

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 79/23



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** mit **Reihenmittelhaus** in **96052 Bamberg, Ferdinand-Tietz-Straße 13**

- | | |
|-------------------|--|
| - AG / Grundbuch: | Bamberg / Bamberg |
| - Band / Blatt | - / 50642 |
| - Objekt: | Flurstück Nr. 8014/1 zu 203 m ² |
| - Baujahr | ca. 1974 |
| - Wohnfläche | ca. 163 m ² |
| - Nutzfläche | ca. 55 m ² |

Verkehrswert am 16.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 300.000,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

| | |
|-----------------------------|---|
| Bundesland: | Bayern |
| Regierungsbezirk: | Oberfranken |
| Ort: | Bamberg, Kreisfreie Stadt |
| Stadtteil: | Gartenstadt |
| Einwohner ca.: | 79.935 (31. Dez. 2022) |
| Entfernung Zentrum: | ca. 4,6 km – Rathaus |
| Entfernung Bundesstraße: | ca. 2,5 km – B22 |
| Entfernung Autobahn: | ca. 1,7 km – A73 Anschlussstelle Memmelsdorf |
| Entfernung Bahnhof: | ca. 2,3 km - Bahnhof Bamberg |
| Entfernung Flughafen: | ca. 58 km – Nürnberg Albrecht Dürer |
| öffentliche Verkehrsmittel: | ca. 0,2 km – Bushaltepunkt, Ferdinand-Tietz-Straße |
| Nahversorger: | in unmittelbarer Nähe |
| Apotheken: | in unmittelbarer Nähe |
| Ärzte: | in unmittelbarer Nähe |
| Krankenhaus: | ca. 6,5 km entfernt – Klinikum Bamberg |
| Kindergarten: | ca. 3,2 km entfernt |
| Schulen: | ca. 3,9 km entfernt – Grundschule Bamberg-Hain, weiterführende Schulen im Stadtgebiet, in Bamberg |
| Bebauung im Umfeld: | Ein- / Zweifamilienhäuser |
| Flurstück Nr.: | 8014/1 |
| Grundstücksgröße: | 203 m ² |
| Grundstücksform: | rechteckig |
| Straßenfront: | ca. 9 m Ferdinand-Tietz-Straße |
| Mittlere Tiefe: | ca. 9 m Nord-/Südachse |
| Mittlere Breite: | ca. 23 m Ost-/Westachse |
| Topographie: | eben |
| Grenzverhältnisse: | Norden bebautes Nachbargrundstück Osten öffentlicher Raum, Ferdinand-Tietz-Straße Süden bebautes Nachbargrundstück Westen bebaute Nachbargrundstücke |
| Einfriedung: | Norden Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Osten Metallzaun Süden Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Westen Maschendrahtzaun |
| Erschließung: | von der Ferdinand-Tietz-Straße |
| Bebauung: | Reihenmittelhaus |
| Freiflächen: | Betonstein, natürlicher Bewuchs |
| Sonstiges: | Zuweg Westen |

Das Grundstück befindet sich in Bamberg im Stadtteil Gartenstadt und stellt sich im natürlichen Bewuchs dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

| | |
|------------------------------|---|
| Baujahr: | ca. 1974 |
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fassade: | verputzt/gestrichen |
| Wärmedämm- Verbundsystem: | ja |
| Dachform: | Satteldach |
| Eindeckung: | Ziegel |
| Aufbau: | Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss |
| Beheizung: | Gas |
| Erschließung: | von der Ferdinand-Tietz-Straße über Zuweg zum Wohnhaus an der östlichen Traufseite, Hauseingangstür in Kunststoff mit Glaseinlage |
| Sonstiges: | Kelleraußentreppe |

Treppenhaus

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Zugang: | über Hauseingangstür, Kunststoff |
| Treppenlauf: | Holz |
| Tritt-/Setzstufen: | Holz |
| Geländer/Handlauf: | Holz |
| Treppenpodeste: | Steinzeug, Holz |
| Wände: | verputzt/gestrichen |
| Decke: | verputzt/gestrichen |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster, Rollo |

Kellergeschoss

Flur

| | |
|-----------|-----------------------|
| Tür: | offen vom Treppenlauf |
| Fußboden: | Estrich |
| Wände: | verputzt/gestrichen |
| Decke: | verputzt/gestrichen |

Keller

Tür: offen vom Treppenlauf
Fußboden: Estrich
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Sonstiges: Außentür Kunststoff, Glaseinlage

Keller

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Estrich
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Fenster Metalleinfachverglast

Keller

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Estrich
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Fenster Metalleinfachverglast

Keller

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Estrich
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Fenster Metalleinfachverglast

Keller

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Estrich
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Fenster Metalleinfachverglast

Erdgeschoss

Flur

| | |
|-----------|-------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Estrich |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |

Zimmer

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt Holz |
| Fußboden: | Kunststoff |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |

Zimmer

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage |
| Fußboden: | Laminat |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |
| Sonstiges: | Balkontür |

Zimmer

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage |
| Fußboden: | Kunststoff |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |

Küche

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage |
| Fußboden: | Kunststoff |
| Wände: | Mauerwerk, verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |

Bad/WC

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage |
| Fußboden: | Beton |
| Wände: | Mauerwerk, verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |
| Sonstiges: | Gastherme |

Balkon

| | |
|-----------|---------------------------|
| Zugang: | über Zimmer |
| Fußboden: | Beton |
| Geländer: | Metall, Kunststoffpaneele |

Obergeschoss

Flur

| | |
|-----------|-------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Kunststoff |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |

Zimmer

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Kunststoff |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |

Zimmer

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Holz |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |
| Sonstiges: | Balkontür |

Küche

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Kunststoff |
| Wände: | Mauerwerk, verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |

Bad/WC

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Beton |
| Wände: | Mauerwerk, verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |
| Sonstiges: | Gastherme |

Balkon

| | |
|-----------|---------------------------|
| Zugang: | über Zimmer |
| Fußboden: | Beton |
| Geländer: | Metall, Kunststoffpaneele |

Dachgeschoss

Flur

| | |
|-----------|---------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Kunststoff |
| Wände: | Mauerwerk, verputzt |
| Decke: | verputzt |

WC

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt Holz |
| Fußboden: | Estrich |
| Wände: | verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Dachflächenfenster Holzisolierglas |

Zimmer

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Holz |
| Wände: | Mauerwerk, verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |

Zimmer

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Tür: | Zarge/Blatt |
| Fußboden: | Estrich |
| Wände: | Mauerwerk, verputzt |
| Decke: | verputzt |
| Belichtung/Belüftung: | Kunststoffisolierglasfenster |

Spitzboden

Spitzboden

| | |
|-----------|--------------------|
| Zugang: | Holzeinschubtreppe |
| Fußboden: | Holz |
| Wände: | Mauerwerk |
| Schrägen: | Eindeckung |

Das Wohnhaus stellt sich soweit im Zustand der Renovierung dar.

| |
|--------------------------|
| Wohn-/ Nutzfläche |
|--------------------------|

| Kellergeschoss | |
|----------------------------|----------------------------|
| Flur | 4,50 m ² |
| Keller | 5,03 m ² |
| Keller | 13,48 m ² |
| Keller | 13,89 m ² |
| Keller | 9,06 m ² |
| Keller | 10,31 m ² |
| | <hr/> |
| | 56,27 m ² |
| abzgl. Putz | -1,69 m ² |
| Nutzfläche | 54,58 m ² |
| Nutzfläche gerundet | 55,00 m² |

| Erdgeschoss | |
|----------------------------|----------------------------|
| Flur | 3,99 m ² |
| Zimmer | 14,27 m ² |
| Zimmer | 20,18 m ² |
| Zimmer | 10,13 m ² |
| Küche | 7,05 m ² |
| Bad/WC | 4,29 m ² |
| | <hr/> |
| | 59,91 m ² |
| abzgl. Putz | -1,80 m ² |
| Balkon | 0,75 m ² |
| Wohnfläche | 58,86 m ² |
| Wohnfläche gerundet | 59,00 m² |

| Obergeschoss | |
|----------------------------|----------------------------|
| Flur | 3,99 m ² |
| Zimmer | 14,27 m ² |
| Zimmer | 20,18 m ² |
| Zimmer | 10,13 m ² |
| Küche | 7,05 m ² |
| Bad/WC | 4,29 m ² |
| | <hr/> |
| | 59,91 m ² |
| abzgl. Putz | -1,80 m ² |
| Balkon | 0,75 m ² |
| | <hr/> |
| Wohnfläche | 58,86 m ² |
| | <hr/> |
| Wohnfläche gerundet | 59,00 m² |

| Dachgeschoss | |
|----------------------------|----------------------------|
| Flur | 1,61 m ² |
| WC | 2,64 m ² |
| Zimmer | 25,96 m ² |
| Zimmer | 15,70 m ² |
| | <hr/> |
| | 45,91 m ² |
| | <hr/> |
| | -1,38 m ² |
| | <hr/> |
| Wohnfläche | 44,53 m ² |
| | <hr/> |
| Wohnfläche gerundet | 45,00 m² |

Besondere Sachverhalte

Bauliche Gestehung / Veränderungen

| | |
|----------|----------------|
| ca. 1974 | Gestehung |
| ca. 2008 | Dacheindeckung |
| ca. 2021 | Teilentkernung |

