



Von der Industrie- und Handelskammer Bayreuth  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger (DIA)®  
für Immobilienbewertung

BÜRO KLEINSENDELBACH  
HAUPTSTRASSE 2  
91077 KLEINSENDELBACH

TELEFON: 09126 - 6420  
TELEFAX: 09126 - 298161

info@architekt-holzmann.de  
www.architekt-holzmann.de

# Exposé

**über das Grundstück in** 96129 Strullendorf, Dresdner Str. 10  
**Objekt:** Zweifamilienhaus mit Fertiggarage auf einem  
Erbbaugrundstück  
**Grundstücksgröße:** 644 qm



**Wertermittlungstichtag: 12.03.2026**

**Verkehrswert: 200.000 €**

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 wegen Aufhebung der Gemeinschaft  
Lage: Die überregionale Lage ist gut. Die Lage im Ort in einem Wohngebiet ist ebenfalls gut mit geringen Einschränkungen durch die Lärmimmissionen der Bahnlinie.

Modernisierungen: BJ 1972, 2004 Ausbau DG, UG, EG und OG Stand 1972 mit Instandhaltungsstau.

Wohnflächen: EG: rund 80qm, OG: rund 76qm, DG: rund 41qm

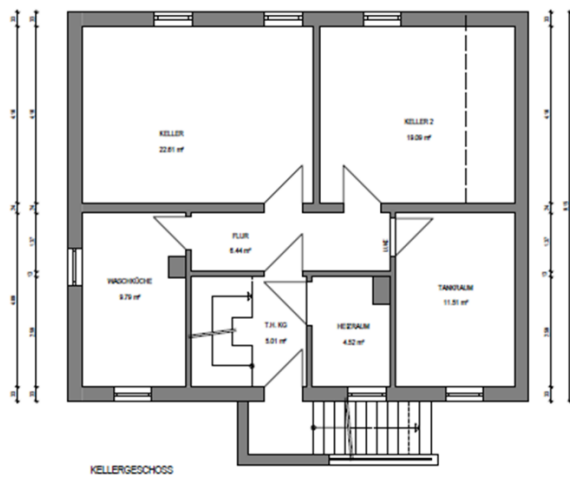
**Bodenwert informatorisch: Ca. 185.000€ erschlossen**

**Kaufangebot der Liegenschaftsabteilung des Erzbischöflichen Ordinariats Bamberg**

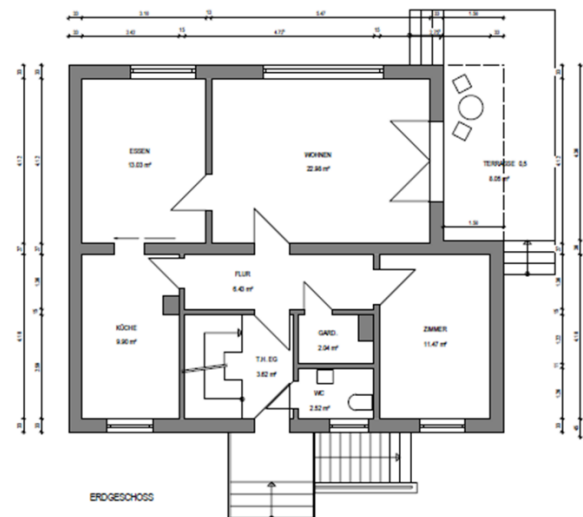
In einem Schreiben vom 23.04.2026 des Erzbischöflichen Ordinariats Bamberg wurde das Grundstücks der Erbengemeinschaft für 119.784€ angeboten. Der Wert basiert auf einem Preis von 186€/qm ohne Erschließung. Die Erschließung ist bereits bezahlt. Der Preis gilt nur bis zum Zeitpunkt an dem der neue Bodenrichtwert zum 01.01.2026 im Juni 2026 beschlossen und veröffentlicht wird. Dann wird der Bodenwert an den aktuellen Richtwert angepasst und um ca. 15€/qm teurer werden. Der Bodenwert würde somit auf Basis des Richtwertes am 01.01.2026 ca. 130.000€ betragen.



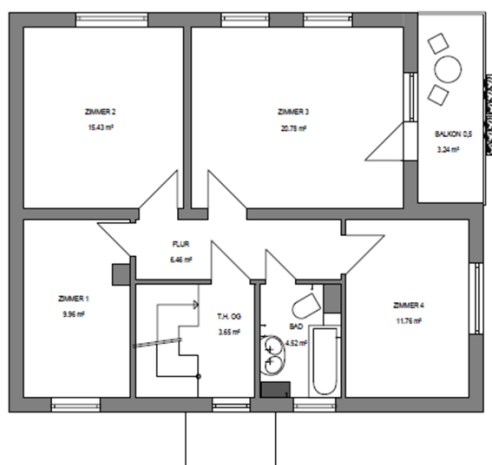
Ausschnitt aus dem Lageplan



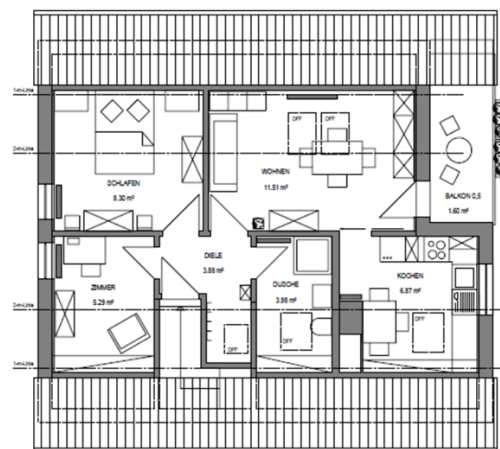
Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss