Exposé

Doppelhaus

Wolfsgrube 9 & 11 in 96215 Lichtenfels

Stadt Lichtenfels
Marktplatz 1+5
96215 Lichtenfels

Internet: http://www.lichtenfels.de
Facebook: facebook.de/lichtenfels
Instagram: http://www.instagramm.com/lichtenfels_erleben

Objektdaten:

Adresse:	Wolfsgrube 9 & 11, 96215 Lichtenfels
Eigentümer:	Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1 + 5, 96215 Lichtenfels
Flurstück:	800/6
Gemarkung:	Lichtenfels
Grundstücksfläche:	450 m²
Wohn-/Nutzfläche:	180m² / 86m²
Belastungen:	nicht bekannt
Altlasten:	nicht bekannt
Energiebedarfsausweis:	Energiebedarf 247,5 kWh/(m²*a) für Wolfsgrube 9 Energiebedarf 239,2 kWh/(m²*a) für Wolfsgrube 11
Denkmalschutz:	Die Immobilie steht nicht unter den besonderen Vorschriften des Denkmalschutzes.
Miet- und Pachtverhältnisse:	Hs.Nr. 9 ist derzeit zu 6 €/m² vermietet. Hs.Nr. 11 ist im Leerstand
Künftige Nutzung	Wohnimmobilie

Standort

Lage im Ort:	Zentrumsnahe Wohnlage; kurze Wege zu Nahversorgung, Bahnhof und Stadtbus
Fußläufig erreichbar:	Lebensmittelmarkt, Bäckerei/Metzgerei, Stadtbushaltestelle, Apotheke/Ärztehaus

Die Objektadresse Wolfsgrube 9 & 11 liegt innerhalb des bebauten Innenbereichs der Kernstadt Lichtenfels in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartier mit gemischt-kleinteiliger Struktur. Die Lage zeichnet sich durch kurze Distanzen zur Innenstadt und zum Bahnhof aus. Ein Lebensmittelvollsortimenter, Bäckerei/Metzgerei sowie eine Apotheke liegen im näheren Umfeld. Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote (Hausärzte, Physiotherapie) sind am Ort vorhanden. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über nahegelegene Stadtbus-Haltestellen mit Verbindung in die Innenstadt, zum Bahnhof Lichtenfels und in angrenzende Stadtteile. Der Bahnhof ist innerhalb weniger Fahrradminuten erreichbar. Kfz-Stellplatzangebot besteht im Straßenraum und in Nebenanlagen. Schulische Einrichtungen (Grundschule, Gymnasium, Berufsschule) befinden sich in einem erweiterten fußläufigen bis kurzen Radfahr-Radius. Grün- und Freiflächen am Main sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind zeitnah erreichbar und erhöhen den Wohnwert im Sinne der Wohnumfeld bezogenen Infrastruktur.
Insgesamt handelt es sich um eine zentrumsnahe Wohnlage mit funktionaler Einbindung in die städtische Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur und kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Verkehrsanbindung:

Mit dem PKW

Die Stadt Lichtenfels ist über die Fernstraßen A 73 von Nürnberg/ Bamberg und von Coburg/Suhl aus sowie über die B 173 von Kronach/ Hof aus zu erreichen. Die Wegebeziehungen zur Innenstadt sind kurz, Versorgungseinrichtungen liegen zentrumsnah.

Coburg:	ca. 20 km (25min)
Bamberg:	ca. 39 km (30 min)
Nürnberg (Flughafen):	ca. 93 km (60 min)

Mit Bus und Bahn

Lichtenfels liegt im Bereich des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) und verfügt über einen Bahnhof mit IC-Haltemöglichkeit sowie Regional- und Fernverbindungen Richtung Bamberg/Nürnberg sowie Coburg/Thüringen. Stadt- und Regionalbuslinien erschließen Stadtteile und Umland.

Bau- und Planungsrecht:

Das Grundstück liegt in zentraler Lage von Lichtenfels in einem Bereich ohne Bebauungsplan, jedoch innerhalb der der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB in einem Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind vollständig abgerechnet. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist aus den Anlagen ersichtlich. Das Doppelhaus verfügt über Gas-Direktanschlüsse. Es kann über die Straße Wolfsgrube angefahren werden (Sackgasse).

Gebäude und Außenanlagen

Bauweise und Ausstattung:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Doppelhaus, Baujahr um 1927 und Teilumbau mit Sanierung 1988, mit Unterkellerung, einem Vollgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer mittig angeordneten Satteldachgaube.

Die angegebene Wohnfläche beträgt gesamt 180 qm (jew. 90qm). Die Nutzfläche im Keller beträgt 86m² (jew. 43m²). Beide Häuser sind räumlich mit gleichem Zuschnitt und Aufteilung. Im EG befinden sich die Küche mit Garderobe und Abstellregal sowie ein großes Wohnzimmer. Im OG finden sich zwei weitere Zimmer mit einem Bad. Das Doppelhaus ist voll unterkellert mit 3 Kellerräumen.

Die Doppelhaushälfte Hs.Nr. 9 ist derzeit vermietet, Hs.Nr. 11 ist im Leerstand. Ein Zusammenschluss beider Wohnungen zu einer großen Wohneinheit ist möglich.

Der Modernisierungsgrad entspricht kleineren, im Rahmen der laufenden Instandhaltung ausgeführten Maßnahmen. Weitergehende energetische Sanierungen wurden nicht vorgenommen.

Die straßenseitige Ansicht zeigt eine massive Außenwandkonstruktion mit mineralischem Putz und einem deutlich abgesetzten, aus bossierten Natursteinquadern bestehenden Sockel. Fensteröffnungen

sind mit Holzläden versehen. Die Fenster sind als Holzfenster mit Sprossenteilung ausgeführt. Metallene Fallrohre und Rinnen leiten Dachwasser ab.

Die Zuwegungen zu den Haushälften befinden sich jeweils seitlich mit der Möglichkeit eines Stellplatzes auf dem Grundstück. Dahinter schließen sich ebene, mit Betonstein befestigte Hofflächen an, die die seitlichen Zugänge zu den hinteren Gärten und den Hauseingängen ermöglichen.

Die Eingänge sind in einem seitlichen Vorbau angeordnet und über eine kurze Treppenanlage mit keramischem Belag zugänglich. Kellerbelichtungen erfolgen über kleine Fensteröffnungen innerhalb des Natursteinsockels; davor sind flach ausgebildete Lichtschächte vorhanden.

Rückseitig schließen Hof- und Gartenflächen an; die seitlichen Grundstücksgrenzen sind durch Holzzäune und Drahtgitterzäune markiert.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 450 qm ist annähernd rechteckig zugeschnitten und grenzt straßenseitig an einen öffentlichen Gehweg. Entlang der Straßenfront ist ein niedriger Holzzaun mit einem kleinen Vorgarten für jede Haushälfte vorhanden.

Insgesamt ist die Grundstücksfläche durch eine Kombination aus befestigten Nutzflächen, Böschungs-/Terrassen- und Gartenbereichen sowie einfachen Einfriedungen geprägt.

Gebäudetechnik:

Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei Gasthermen, welche im Spitzboden verbaut sind. Die Wärmeabgabe erfolgt über Plattenheizkörper in den Wohn- und Sanitärräumen, die Warmwasserbereitung mittels elektrischer Durchlauferhitzer.
In Hs.Nr. 9 ist zusätzlich ein Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden.

Im Keller sind Gasanschluss und Gaszähler vorhanden. Die Wasser- und Abwasserinstallationen sind ohne Mängel funktionsfähig. Die elektrischen Anlagen umfassen gängigen Standard. Der TV-Empfang ist per Satellitenempfänger möglich.

Innenausstattung:

Die Räumlichkeiten in Hs.Nr. 11 sind leer, Hs.Nr. 9 ist vermietet, die Küche und sämtliches Mobiliar befinden sich im Eigentum der Mieterpartei.

Der Zugang erfolgt über eine Diele mit keramischem Bodenbelag. Von hier aus führt eine einläufige, lackierte Holztreppe in die oberen Geschosse.

In den Wohnräumen befinden sich überwiegend textil belegte Fußböden. Innenwände sind verputzt und gestrichen.

Türen sind als Holztüren mit Holzzargen ausgeführt. Ein fest eingebauter Wandschrank mit Regalböden befindet sich im Flurbereich. Fensteröffnungen sind innen mit Holzfensterbänken ausgestattet.