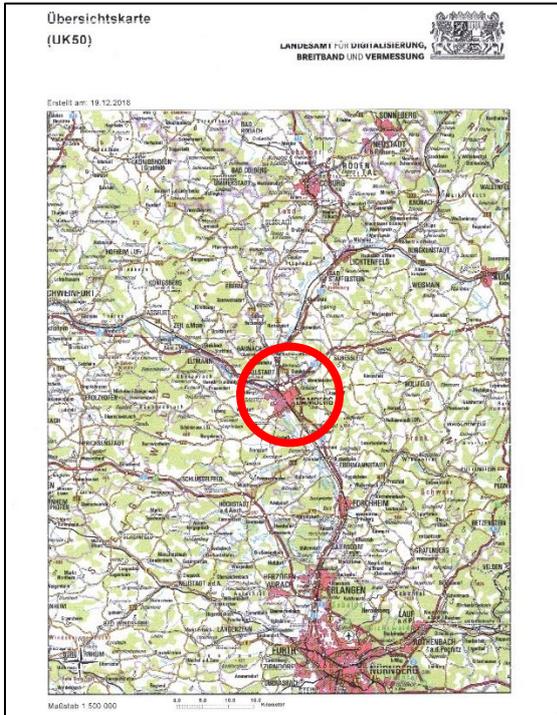
Mängel/Schäden

| | |
|----------------|--|
| Kellergeschoss | umläuft Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen |
| Erdgeschoss | Status modifizierter Rohbau |
| Obergeschoss | Status modifizierter Rohbau |
| Dachgeschoss | Status modifizierter Rohbau |
| Medien | eine mediale Versorgung ist nicht gegeben |

