

**IJI**

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

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

### OBJEKTDARSTELLUNG



GZ 3 K 73/24

Teilungsversteigerung

#### Bewertungsgrundstück

Untere Straße 4, 6 in 96199 Zapfendorf OT Lauf

- Wohnhaus (Keller-/Erd-/Dachgeschoss) mit Garagenhaus und Doppelgarage/Geräteraum -

#### Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

20. November 2024

#### Verkehrs-/Marktwert

Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Lauf, Blatt 1536, Flst. 8, Untere Straße 4, 6 zu 1.040 m<sup>2</sup>

**384.000 €**

(in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend Euro)

Heinrich-Soldan-Str. 16a - 91301 Forchheim

☎ 09191-6 15 65 31 Fax. 09191-70 31 93 ✉ [kontakt@iji-immobilien.de](mailto: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 Lauf, Blatt 1536, Flst. 8, Untere Straße 4, 6, Gebäude- und Freifläche zu 1.040 m <sup>2</sup> .
GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	
Lage-/Ortsangaben	Die oberfränkische Marktgemeinde Zapfendorf ist in der Mitte – zwischen Weltkulturerbe-/Universitätsstadt Bamberg und dem Kurzentrum Bad Staffelstein – gelegen. Zapfendorf ist eine der nördlichsten Gemeinden im Landkreis Bamberg und direkt am Landkreis Lichtenfels angrenzend. Der Markt Zapfendorf - mitsamt neun Gemeindeteilen – zählt aktuell knapp ca. 5.100 Einwohner und der Ortsteil Lauf zählt hiervon ca. 700 Einwohner. Die Gemeindefläche beträgt 30,55 km <sup>2</sup> .
Einkauf/Versorgung	Zapfendorf bietet gute Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten. So gibt es Kindergärten mit Kinderkrippe, Grund-/Mittelschule, Seniorenheim und Geldinstitute. Weiterführende Schulen können in Bamberg, Bad Staffelstein, Scheßlitz oder Lichtenfels besucht werden. Ebenso ist eine gute medizinische Versorgung durch Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheke gewährleistet wie es auch ein gutes Angebot an gastronomischen Betrieben gegeben ist.
Freizeit/Erholung	Zapfendorf bietet ein breit gefächertes Vereinsleben sowie ein großes Sport-/Freizeitangebot. Hinzu kommen Reithalle und Freizeitbad Aquarena mit direkt angrenzenden Tennisplätzen.
Ortsteil Lauf	Neben Feuerwehr und diversen Vereinen- mit Vereinsheim/Fest-/Spielplatz – (unweit vom Bewertungsgrundstück) bietet Lauf ein ruhiges und landschaftlich schönes Wohnen, mit dem Vorzug nach nur wenigen Minuten Fahrzeit z.B. in dem infrastrukturell gut aufgestellten Zapfendorf zu sein (ca.3 km über die BA1). Die Ortschaft besteht aus dem alten Ortskern sowie zwei Neubaugebieten, nordwestlich und nordöstlich des Ortskerns.
Wohn-/Geschäftslage	Durchschnittliche Wohnlage im sog. „Altort/Ortskern“ in „30er Zone“.
Bebauung/Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem <u>Wohnhaus</u> (Keller-/Erd-/Dachgeschoss), einem <u>Garagenhaus</u> (Erd-/Dachgeschoss), welches vormals als Wohnhaus genutzt worden ist und die Haus-Nummer „Untere Straße 4“ trägt sowie mit einer <u>Doppelgarage/Geräteraum</u> (Erdgeschoss/Flachdach). Hinzu kommt eine Holzlege und ein Gartenpavillon (Holzbauweise).  Die Umgebung umfasst Ein-/Zweifamilienhäuser (erd-/zweigeschossig mit Dachgeschoss), teils mit Scheunen-/Stall- und sonst. Nebengebäuden, welche augenscheinlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Unweit entfernt befindet sich der Festplatz mit anschl. Spielplatz.
Zufahrt/Zugang	Die Zufahrt zum Ortsteil Lauf erfolgt ab Ausfahrt Zapfendorf (A73) über die Kreisstraße BA 1 und weiter über die Rother Straße und den Lindenplatz. Ab Ausfahrt sind es ca. 2 km nach Lauf. Zufahrt und Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgen im Osten, über die öffentliche „Untere Straße“.
Verkehrslage/ öffentliche Anbindung	A73 (Bamberg-Coburg-Suhl); Ausfahrt Zapfendorf. Am Autobahnkreuz Bamberg besteht über die A70 Anbindung nach Osten (Bayreuth-Leipzig-Dresden) und Westen (Würzburg-Frankfurt-Kassel). Der nächstgelegene Bahnhof Zapfendorf ist ca. 3 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 150 m entfernt (Haltestelle Lindenplatz oder Kirche Linie 962 Richtung Baunach und Scheßlitz). <u>Die nächstgelegenen Orte sind in ca. km:</u> Zapfendorf 3, Scheßlitz 8, Bad Staffelstein 12, Bamberg und Lichtenfels je 18.

**GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

<b>Gebäudetyp</b>	<b>WOHNHAUS mit GARAGENHAUS, DOPPELGARAGE/GERÄTE</b> -Wohnhaus Keller-/Erd-/Dachgeschoss -Garagenhaus Erd-/Dachgeschoss -Doppelgarage/Geräte Erdgeschoss/Flachdach
<b>Baujahr/Baugenehmigung</b>	<b>Wohnhausneubau</b> Bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid vom 08.02.1971, Nr. 1163/70, Landratsamt Bamberg. -„Anbau Veranda“ Bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid vom 24.10.2006, Nr. 06001092, Landratsamt Bamberg -Ausbau Dachgeschoss <i>Lt. Auskunft Gemeinde Zapfendorf ist das Dachgeschoss bauaufsichtlich nutzbar ausgebaut. Eine bauaufsichtliche Genehmigung liegt nicht vor, kann jedoch unterstellt werden.</i> <b>Garagenhaus</b> „Garageneinbau in das Althaus“ mit Fassaden-/Nutzungsänderung. Bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid vom 19.04.1990, Nr. 266/90, Landratsamt Bamberg. <b>Doppelgarage/Geräteraum</b> „Garagenneubau/Abbruch der alten Gebäude“. Bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid vom 05.08.1975, Nr. 1102/75, Landratsamt Bamberg.
<b>Außenabmessungen/ überbaute Fläche (ca.)</b>	Wohnhaus 14,50 m x 10,00 m = 145 m <sup>2</sup> Garagenhaus 11,85 m x 7,40 m = 87,69 m <sup>2</sup> Doppelgarage/Geräte 6,00 m x (7,95 m + 10,00 m) /2 = 53,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche rund *</b>	<u>187 m<sup>2</sup></u> 112 m <sup>2</sup> Erdgeschoss 75 m <sup>2</sup> Dachgeschoss (grob überschlägig, gem. EG-Grundriss/Schnitt) <i>Das Flächenmaß dient nur als Basis für diese Wertermittlung. Ein 3%iger Putz ist berücksichtigt. Eine Haftung für das Flächenmaß übernehmen wir nicht.</i>
<b>Nutzfläche (rund)</b>	Keller-/Spitzbodenflächen Wohnhaus - Keller-/Spitzbodenflächen 132 m <sup>2</sup> Garagenhaus** 43 m <sup>2</sup> Doppelgarage/Geräte**  **gem. vorgelegener Flächenberechnung

## Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand von den in massiver Bauweise errichteten Gebäudeaufbauten kann insgesamt als eingeschränkt zufriedenstellend bezeichnet werden, mit bestehenden Mängeln/Schäden/fehlenden Rest-/Abschlussarbeiten wie auch insgesamt ein nicht unerheblicher Bewirtschaftungsstau bestehend ist.

Ausstattung und Technik kann insgesamt als durchschnittlich, in Teilbereichen auch als wirtschaftlich veraltet bezeichnet werden und nicht mehr den aktuellen Trends/Vorstellungen entsprechend.

Das **Wohnhaus** ist überwiegend baujahrestypisch ausgestattet, teils wurden Neuerungen eingebracht. Um 2017/2018 u.a. Heizung (mit 05 Solarplatten) Fenster im Kunststoffrahmen (überwiegend mit Beschattung), neue Bodenbeläge wie auch die Wände im Erdgeschoss von innen gedämmt worden sind, gem. Auskunft der Beteiligten. Um 2011 wurde vom Voreigentümer das Bad modernisiert.

Das Kellergeschoss ist überwiegend wohnwirtschaftlich ausgebaut (beheizbar, Wohnraumfenster, z.T. Laminatboden). Dennoch handelt es sich weiterhin um Nutzflächen, aufgrund der eingeschränkten Belichtungs(möglichkeit). Einige Räume befinden sich „im Bau“ und weisen zudem Schäden auf, wie u.a. im Waschkeller. Die Heizungsanlage wurde in Bauherreneigenleistung eingebaut, lt. Auskunft. Die Leitungsführungen/Heizungseinbauten sollten ggf. von einem Fachmann geprüft werden. Probleme gibt es keine mit der Heizung, lt. Auskunft, weder bei der Beheizung noch bei der Warmwasseraufbereitung.

Die nicht überdachte Kelleraußentreppe wie auch der Balkon weisen erhebliche Schäden auf. Der Flüssiggastank wurde vom Voreigentümer nicht regelwerkskonform aufgestellt, ist also aus brandschutztechnischen Gründen zu nah am Haus /an der Holzlege, so dass hier ggf. ein Rückbau droht bzw. sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Das Erdgeschoss konnte – mangels Zugangserlaubnis – nicht besichtigt werden. Lt. Auskunft soll das Erdgeschoss ähnlich ausgestattet sein, wie das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich allerdings noch ein Holzofen. Mängel/Schäden sind soweit keine bestehend/nicht bekannt, ausgenommen punktuelle Schimmelschäden im Innenwandbereich, was ggf. auf die nachträgliche Wand-Innendämmung zurückgeführt werden könnte. Hinzu kommt der Balkon mit Schäden und einem erheblichen Bewirtschaftungsstau. In die nachträglich in Holzbauweise errichtete Veranda ist zugleich der Hauszugang integriert (die „alte“ Waschbetontreppe wurde überbaut).

Das Dachgeschoss ist überwiegend mittels Dachflächenfenstern belichtet (teils neuerer Bauart). Bodenbeläge in Form von Laminat. Fliesenboden im Bereich Küche, Bad und Flur. Decken/Dachschrägen überwiegend mit Nut-/Federholz verkleidet. Edelholz furnierte Türblätter, teils mit Glasausschnitt. Duschbad mit Kunststoffabtrennung/-türe, Waschbecken sowie Ver-/Entsorgung für Waschmaschine. Separates WC mit Hänge-WC/Unterputzpülkasten und Waschbecken.

Das **Garagenhaus**, welches vormals als Wohnhaus genutzt worden ist (Untere Straße 4) ist im Bereich der Dachflächen einfachst ausgestattet und weist großflächige Schadensbilder auf. Die Erdgeschossflächen sind weitestgehend in einem ausreichenden baulichen Zustand, bezogen auf die Nutzung als Garage/Lager. Innenwände verputzt/gestrichen, Estrichboden, Metalltüre, Garagentor z.T. mit Elektroantrieb). Der Ofen ist funktionstüchtig, lt. Auskunft; zudem lag uns auch ein Feuerstättenbescheid vor.

Die **Doppelgarage mit Geräteraum** ist baujahrestypisch ausgestattet (Fassade teils mit Klinkerstein; Blechfederhubtore, Flachdach, Zementestrich, Wände verputzt/gestrichen, Starkstromanschluss) und weist einen weitestgehend ausreichenden baulichen Zustand auf, bezogen auf die Nutzung, obgleich Mängel/Schäden bestehen, wie u.a. im Wand-/Deckenbereich. In der Montagegrube sammelt sich immer wieder mal Wasser an, lt. Auskunft. Die Ursache ist nicht bekannt (ggf. hoher Grundwasserspiegel). Im Anschluss der Doppelgarage besteht eine Holzlege. Ebenso ist am Grundstück ein **Holzpavillon** bestehend.

Die **Außen-/Gartenanlage** ist in einfacher Form angelegt. Die Zufahrts-/Zugangsflächen sind im Norden – mittels Betonsteinpflaster als „Fahrspur im Rasen“ - angelegt und somit in den eigentlichen Gartenflächen integriert. Die Einfriedungsmauer weist einen erheblichen Bewirtschaftungsstau auf, wie auch die Tor-/Türanlage.

Zubehör/Einbauten

Saunaeinbauten, bestehende Küchen-/Badeinbauten sowie Markise sind wertmäßig nicht erfasst. 1)  
1) Diese haben noch einen Nutzwert jedoch keinen Geldwert mehr.

Der bestehende Kaminofen (im Garagenhaus) ist mobil also rückbaubar. Lt. Auskunft handelt es sich im Erdgeschoss ebenso um einen mobilen also rückbaubaren Holzofen und um keinen fest eingebauten Kachelofen.

**Bewirtschaftungsstand/  
Pflegezustand**

Der **bauliche Zustand** von den besichtigten Gebäudeaufbauten/Räumen/Flächen kann im Bereich Wohnhaus und Doppelgarage sowie Garagenhaus weitestgehend als ausreichend bezeichnet werden, bezogen auf die jeweilige Nutzung. Obgleich alle Gebäudeaufbauten – neben Mängeln/Schäden – einen erheblichen Bewirtschaftungsstau aufweisen.

Der **Pflegezustand** aller Gebäude ist weitestgehend noch ausreichend.

Neuerungen

Gemäß Auskunft wurden folgende Neuerungen eingebracht:

um 2017/2018

- Einbau Heizung
- Anbringen von 5 Solarplatten
- Einbau Fenster im Kunststoffrahmen (3-fach isolierverglast)
- EG-Innendämmung

um 2011

- Bad-Renovierung vom Voreigentümer

Ausstattung/Technik

Insgesamt weisen die Gebäudeaufbauten eine überwiegend baujahrestypische Ausstattung/Technik auf, ausgenommen aufgeführte Neuerungen. Bei den eingebrachten Neuerungen ist eine eingeschränkt fachmännische Bauausführung augenscheinlich erkennbar, wie auch in diesem Zusammenhang noch Rest-/Abschlussarbeiten durchzuführen sind.

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

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

Die wesentlichen Bauteile, wie u.a. Außen-/Zwischenwände, Decken, Dachstuhl, Dacheindeckung sowie Treppenanlagen entsprechen weitestgehend dem originären Baujahr.

### Außen-/Gartenanlagen

Im Bereich der gepflasterten Wegeflächen sind Setzungen, Risse sowie Grünbelag, Flechten und Unkrautbewuchs bestehend.

Die eher einfach angelegten Gartenflächen sind als eingeschränkt gut bewirtschaftet zu bezeichnen, wie auch die Einfriedungsanlagen (Tor-/Türanlagen nebst Einfriedungsmauer) insgesamt keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung aufweisen.

### Mängel/Schäden

Beim Ortstermin waren nachfolgend aufgeführte Mängel/Schäden/Rest-/Abschlussarbeiten augenscheinlich erkennbar:

#### Wohnhaus

- Schäden im Bereich Fassade/Dach/Holzgewerke
  - Schäden im Bereich Balkon
  - Leitungen im Keller z.T. nicht gedämmt
  - Schäden/Rest-/Abschlussarbeiten im Keller (insbes. Waschkeller)
  - Kelleraußentreppe/-türe mit Schäden
  - kleinere (Feuchte)Schäden in einigen Kellerräumen
  - „Feuchte“-Geruch im Saunakeller
  - Gastank ist ggf. zurückzubauen/mit Metall einzuhausen
  - Heizungsanlage mit „verwirrenden“ Leitungsführungen
  - Schäden im Decken-/Wandbereich DG (Bereich Dachflächenfenster)
  - eingeschränkter Zugang zum Spitzboden (im Wohnhaus)
  - kein Energieausweis/energetische Gegebenheiten nicht feststellbar
- Hinweis: Der Ausbau vom Dachgeschoss ist bauaufsichtlich nicht genehmigt.*

#### Garagenhaus

- EG Mauerdurchbruch „im Bau“
- inwieweit der Holzofen funktionstüchtig ist und betrieben werden darf war abschließend nicht zu klären.
- DG/Spitzboden insgesamt wirtschaftlich veraltet mit Mängeln/Schäden. Aufgrund der Boden-/Deckenverhältnisse ist eine Gefahr für Leib und Leben nicht gänzlich auszuschließen.

#### Doppelgarage/Geräteraum

- Schäden im Bereich Fassade/Fenster
- Toranlagen wirtschaftlich veraltet/verbraucht
- Montagegrube (sammelt sich von Zeit zu Zeit Wasser)

#### Garten-/Außenanlage

- Schäden im Bereich der Einfriedungsanlagen
- Schäden/Setzungen im Bereich Pflasterarbeiten

Diese Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschließend, d.h. ein Anspruch auf Vollständigkeit kann damit nicht erhoben werden.

### Energieausweis

Ein Energieausweis wurde uns nicht vorgelegt und ist lt. Auskunft auch nicht bestehend. Aufwendungen für eine evtl. notwendige energetische Sanierung bleiben bei der Verkehrswerteinschätzung unberücksichtigt.

### Vermietung

Die gesamten Gebäudeaufbauten werden eigengenutzt. Von Zeit zu Zeit wird lediglich das Dachgeschoss „Bruttowarm“ vermietet, u.a. an Monteure. Langfristige Mietbindungen bestehen jedoch nicht, lt. Auskunft.

