

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 95/24



Auszug aus dem
VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **Wohn-**
grundstück, Wohnhaus in **96123 Litzendorf, Kunigundenruhstraße 19**

- Amtsgericht: Bamberg
- Grundbuch: Pödelndorf
- Band / Blatt: 27 / 987
- Objekt: Flurstück Nr. 57/2 zu 88 m²
- Baujahr: ca. Ende 19. Jh
- Wohnhaus ca. 44 m² Wfl.
- ca. 28 m². Nfl.

Verkehrswert am 26.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	55.000,00 €
--	--------------------

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Landkreis:	Bamberg
Gemeinde:	Litzendorf
Gemeindeteil:	Pödeldorf
Einwohner ca.:	6.307 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 1,7 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 6,5 km – B22
Entfernung Autobahn:	ca. 3,6 km – A73 Anschlussstelle Bamberg Ost
Entfernung Bahnhof:	ca. 7,3 km - Bahnhof Bamberg
Entfernung Flughafen:	ca. 60 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,4 km - Bushaltepunkt, Pödeldorf Gh. Haderlein,
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 11 km entfernt – Klinikum Bamberg
Kindergarten:	ca. 0,9 km entfernt
Schulen:	ca. 1,6 km entfernt – Grundschule Litzendorf, weiterführende Schulen in Bamberg
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Bebauung
Flurstück Nr.:	57/2
Grundstücksgröße:	88 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 9 m Kunigundenruhstraße ca. 9 m Kunigundenruhstraße ca. 7 m Pfeifergasse
Mittlere Tiefe:	ca. 8 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 12 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden öffentlicher Raum, Kunigundenruhstraße Osten öffentlicher Raum, Pfeifergasse Süden bebautes Nachbargrundstück Westen öffentlicher Raum, Kunigundenruhstraße
Einfriedung:	Norden offen Osten Grenzbebauung Süden Grenzbebauung Westen Grenzbebauung
Erschließung:	Von der Kunigundenruhstraße

Bebauung: Wohnhaus
Freiflächen: Grünfläche, gewachsener Boden

Das Grundstück befindet sich in Litzendorf im Gemeindeteil Pöeldorf und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr: ca. Ende 19. Jh. Gestehung
ca. 1969 Anbau, Renovierung
Bauweise: Massivbauweise
Fassade: verputzt/gestrichen
Dachform: Satteldach
Eindeckung: Pfannen
Aufbau: Kellergeschoss
Erdgeschoss
Dachgeschoss
Beheizung: Festbrennstoff Einzelofen
Erschließung: von der Kunigundenruhstraße

Das Gebäude stellt sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand dar.

Kellergeschoss

Keller

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Estrich
Wände: Bruchstein
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Fenster Holzeinfachverglast

Keller

Zugang: offen vom Keller
Fußboden: gewachsener Boden
Wände: Bruchstein
Decke: Kappendecke

Belichtung/Belüftung: Glasbaustein

Keller

Konnte nicht begangen werden

Zugang: offen von Keller
Fußboden: gewachsener Boden
Wände: Bruchstein

Erdgeschoss

Flur

Tür: Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden: Kunststoff
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Sonstiges: Treppenlauf zum Dachgeschoss

Zimmer

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

Kammer

Tür: Zarge/Blatt -
Fußboden: Kunststoff
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster

Bad/WC

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

Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster
 Sonstiges: WC, Badewanne, Boiler, Waschmaschinenanschluss

Wohnen/Essen

Tür: Zarge/Blatt Holz
 Fußboden: Holz
 Wände: verputzt/gestrichen
 Decke: verputzt/gestrichen
 Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster
 Beheizung: Festbrennstoffofen
 Sonstiges: Waschbecken

Dachgeschoss

Dachraum

Zugang: offen vom Treppenlauf
 Fußboden: Holz
 Wände: Mauerwerk
 Schräge: Eindeckung
 Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertglasfenster, Fenster Holzeinfachverglast

Das Gebäude stellt sich im Zustand des hohen Verschleißes dar.