Im Erdgeschoss ist ein kleines Gäste-WC vorhanden. Das geflieste Bad im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne, Armaturen in Standardausführung und einen Plattenheizkörper.

Die Küche in Hs.Nr. 11 ist leer; Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Elektro sind vorhanden.
Ein Fliesenspiegel aus kleinformatigen, quadratischen Fliesen ist über Arbeitsflächenhöhe umlaufend im Eckbereich angeordnet.

Im Keller sind Nutzräume mit unbeheiztem Ausbauzustand vorhanden. Der Waschkeller verfügt über ein Ausgussbecken, Bodenablauf und sichtbare Installationsleitungen.

Barrierefreiheit

Die Hauseingänge sind nur über eine mehrstufige Treppe erreichbar. Innen verbinden weitere Treppen die Geschosse. Türbreiten und Sanitärräume sind kompakt ausgeführt. Barrierefreie Erschließung ist nicht vorhanden.

Sonstige Informationen:

- das Grundstück mit Doppelhaus wird verkauft wie es steht und liegt, d.h. für Zustand und Nutzbarkeit wird keine Gewähr übernommen
- eine Teilung des Grundstückes ist nicht vorgesehen
- der Käufer erwirbt das Grundstück samt aufstehenden Gebäuden mit dem vorhandenen Zubehör und dem vorhandenen Aufwuchs. Eine Räumung und Entsorgung von übrigem Inventar hat der Erwerber auf eigene Rechnung durchzuführen. Aufwendungen werden nicht erstattet
- der Erwerber übernimmt den bestehenden Mietvertrag für die Wolfsgrube 9 mit allen Rechten und Pflichten. Der aktuelle Mietpreis beträgt 6 €/m² (kalt).
- die Einholung aller erforderlichen Genehmigungen für die beabsichtigte Nutzung des Erwerbers obliegt dem Erwerber
- der Veräußerer haftet nur für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang. Der Verkäufer haftet nicht für Sach- und Rechtsmängel jeglicher Art und übernimmt keine Haftung für eventuelle schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG und/oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG auf dem Vertragsgrundstück. Solche sind dem Veräußerer aber nicht bekannt
- sämtliche mit dem Veräußerungs-/ Erwerbsvorgang und seinem Vollzug zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Auslagen sowie die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen

Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots:

Das Mindestgebot beträgt 226.000 €.

Kaufinteressenten werden gebeten ihr **schriftliches Kaufangebot bis zum 15.12.2026** bei der Stadt Lichtenfels – Liegenschaftsamt -, Marktplatz 1+5, 96215 in einem verschlossenem Umschlag einzureichen.

Bei Interesse kann die Immobilie nach Vereinbarung besichtigt werden.

Juristische Personen werden gebeten dem Angebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ansprechpartner:

Stadt Lichtenfels
Liegenschaftsamt Herr Stefan Renner

Tel.: 09571/795151
liegenschaften@lichtenfels.de

Informationen der Stadt Lichtenfels

Die Stadt Lichtenfels behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, und an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Stadt Lichtenfels bleibt es unbenommen, mit den Kaufinteressenten nachzuverhandeln. Der Stadt Lichtenfels steht es frei, auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen und sie kann von einer Berücksichtigung bei Nachverhandlungen absehen. Weiterhin behält sich die Stadt Lichtenfels auch vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder die Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zurückzunehmen.

Es handelt sich um eine **unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote**. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Kaufangeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Lichtenfels abgeleitet werden.

Alle Angaben, auch Zahlen und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Das Grundstück samt aufstehenden Gebäuden wird verkauft wie es steht und liegt. Die Stadt Lichtenfels übernimmt keinerlei Gewähr für die Verwertbarkeit oder Verwendbarkeit für den Erwerber.

Sämtliche mit dem Veräußerungs-/ Erwerbsvorgang und seinem Vollzug zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Auslagen sowie die anfallende Grunderwerbssteuer hat der Erwerber zu tragen. Die Liegenschaft wird durch die Stadt Lichtenfels veräußert ohne Vermittlungsgebühr und Einschaltung eines Maklers. Die Versendung eines Exposés stellt keinen Maklerauftrag dar. Sollte ein Verkauf durch die Initiative eines Maklers auf der Erwerberseite erfolgen, ist seitens der Stadt Lichtenfels daher keine Maklerprovision zu entrichten.