**IJI**

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

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

**Bildaufnahmen**



Umgebung/Zufahrt



Zufahrtsflächen/Blick auf Garagenhaus/Veranda Wohnhaus



Blick auf Doppelgarage /Geräte

**IJI**

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

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

**Wohnhaus**



Ostgiebel mit nicht überdachter Kelleraußentreppe



IJI

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

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

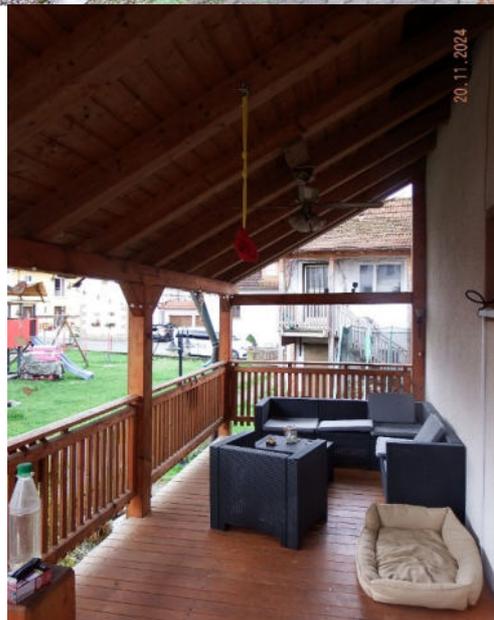


Süden /Westgiebel mit Zugang zum Balkon nebst Flüssiggastank

IJI

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

