



# Exposé

Wohnhaus mit Anbau in Seibelsdorf  
96364 Marktrodach, Stadtsteinacher Straße 42



Ansicht von Nord-Osten





Wohnzimmer EG



Wintergarten

## Kurzbeschreibung Verkaufsgegenstand

Objektart:	Wohnhaus mit Nebengebäude
Adresse:	Stadtsteinacher Straße 42 96364 Marktrodach Landkreis Kronach Regierungsbezirk Oberfranken
Verkaufsfläche:	371 m <sup>2</sup>
Derzeitige Nutzung:	leerstehend
Art der Ausschreibung	Kaufgebot

## Detailinformationen Verkaufsgegenstand

### Standort

Seibelsdorf liegt sieben Kilometer östlich der Kreisstadt Kronach an der Fränkischen Linie beim Übergang des Frankenwalds in das Obermainische Hügelland und hat etwas weniger als 500 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und Kindergärten gibt es in der nördlich gelegenen Marktgemeinde Marktrodach

### Verkehrsanbindung

Das Gebäude liegt an der Durchfahrtsstraße B 303, über die die Marktgemeinde Marktrodach in etwa 5 Fahrminuten erreichbar ist.

Die Kreisstadt Kronach erreicht man in gut 10 Minuten. Von dort kommt man auf die B 173 in Richtung Ludwigsstadt (Norden) bzw. Lichtenfels und Bamberg (Süden)



## Grundstück und Grundbuchangaben

<b>Flurstück-Nr.:</b>	<b>380/3</b>
Objektart:	Wohnbaugrundstück, bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäude, Hofraum
FIST.-Größe:	371 m <sup>2</sup>
Altlasten (FIST):	keine bekannt
Grundbuchangaben:	
Amtsgericht:	Kronach
Grundbuch von:	Seibelsdorf, Band: 16, Blatt: 480
Gemarkung:	Seibelsdorf
Abteilung II:	keine Eintragungen
Abteilung III:	keine Eintragungen

## Erschließung

erschlossen

## Bau- und Planungsrecht

Mischfläche im Flächennutzungsplan; kein Bebauungsplan vorhanden.

## Gebäude und Außenanlagen

Gebäude	Wohngebäude Baujahr ca. 1920
Teilweise unterkellertes Wohnhaus mit Nebengebäude (ehemalige Werkstatt)	
Altlasten (Gebäude):	keine bekannt
<u>Energiedaten laut Energieausweis gemäß § 87 GEG</u>	
Art Energieausweis:	Energiebedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
BJ im Energieausweis:	1920
Energieträger:	Heizöl und Holz
E-Verbrauch/-Bedarf:	267 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis:	05.05.2034



### Beschreibung:

Massiv gemauertes, teilweise unterkellertes, Einfamilienhaus mit Satteldach (giebelständig zur Hauptstraße) mit Nebengebäude, Garage und Innenhof.

Aufteilung: Überdachter Haupteingang zur Hofseite, vom Flur (Granitboden) rechtsliegend ein Schlafzimmer, links geht es in den Wohn- und Essbereich (abtrennbar durch Falttür), Zugang zur Küche vom Essbereich und vom Flur, Am Ende des Flurs ein Bad: raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit Dusche, großer Eckbadewanne, Waschbecken, Toilette und Bidet, Handtuchheizkörper. Bad weist starke Verschmutzungen auf (aufgrund Leerstand).

Keller mit Gewölbe, begehbar über Steintreppe vom EG.

1. Obergeschoss: eine gerade Holztreppe mit viertelgewandeltem Antritt führt ins OG, hier befinden sich insgesamt 6 Wohn/ Schlafräume, zweimal mit Durchgang. Im OG befindet sich auch eine (leere) Küche (mit Durchgang zu einem Wohnraum), halbhoch gefliest. Vom Wohnraum Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne sowie zum verglasten Wintergarten (Terrakotta-Fliesenbelag), Vom Wintergarten geht es zu einer Loggia, die zum Hofraum hin ausgerichtet ist. Über einen gefliestem Vorraum (ausgestattet mit Waschbecken) geht es zu einem geräumigen Bad, ausgestattet mit Eckbadewanne, Toilette, Bidet und weiterem Waschbecken, belichtet durch Dachflächenfenster

2. OG (teilweise ausgebautes Dachgeschoss): über eine weitere Holztreppe erreicht man das Dachgeschoss, dort befindet sich ein ausgebauter Wohnraum. eine Holzstiege führt in den nicht gedämmten Spitzboden, Kamin mit Versottungsspuren.