Wohn-/ Nutzfläche

Kellergeschoss	
Keller	6,13 m ²
Keller	7,50 m ²
	13,63 m ²
abzgl. Putz	-0,41 m ²
Nutzfläche	13,22 m ²
Nutzfläche gerundet	<u>13,00 m²</u>

Erdgeschoss	
Flur	3,12 m ²
Zimmer	16,67 m ²
Kammer	5,52 m ²
Bad/WC	4,14 m ²
Wohnen/Küche	15,81 m ²
	45,26 m ²
abzgl. Putz	-1,36 m ²
Wohnfläche	43,90 m ²
Wohnfläche gerundet	<u>44,00 m²</u>

Dachgeschoss	
Dachraum	15,55 m ²
	15,55 m ²
abzgl. Putz	-0,47 m ²
Nutzfläche	15,08 m ²
Nutzfläche gerundet	15,00 m²

Besondere Sachverhalte

Objekt- / Planunterlagen

Von der Gemeinde Litzendorf – Bauverwaltung wurde mit e-mail vom 19.02.2025 mitgeteilt, dass keine Objekt- / Planunterlagen vorliegen.

Von der Antragsgegnerin wurde zum Erdgeschoss ein Grundrissplan übermittelt.

Weiter Planunterlagen liegen nicht vor.

Bauliche Gestehung / Veränderungen

Gemäß Auskunft im Ortstermin stellen sich die bauliche Gestehung / Veränderungen wie folgend dar:

Wohnhaus	ca. Ende 19. Jh. ca. 1969	Gestehung Anbau, Renovierungen
----------	------------------------------	-----------------------------------

Mietverhältnisse/Nutzung

Von der Antragsgegnerin wurde zum Mietverhältnis folgende Auskünfte erteilt.

Mieter:	-
Mietgegenstand	1-Fam.-Wohnhaus Pödelndorf Kunigundenruhstraße 19
Größe:	-
Mietbeginn:	01.12.2003
Laufzeit	unbestimmt
Miete netto	201,96 € p.m.
Nebenkosten	43,46 € p.m. (Vorauszahlung)

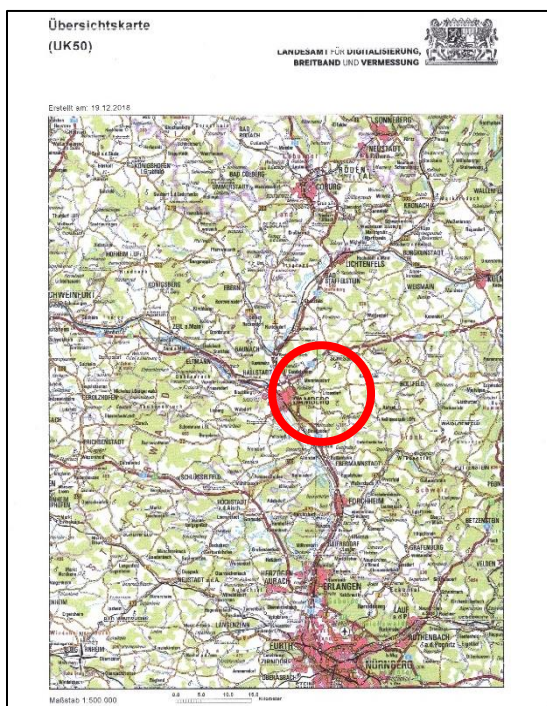
Gewerklicher Zustand

Fassade	Risse, Putz-/Farbabplatzungen
Kellergeschoss	diverse Feuchtebilder
Erdgeschoss	umlaufend erhöhter Abnutzungsgrad
Dachgeschoss	Bodenbelag teilweise nicht vorhanden

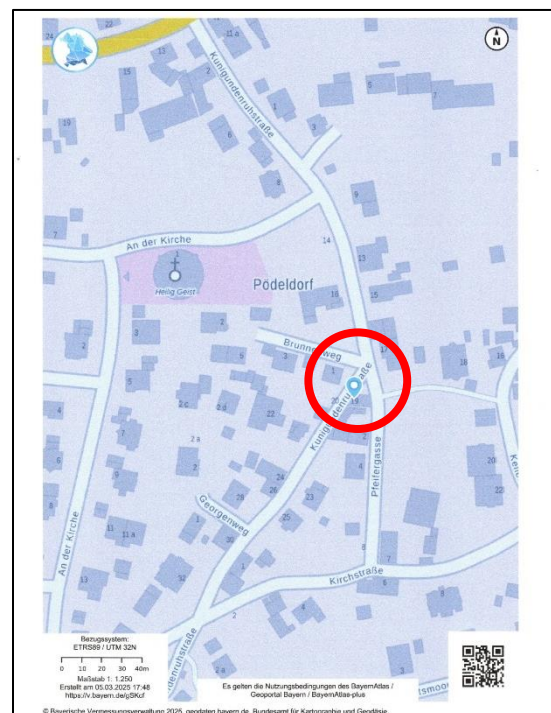
Zubehör

Zubehör ist soweit erkennbar nicht vorhanden.

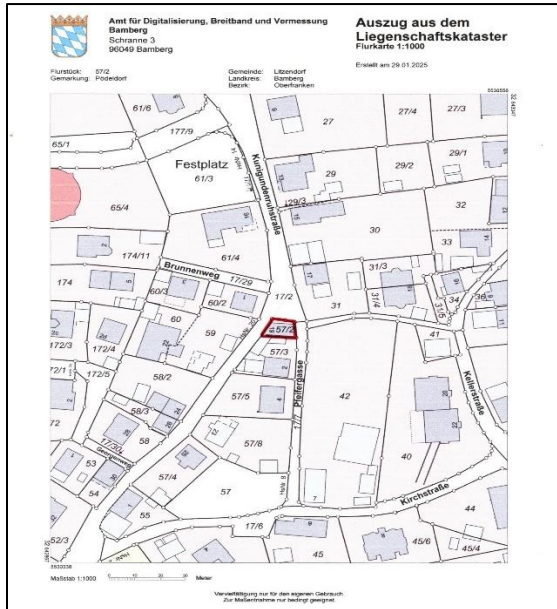
Makrolage



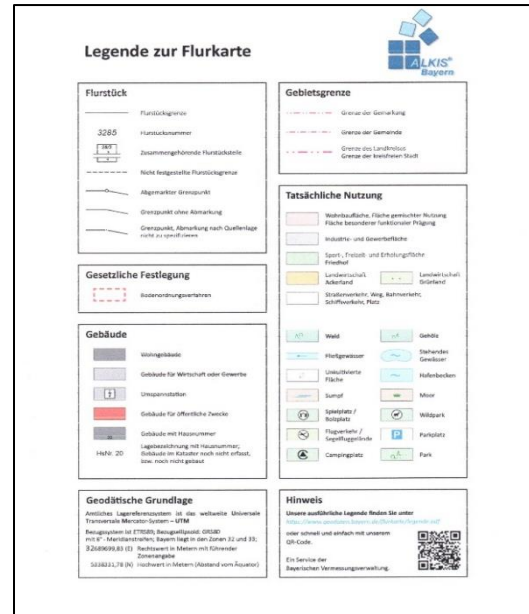
Mikrolage



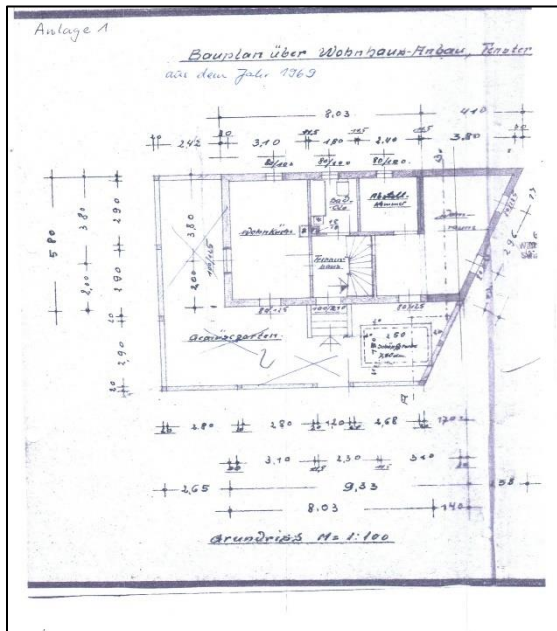
Lageplan



Legende



Grundrisse - Erdgeschoss





Kunigundenruhstraße



Ansicht - Norden



Ansicht – Osten



Ansicht - Süden



Ansicht – Westen



Hauseingangstür



Zugang – Kellergeschoss



Keller



Keller



Erdgeschoss – Flur



Zimmer



Kammer



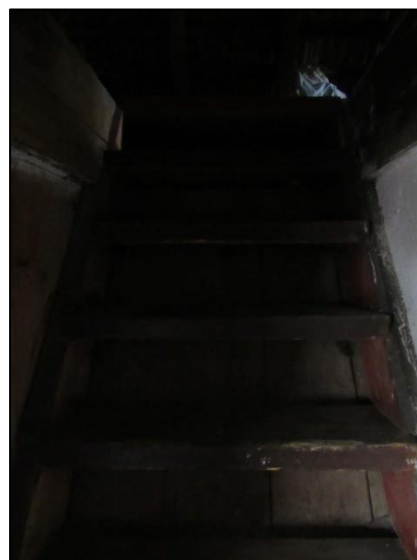
Bad/WC



Wohnen/Küche



Wohnen/Küche



Treppenlauf – EG / DG



Dachgeschoss – Dachraum



Dachraum