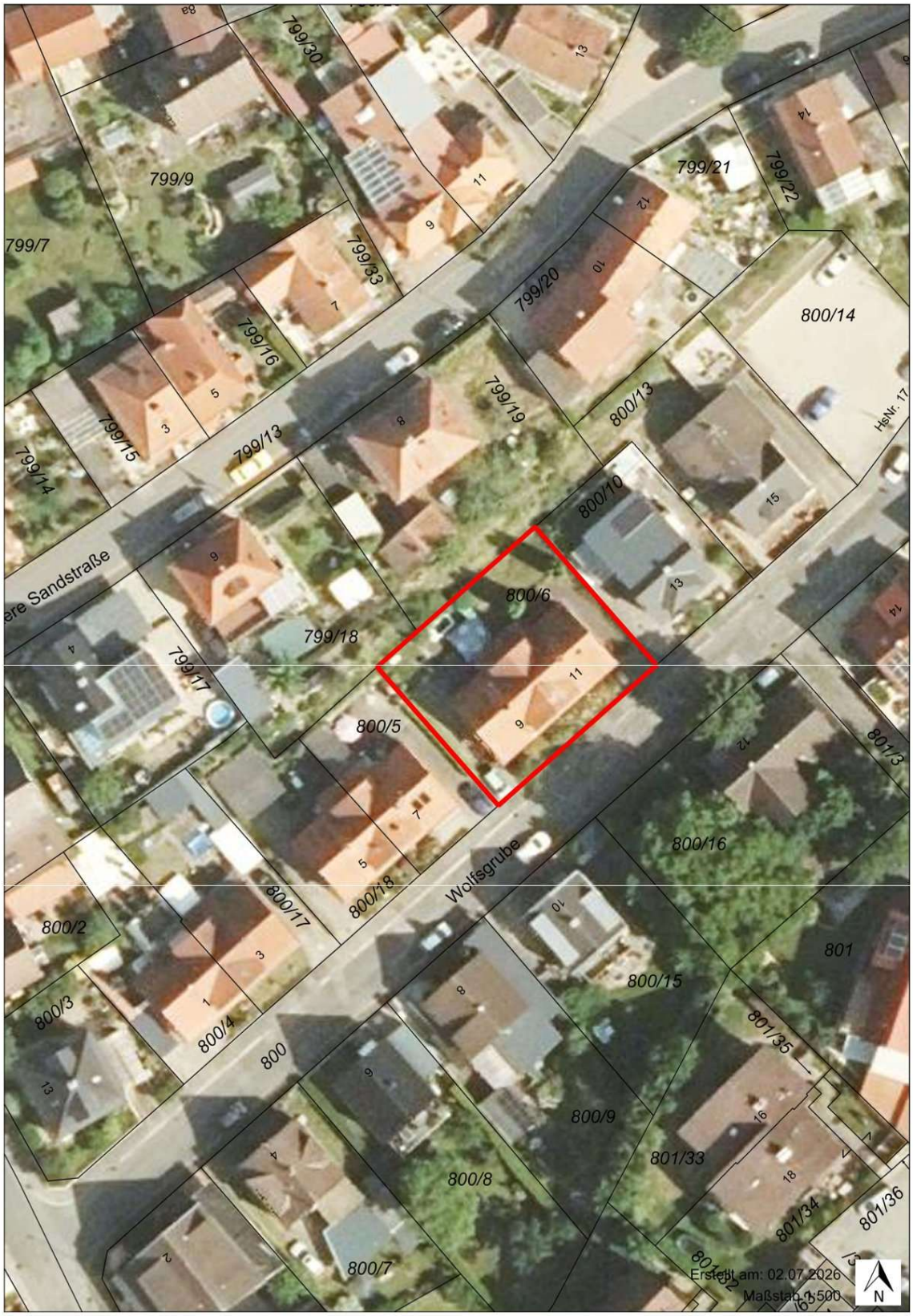
Die Stadt Lichtenfels übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten sowie Bodendenkmäler auf dem Vertragsgrundstück. Der Käufer stellt die Stadt Lichtenfels von allen Aufwendungen/ Kosten frei, sollte er zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen herangezogen werden.

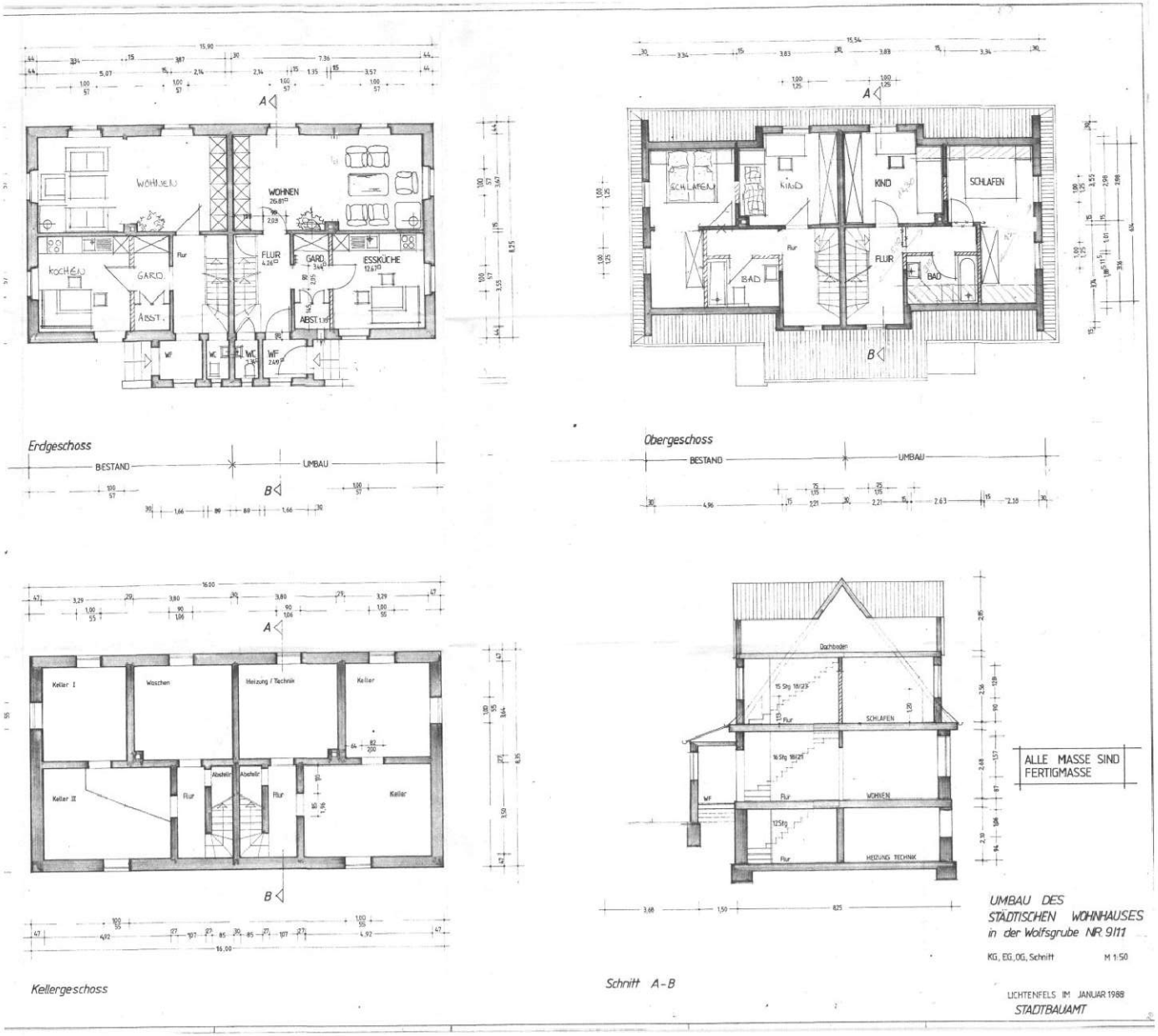
Mit der Abgabe eines Kaufangebots erklären Sie sich mit dem Inhalt der Informationen der Stadt Lichtenfels einverstanden.

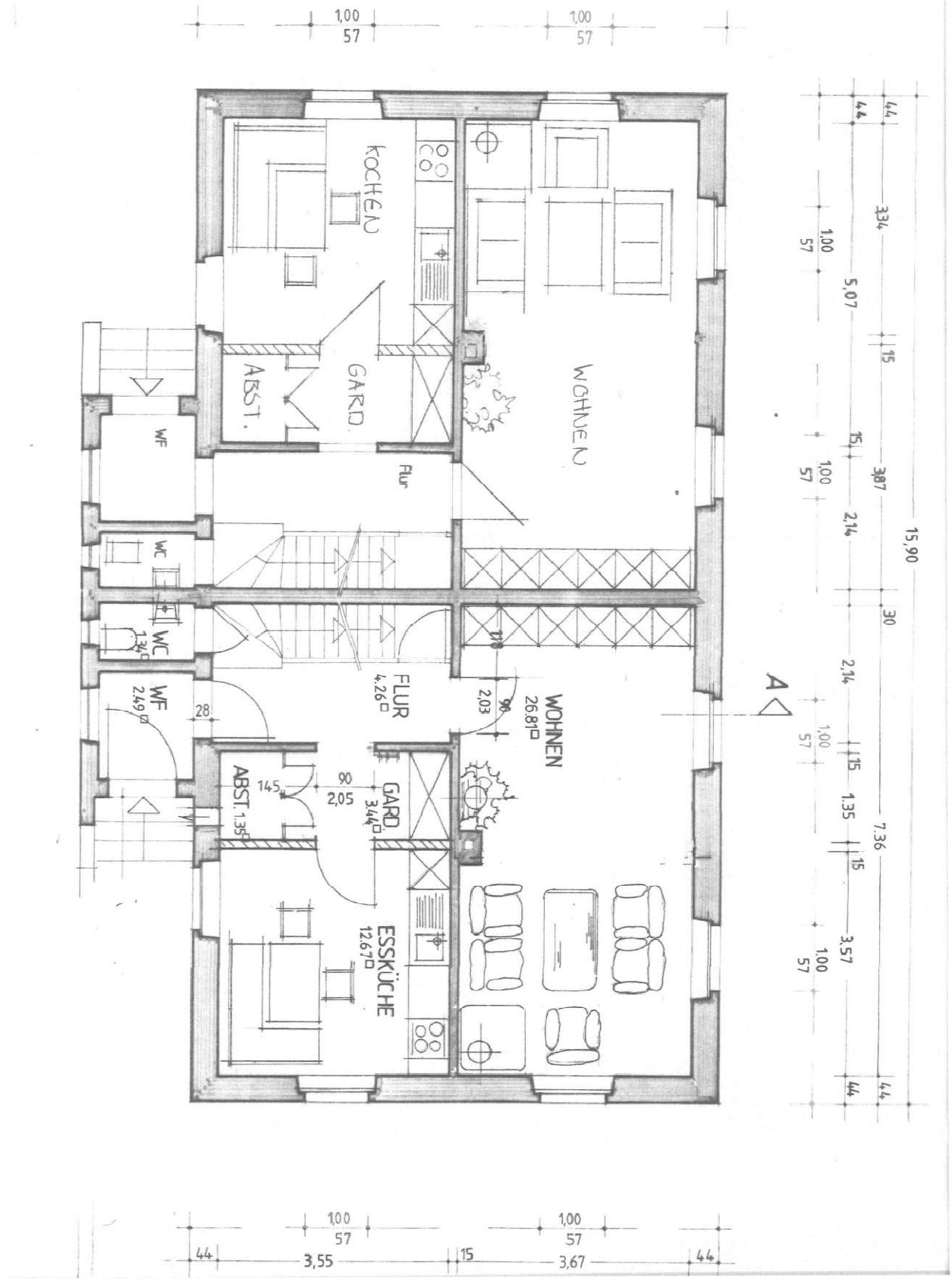
Anlagen:

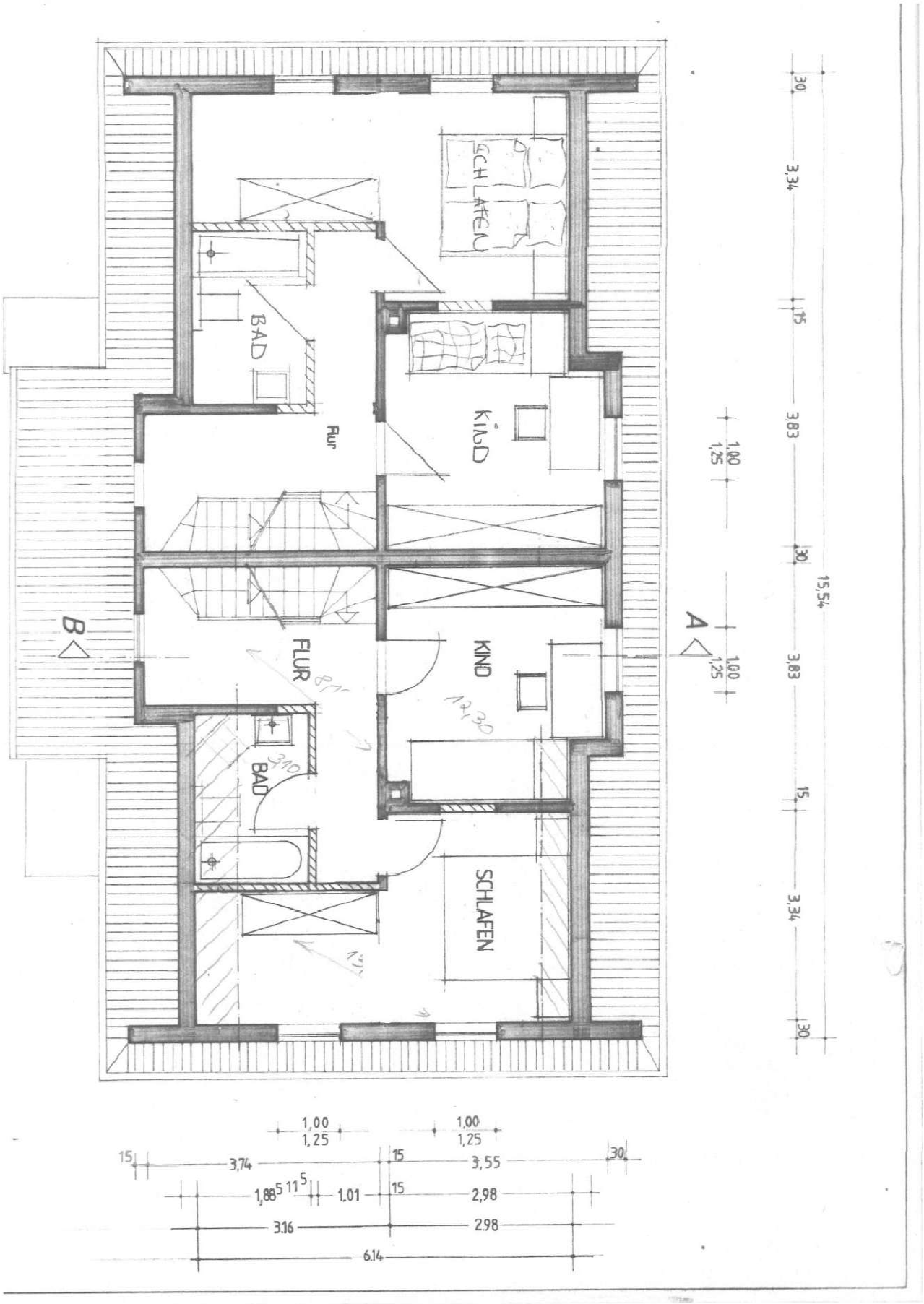
Lageplan
Grundrisse
Fotos

799/30
799/9
799/7
799/33
799/16
799/15
799/14
799/13
799/21
799/22
799/20
800/14
799/19
800/13
800/10
800/6
799/18
800/5
799/17
800/2
800/3
800/4
800/17
800/18
800
Wolfsgrube
800/16
801/3
800/15
801
801/35
800/9
801/33
801/34
801/36
800/8
800/7
Hsnr. 17
Erstellt am: 02.07.2026
Maßstab 1:500
N