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



Norden – Eingang/Veranda -

**Garagenhaus**



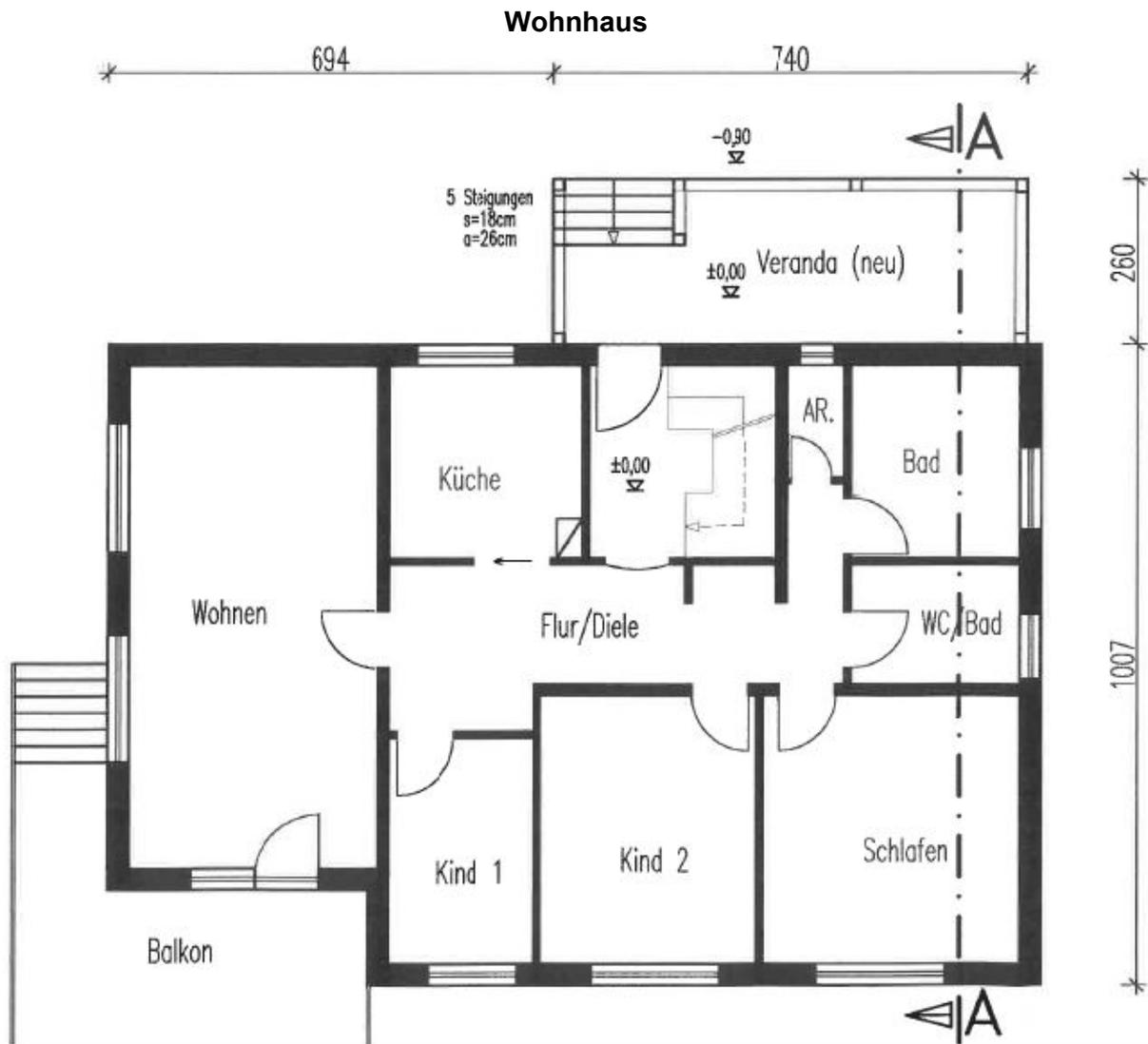
**IJI**

**Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro**

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

**Doppelgarage/Geräte**

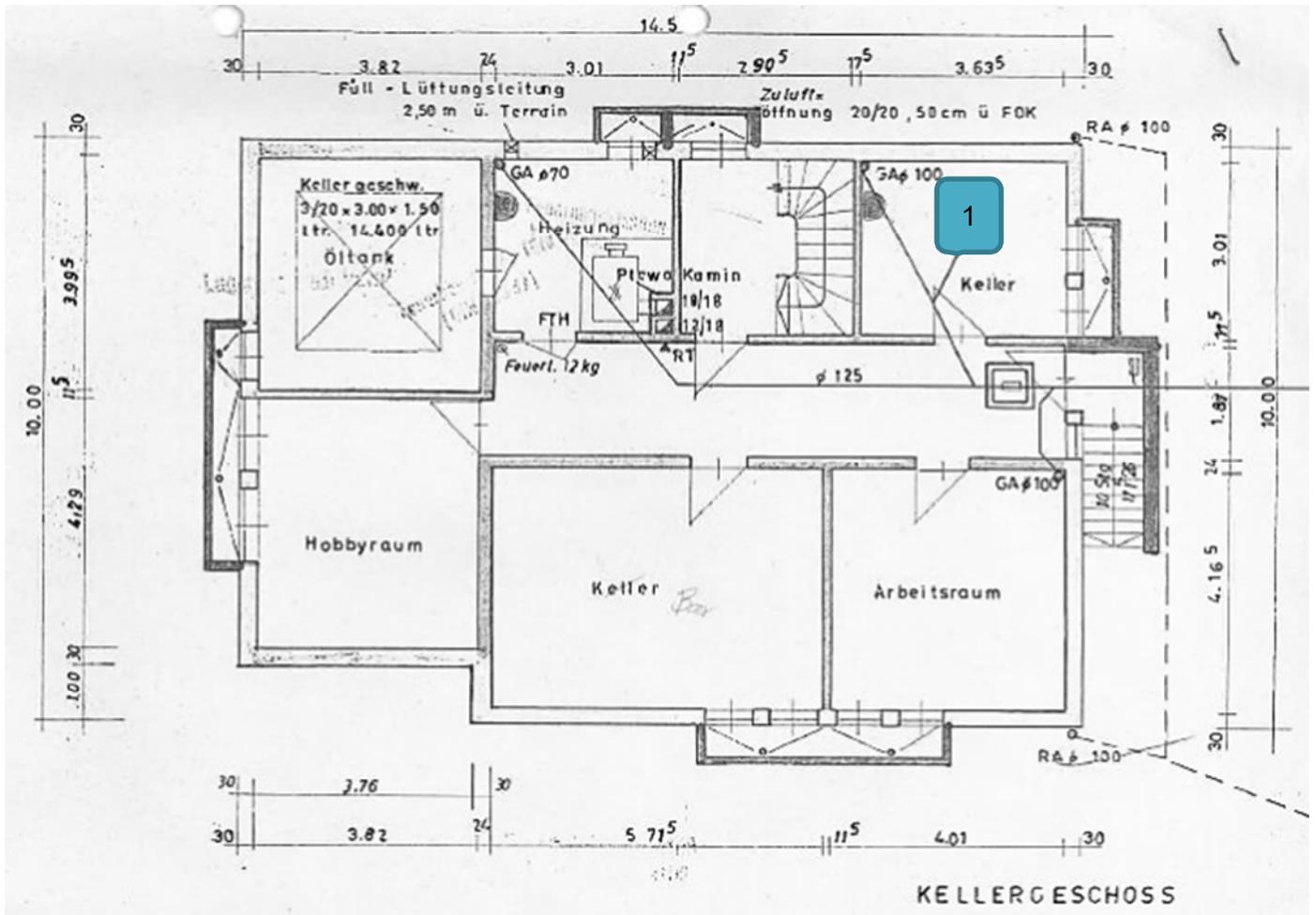




### Erdgeschoss

*Hinweis: Der EG-Plan wurde den Planunterlagen aus 2006 „Verandaanbau“ entnommen. Zimmerbezeichnung/-anzahl sind mit der Wohnflächenberechnung nicht übereinstimmend, da Grundrissänderungen stattgefunden haben.*

*Pläne vom Dachgeschoss – welches wohnwirtschaftlich ausgebaut ist - liegen nicht vor!*



### Kellergeschoss

Hinweis: Grundriss von den Planunterlagen aus 1970 „Neubau“.