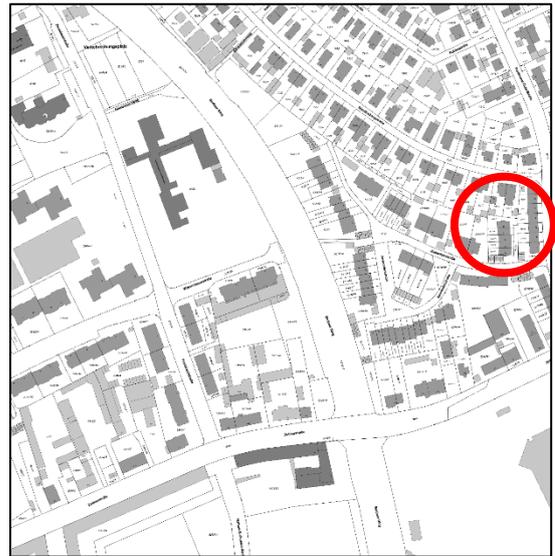
Zubehör

Kein Zubehör vorhanden

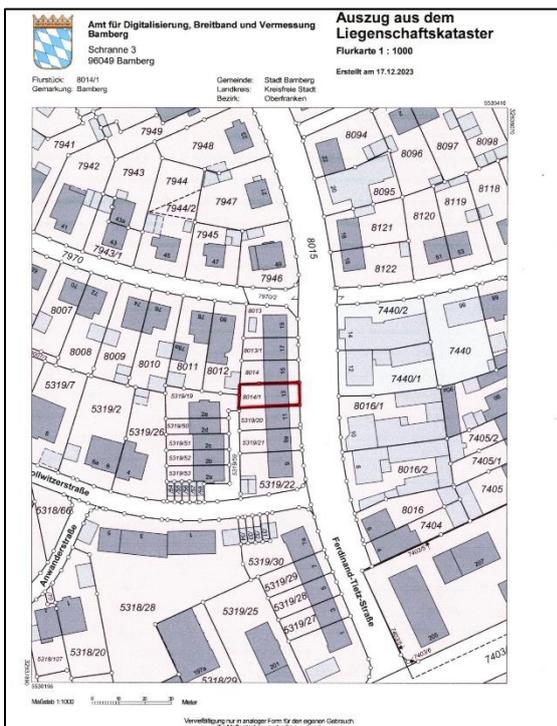
Makrolage



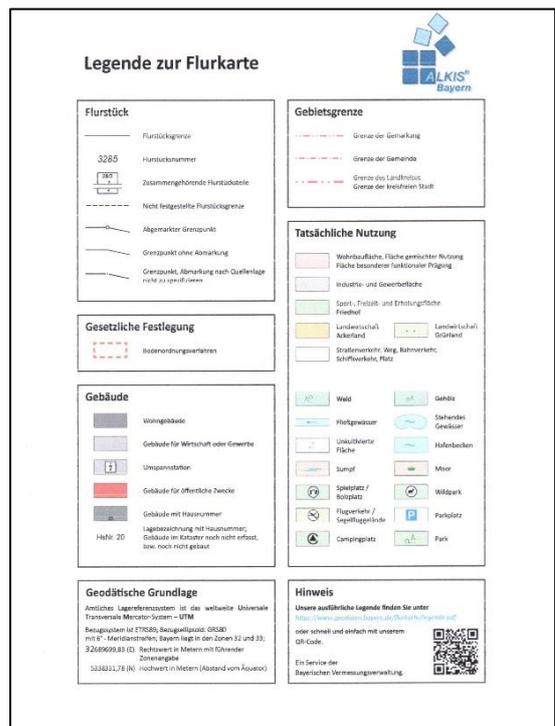
Mikrolage



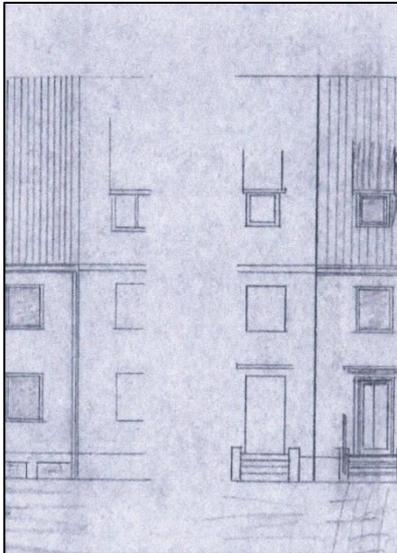
Lageplan



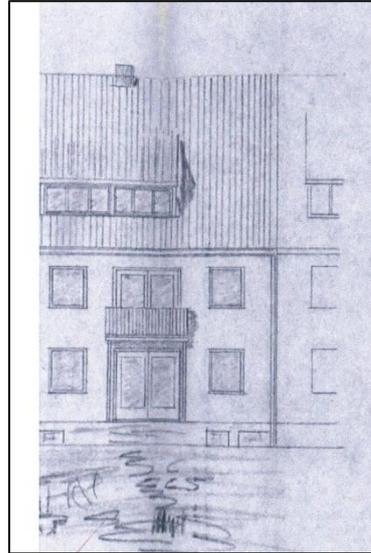
Legende



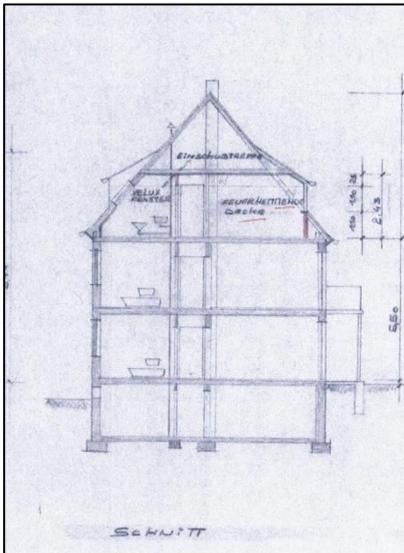
Ansicht Osten



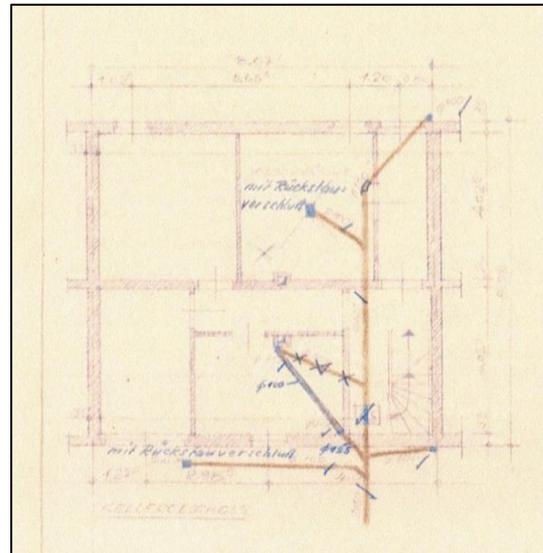
Ansicht Westen



Schnitt



Kellergeschoss





Ansicht Westen



Östlicher Grundstücksbereich



Westlicher Grundstücksbereich



Zuweg Westen



Hauseingangstür



Treppenhaus



Treppenlauf



Kellergeschoss – Flur



Keller



Keller



Feuchteschaden, Putz-/Farbabplatzung



Keller



Feuchteschaden, Putz-/Farbabplatzung



Keller



Feuchteschaden, Putz-/Farbabplatzung



Erdgeschoss – Flur



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Küche



Bad/WC



Balkon



Obergeschoss – Flur



Zimmer



Zimmer



Küche



Bad/WC



Balkon



Dachgeschoss – Flur



WC



Zimmer



Zimmer



Leichtbauwand



Wasser-/Abwasseranschluss



Holzeinschubtreppe