschoss	Diele	Riss Wandscheibe
	Schlafen	Schimmel Wandscheibe/Decke
	Bad/WC	Schimmel Decke
	Zimmer	ohne Funktion Rollo Riss Wandscheibe

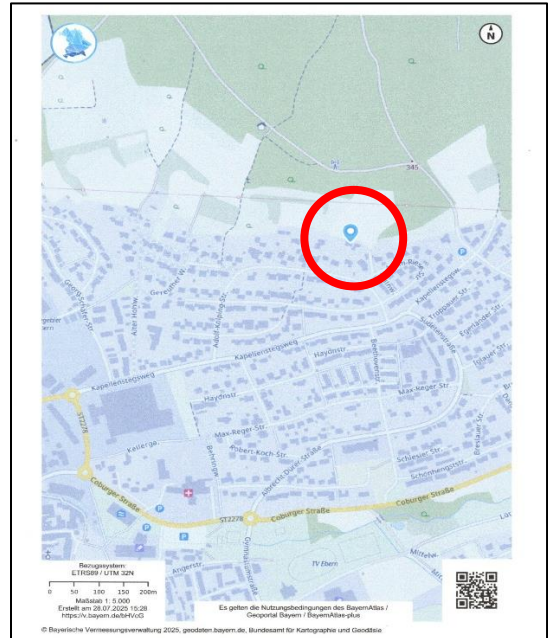
## Zubehör

Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche

**Makrolage**



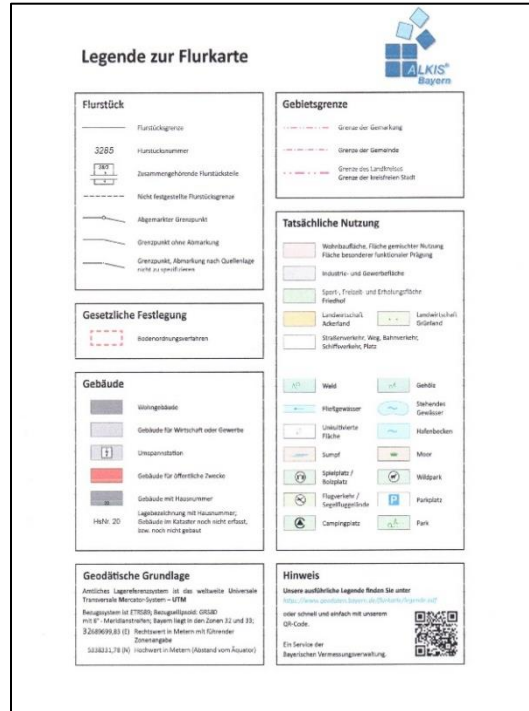
**Mikrolage**



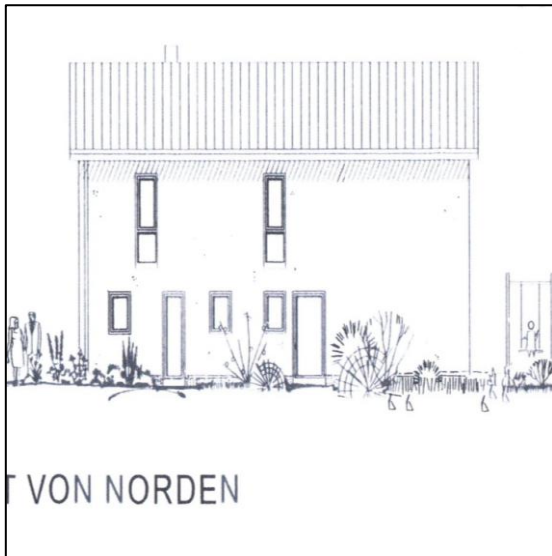
**Lageplan**



**Legende**



Wohnhaus - Ansicht – Norden



Ansicht - Osten



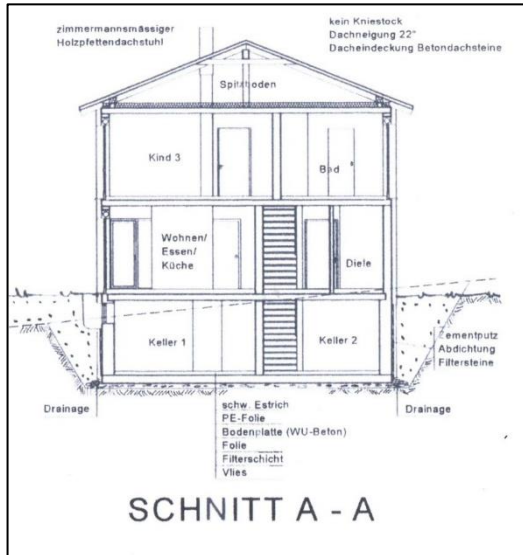
Ansicht – Süden



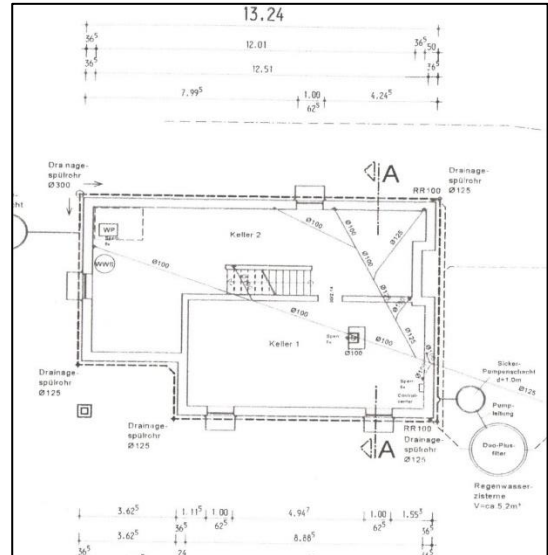
Ansicht - Westen



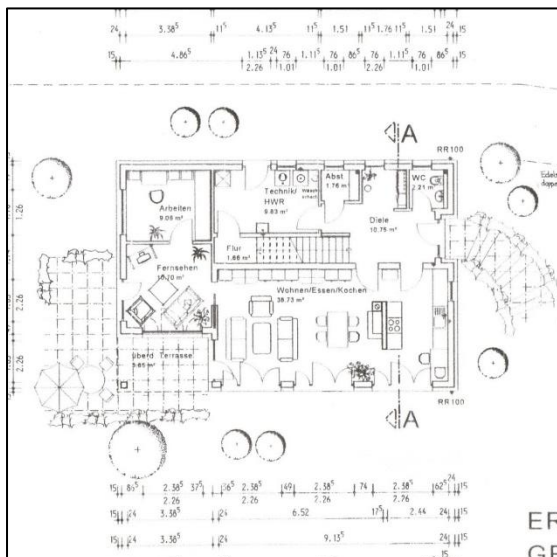
Schnitt



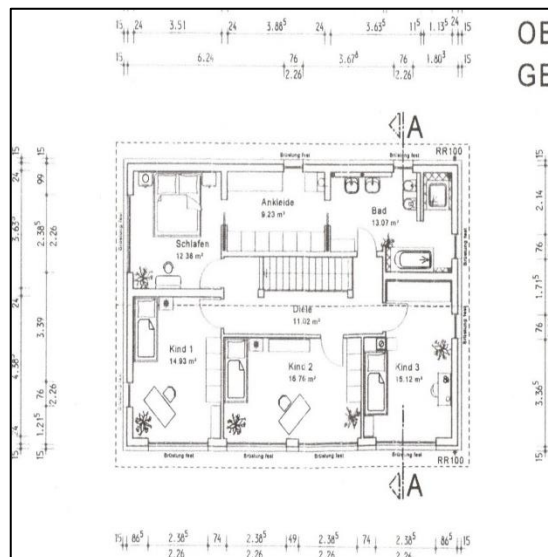
Grundriss - Kellergeschoss



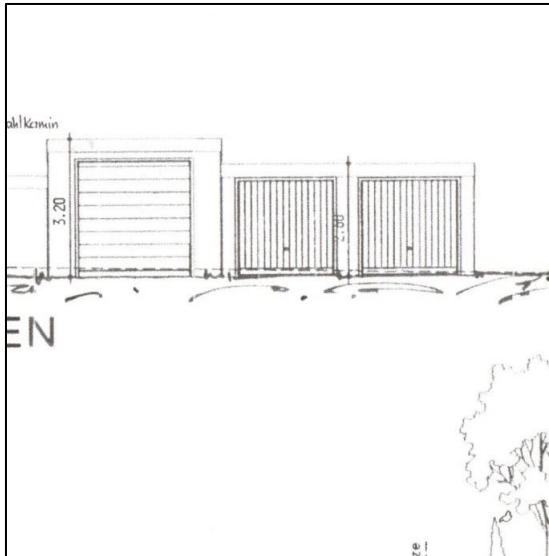
Grundriss – Erdgeschoss



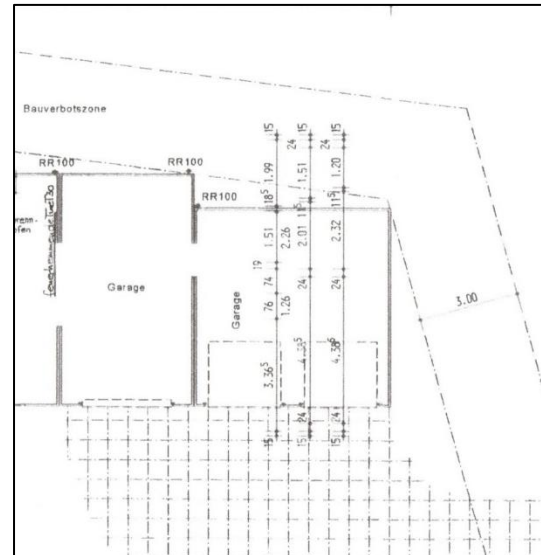
Grundriss - Obergeschoss



**Garagen - Ansicht – Süden**



**Grundriss**



**Ansicht Norden**



**Ansicht Osten**



**Ansicht Süden**



**Ansicht Westen**



**Südlicher Grundstücksbereich**



**Westlicher Grundstücksbereich**





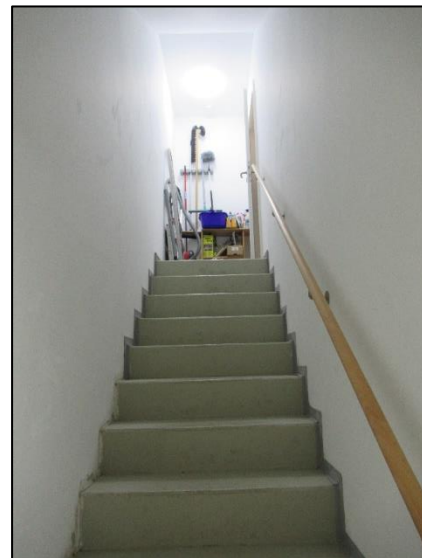
**Gartenhaus**



**Westlicher Grundstücksbereich**



**Hauseingang**



**Kellergeschoss – Treppenlauf KG / EG**



**Keller**



**Keller**



**Heizung**



**Sauna**



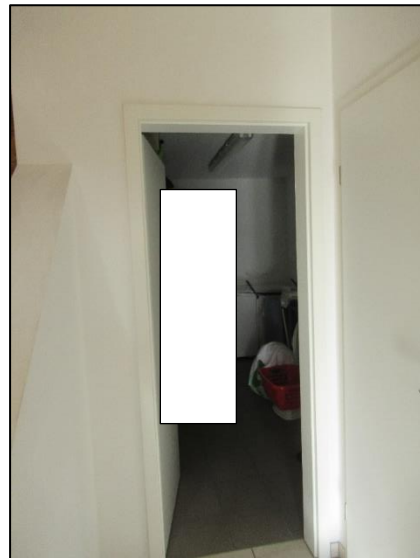
**Erdgeschoss – Diele**



**WC**



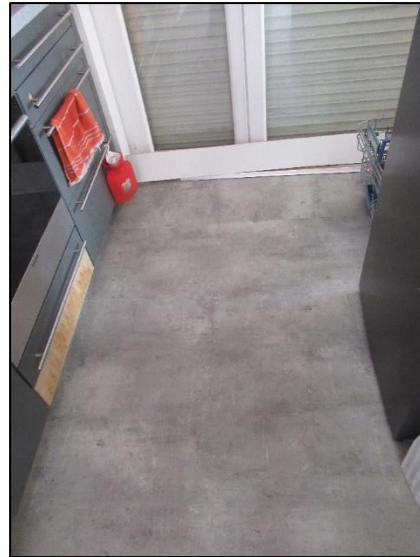
**Abstell**



**Technik/HWR**



**Küche**



**Schaden - Fußboden**



**Wohnen**



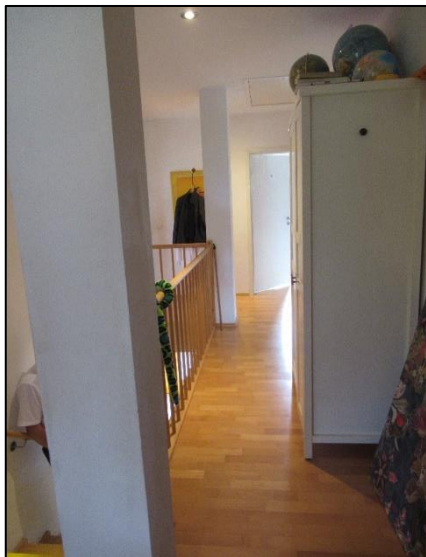
**Fernsehen**



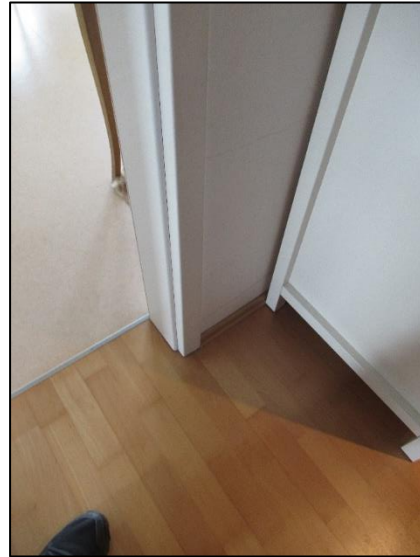
**Büro**



**Treppenlauf – EG / OG**



**Obergeschoss – Diele**



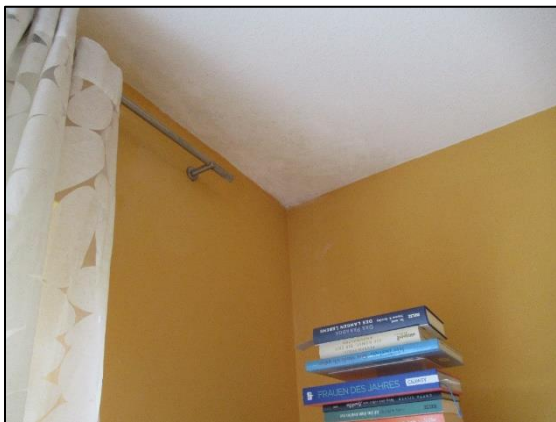
**horizontaler Riss**



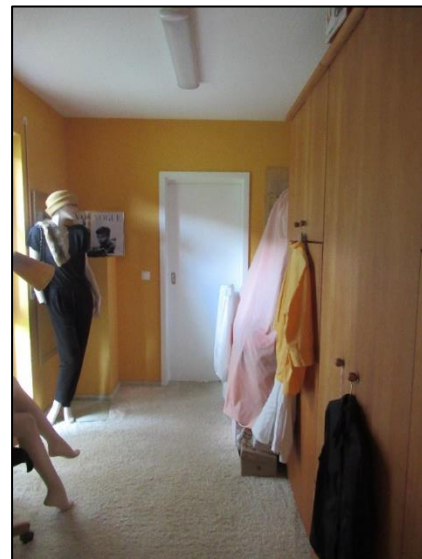
**horizontaler Riss**



**Schlafzimmer**



**Schimmel**



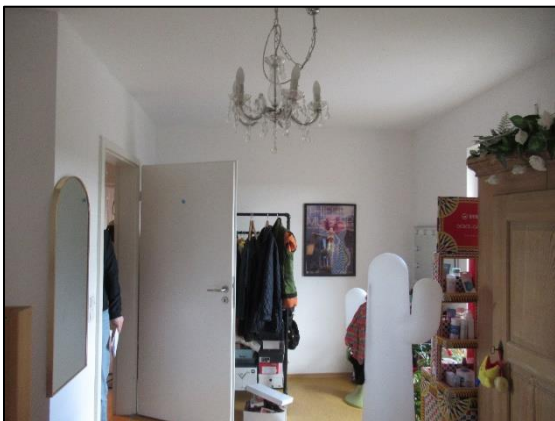
**Ankleide**



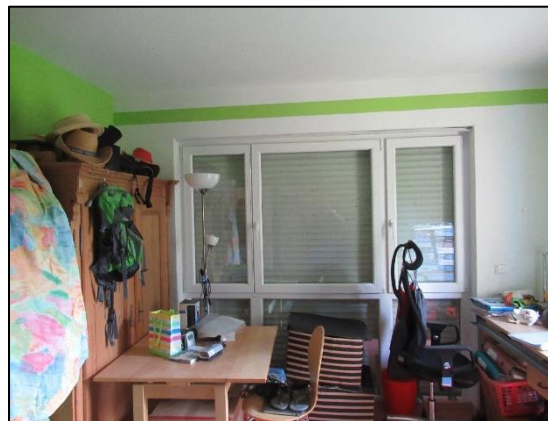
Zimmer



horizontaler Riss



Zimmer



Zimmer



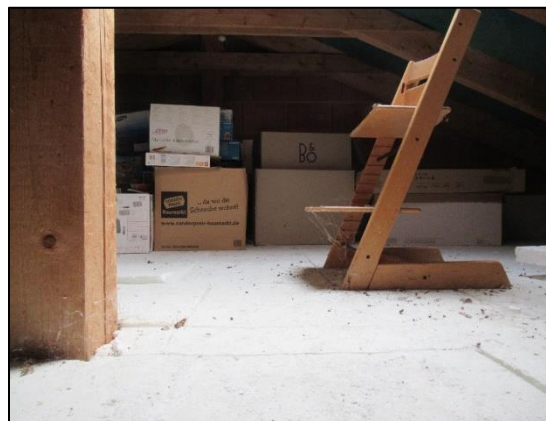
**Bad/WC**



**Schimmel**



**Deckenklappe / Holzeinschubtreppe**



**Spitzboden**





**Spitzboden**



**Garage**



**Garage**



**Garage**



**Garage**



**Carport**