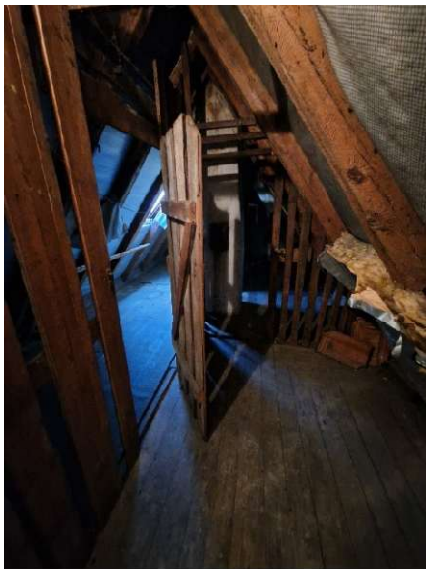
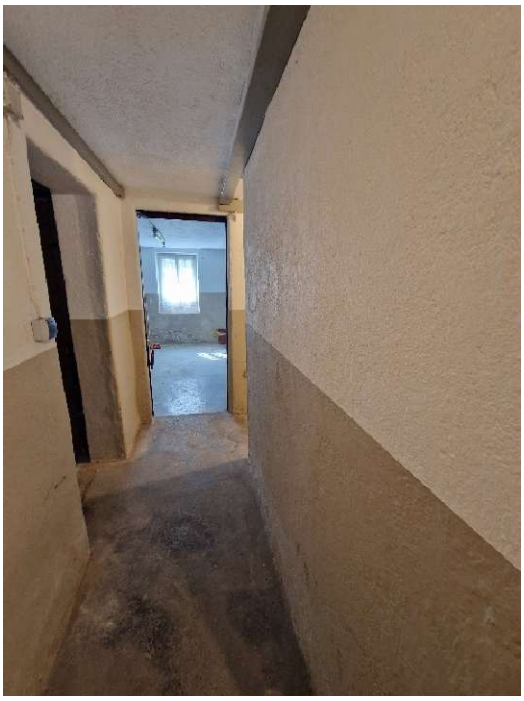

799/9
799/7
799/30
799/33
799/16
799/15
799/14
799/13
799/19
799/20
799/21
799/22
800/14
800/13
800/10
800/6
799/18
799/17
800/5
800/18
800/17
800/2
800/3
800/4
800
800/16
800/15
801
801/35
800/9
801/33
800/8
801/34
801/36
800/7
Wolfsgrube
ere Sandstraße
Erstellt am: 02.07.2026
Maßstab 1:500
N


WOHNEN
KOCHEN
GARD.
ABST.
Flur
FLUR
ESSKÜCHE
WC
WF
SCHLAFEN
KIND
BAD
Erdgeschoss
BESTAND
UMBAU
Obergeschoss
Keller I
Waschen
Heizung / Technik
Keller
Keller II
Abstellr.
Kellergeschoss
Dachboden
15 Stg 18/23
16 Stg 18/21
12 Stg
HEIZUNG TECHNIK
Schnitt A-B
ALLE MASSE SIND FERTIGMASSE
UMBAU DES STÄDTISCHEN WOHNHAUSES in der Wolfsgrube NR. 9111
KG, EG, OG, Schnitt
M 1:50
LICHTENFELS IM JANUAR 1988
STADTBAUAMT


KOCHEN
GARD.
ABST.
WF
WC
WC
1.34
WF
2.49
FLUR
4.26
Flur
WOHNEN
26.81
WOHNEN
2,03
ABST. 1.35
GARD.
3.44
2,05
ESSKÜCHE
12.67
A
1,00
57
44
3,34
5,07
15
3,87
2,14
30
1,35
7.36
3,57
15,90
3,55
3,67


SCHLAFEN
BAD
Flur
KIND
FLUR
KIND
BAD
SCHLAFEN
A
B
1,00
1,25
1,00
1,25
30
3,34
15
3,83
30
15,54
3,83
15
3,34
30
1,00
1,25
1,00
1,25
15
3,74
15
3,55
30
1,88
5
11
5
1.01
15
2,98
3.16
2.98
6.14

Fotos zeigen das leerstehende Doppelhaus Wolfsgrube 11



Vaillant