



**Einfamilienhaus**  
**97657 Sandberg, Kreuzbergstraße 17**

**Objektbeschreibung**

**Grundstücksangaben**

Gesamtgröße des Grundstücks 670 m<sup>2</sup>

**Angaben zur Gemeinde**

Gemeinde Sandberg

Einwohnerzahl 2.391

Kreis Rhön-Grabfeld

Bundesland Bayern

**Einfamilienhaus**

Baujahr: 1900

Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche: 157 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG): 1

Gebäudeart: freistehend

Bauweise: massiv

Dach: voll ausgebaut

Keller: teilweise unterkellert

**Energieeffizienz**

Baujahrestypische Energieeffizienzklasse  
 (statistisches Modell) H

**Gebäudestandard**

mehr als ein Bad nein

separates Gäste-WC nein

Sauna nein

Leitungen überwiegend auf Putz nein

Außenwände überwiegend gedämmt nein

offener Kamin / Kachelofen ja

Heizung Einzelöfen (keine Nachtspeicherhgz.)

Dacheindeckung Dachpfannen/-ziegel

Fenster zweifach verglast



Hof und Nebengebäude  
 Außenbereich



Wohnhaus - Hofansicht  
 Außenbereich



Scheune und einfacher Anbau von der Gartenseite  
 Außenbereich

resultierender Gebäudestandard  
(auf einer Skala von 1 bis 5) einfach bis mittel (2,0)  
**keine relevanten Modernisierungen**

#### **Durchschnittlicher Lagewert für den Boden**

Ø Bodenwert 25,00 €/m<sup>2</sup>

Lage Kreuzbergstraße 17, 97657 Sandberg,  
Quelle © Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Landkreis Rhön-Grabfeld  
Bodenwertklasse Bodenrichtwert



Bad im Erdgeschoss  
Innenbereich

#### **Bodenwertermittlung**

##### **Grundstück**

Grundstücksgröße 670 m<sup>2</sup>

beitragsfreier Ø Bodenwert 25,00 €/m<sup>2</sup>

Merkmal Bezugsgrundstück Bewertungsgrundstück Anpassungsfaktor

Stichtag 01.01.2022 09.04.2024 x 1,08

Fläche (m<sup>2</sup>) 800 m<sup>2</sup> 670 m<sup>2</sup> x 1,04

**angepasster beitragsfreier Bodenwert 28,08 €/m<sup>2</sup>**

Anpassung Fläche (m<sup>2</sup>): gemäß Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)

##### **Anpassung Stichtag**

##### **jährl. Bodenwertentwicklung**

(in %) Quelle Stichtag

3.5 Sprengnetter Bodenwertindex 01.01.2024

**Bodenwert Grundstück 18.814 €**

**Bodenwert insgesamt**

**Gesamtfläche 670 m<sup>2</sup>**

**Bodenwert insgesamt 18.814 €**

#### **Sachwertermittlung**

##### **Gebäudesachwerte**

Einfamilienhaus: 31.156 €

Besondere Bauteile

Scheune, ehem Stall, Garage, einfache Lagerräume: 15.000 €

**Gebäudesachwert insgesamt 46.156 €**



Zimmer hinten im Dachgeschoss  
Innenbereich

##### **Sachwert**

Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK) 46.156 €

Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK) 5,00 % + 2.308 €

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK) 48.464 €

regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen x1,04 50.403 €

Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet) + 18.814 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 69.217 €

marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks x1,301 90.051 €

**Sachwert 90.051 € - rd. 90.100 €**

#### **Kontaktdaten:**

Barbara Söder, Tel. 0176 57869970