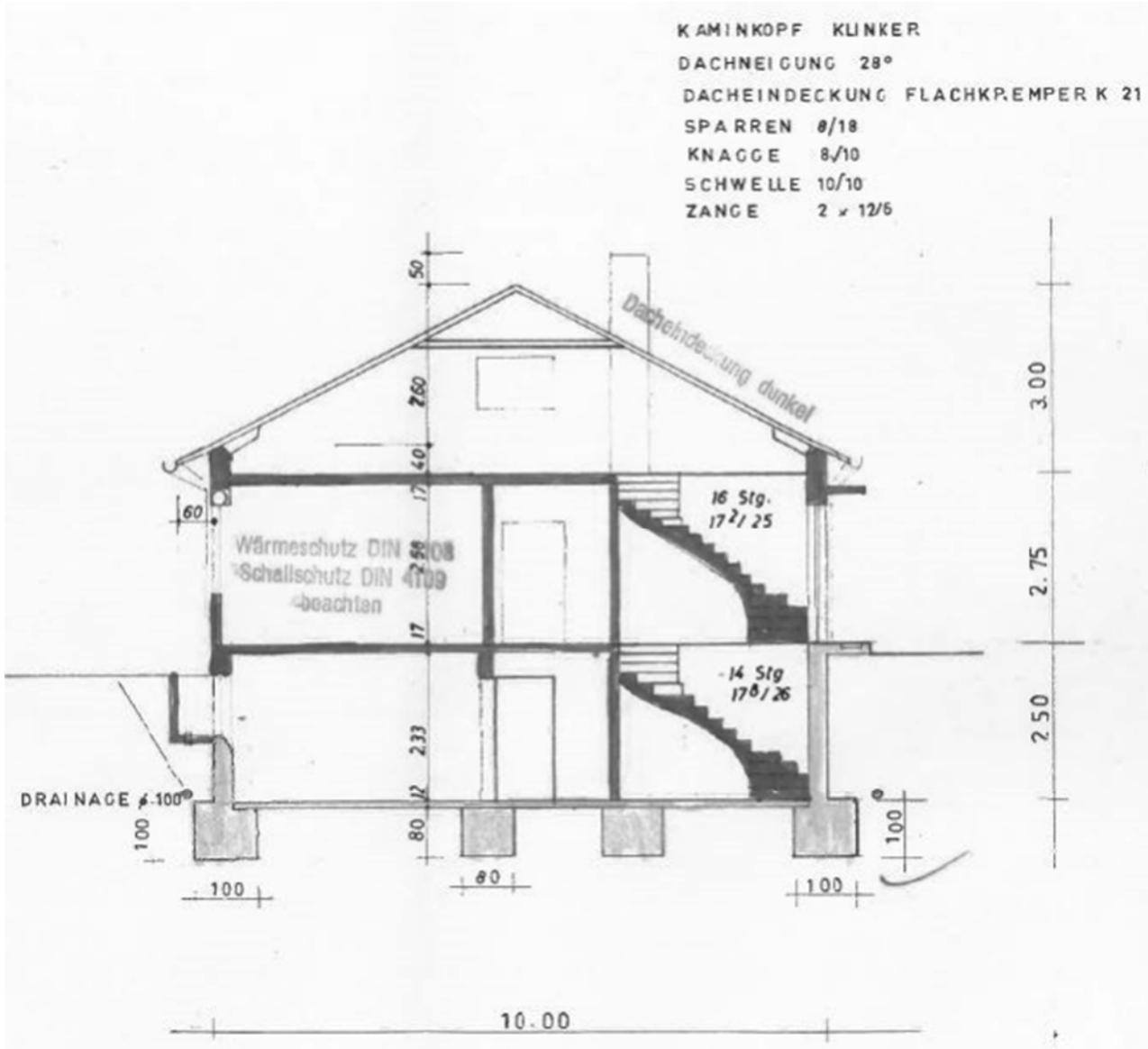
Die Lichtschächte sind überwiegend nicht ausgeführt, aufgrund der gewählten Sockelhöhe.

Beim Ortstermin am 20.11.2024 war feststellbar, dass die Kellerflächen – mit Ausnahme Heizung - wohnwirtschaftlich nutzbar ausgebaut sind. Der kellergeschweißte Öltank ist nicht mehr bestehend und der Raum wird ebenso wohnwirtschaftlich genutzt – mit Saunaeinbauten -

Im Keller – mit 1 bezeichnet – sind WC, Anschluss für Dusche sowie Ver-/Entsorgung für Waschmaschine und Waschbecken vorhanden. Der Kellerraum weist einen erheblichen Bewirtschaftungsstau sowie erhebliche Mängel/Schäden auf.

## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

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



## Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

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

### Nutzflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raumes

#### Erdgeschoss:

1. Flur	1.51 x 3.01	=	4.55	m <sup>2</sup>
2. Diele	4.62 x 1.885 +			
	0.70 x 2.25	=	10.29	m <sup>2</sup>
3. Küche	3.01 x 3.01 -			
	0.30 x 0.60	=	8.88	m <sup>2</sup>
4. Esszimmer	3.885 x 3.51	=	13.64	m <sup>2</sup>
5. Wohnzimmer	4.98 x 3.885	=	19.35	m <sup>2</sup>
6. Arbeitszimmer	2.25 x 3.605	=	8.11	m <sup>2</sup>
7. Zimmer	3.38 x 4.23	=	14.30	m <sup>2</sup>
8. Eltern	4.01 x 4.23	=	16.96	m <sup>2</sup>
9. Bad	1.885 x 2.635	=	4.97	m <sup>2</sup>
10. Diele	2.385 x 1.885 -			
11. Abstellraum	1.31 x 0.60	=	3.71	m <sup>2</sup>
12. Zimmer	3.635 x 3.01	=	10.94	m <sup>2</sup>

115.70 m<sup>2</sup>  
 - 3% Putz = 3.45 m<sup>2</sup>

112.25 m<sup>2</sup>

#### Bebaute Fläche:

14.50 x 10.00  
 - 1.00 x 4.06 = 140.94 m<sup>2</sup>

#### Umbauter Raum:

140.94 x (2.50 + 2.75) = 739.94 m<sup>3</sup>

#### Dachgeschoss:

145.00 x 0.40 / 3 + 145.00 x 3.00 / 2/3 = 91.83 m<sup>3</sup>

#### Gesamt:

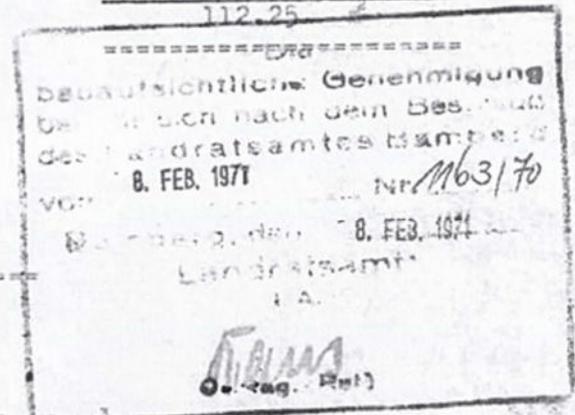
739.94 m<sup>3</sup>  
 91.83 m<sup>3</sup>  


---

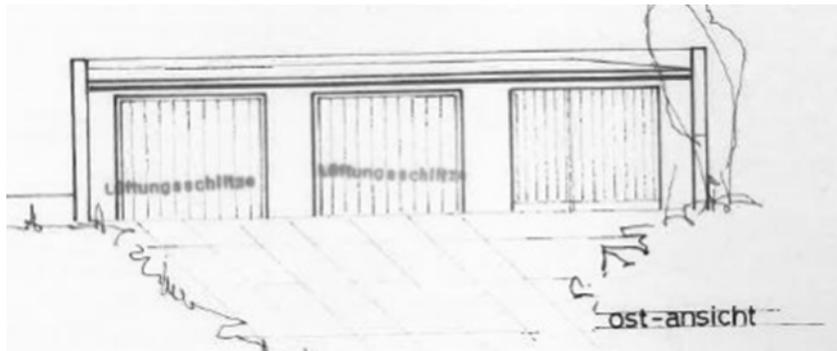
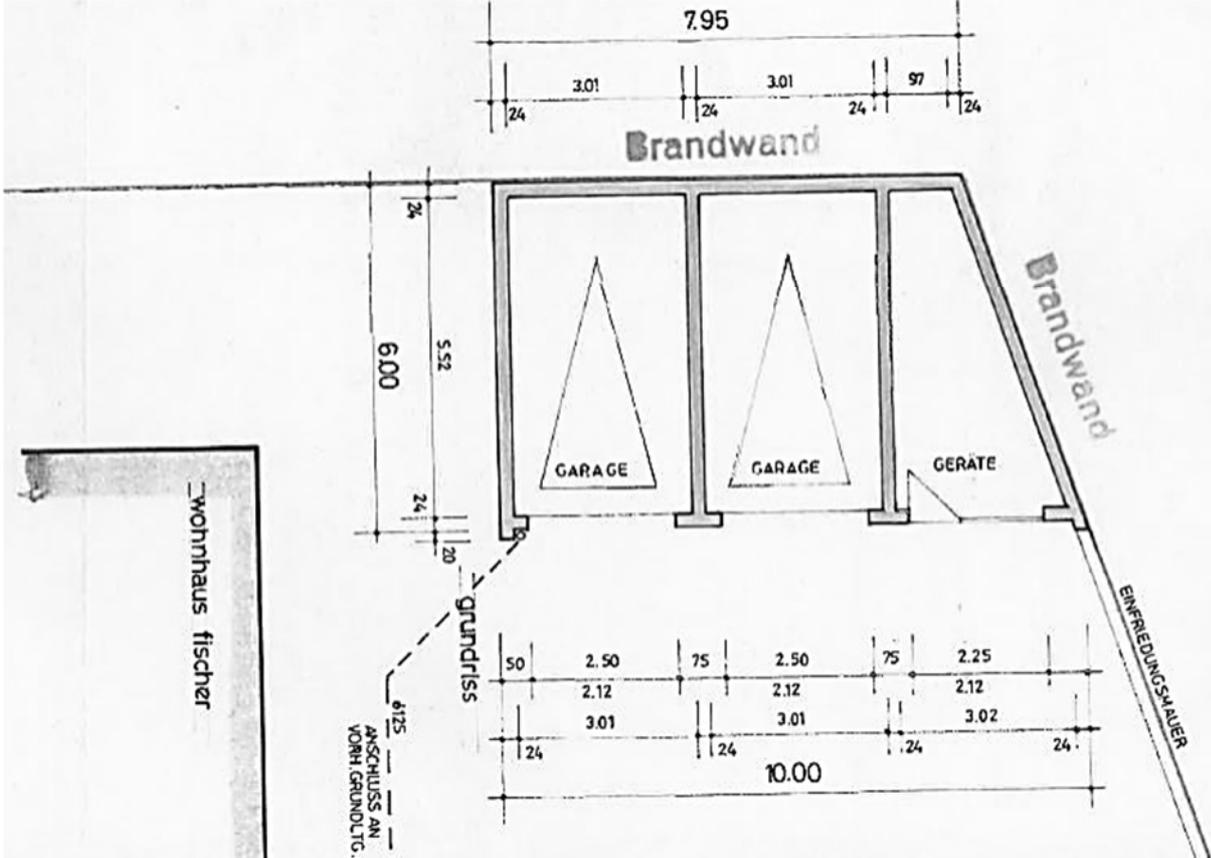
 831.77 m<sup>3</sup>

Technisch geprüft  
 Bamberg, den 28. JAN. 1971  
 Landratsamt

Wolb



### Doppelgarage/Geräteraum



IJI

# Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation  
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstädt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

## Garagenhaus