Nebengebäude mit 2 Garagen, eine davon abgetrennt, über die andere erreicht man die ehemalige Werkstatt. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage (Vießmann Ölheizung mit Brauchwasser von 1997). Rückwärtig grenzt ein kleiner Garten /Freibereich an. Im OG des Garagen-/Werkstattgebäude erfolgten Umbauten zu Wohnzwecken (Bauantrag von 1988)

Augenfällige Mängel am Gebäude sind starke Feuchtigkeit im ebenerdigen Mauerwerk (abbröckelnder Sandstein) sowie deutliche Rissbildung im Haupthaus (vorderer Bereich).

### Verkauf gegen Gebot

Schriftliche Gebote werden bis zum **07.07.2024** erbeten. Bitte verwenden Sie das dem Exposé als Anlage beigefügte „Kaufpreisgebot“.

Eine Objektbesichtigung kann gerne nach telefonischer Vereinbarung erfolgen.

### Ansprechpartner:

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Oberfranken  
Schrann 3  
96049 Bamberg  
Allg. E-Mail: [poststelle.ba@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.ba@immobilien.bayern.de)  
Frau / Herr Ralf Beringer  
Tel: +49 (951) 301811 78  
Fax: +49 (951) 301811 99  
E-Mail: [Ralf.Beringer@immobilien.bayern.de](mailto:Ralf.Beringer@immobilien.bayern.de)

## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Gebot ohne Zusätze und Bedingungen ab. Hierfür kann auch das beigefügte Muster eines Gebotes verwendet werden.

Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ihr Gebot richten Sie bitte, wenn möglich, in einem Ihrem Anschreiben gesondert beigefügten verschlossenen Umschlag, welcher namentlich mit dem Ausschreibungsobjekt - hier

### **Wohnhaus mit Anbau in Seibelsdorf 96364 Marktrodach, Stadtsteinacher Straße 42**

beschriftet ist, innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

#### **Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Oberfranken Schranne 3 96049 Bamberg**

Die Immobilien Freistaat Bayern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Immobilien Freistaat Bayern bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln, der Immobilien Freistaat Bayern steht es frei, auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen und kann von einer Berücksichtigung bei Nachverhandlungen absehen. Weiterhin behält sich die Immobilien Freistaat Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Gebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufgebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Geboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht (Beschaffensvereinbarung).

Alle mit der Gebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (etwa Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen sowie sonstige Abgaben) trägt der Käufer. Die Veräußerung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Vermittlungsgebühr und ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Verkäufer daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle eines Verkaufs werden keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

Vom Verkäufer wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist.

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind ggf. vom Erwerber abzuschließen.

Mit Abgabe eines Gebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein. Bitte geben Sie an, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (evtl. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung).



Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:

- Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Oberfranken, Schranne 3, 96049 Bamberg  
Tel.: +49 (951) 301811-81, Email: [poststelle.ba@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.ba@immobilien.bayern.de)
- Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-3800, [poststelle@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle@immobilien.bayern.de)

2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:

- Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,  
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg  
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)

3. Zwecke der Datenverarbeitung / Empfänger von Daten

Die Immobilien Freistaat Bayern verarbeitet die erhobenen Daten zum Zwecke der Erfüllung und Pflege geschlossener Verträge (z. B. Mietverträge, Pachtverträge, Kaufverträge, Dienstleistungsverträge, Gestattungsverträge, Rechte an Grundstücken, Vergaben im Rahmen der Grundbesitzbewirtschaftung) sowie in Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Immobilien- und Rechteverwaltung des Freistaates Bayern. Dies schließt die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen von Vertragsanbahnungen und Ausschreibungen von Leistungen bei Vergaben, Ankaufs- und Anmietgesuchen sowie Verkaufs- und Vermietangeboten einschließlich der Übermittlung von relevanten Daten an Kaufinteressenten ein. Diese Daten werden an die grundbesitzbewirtschaftende bzw. nutzende Dienststelle übermittelt. Soweit im Rahmen der Verarbeitung notwendig, können Katastrerauszüge oder Einsichten gem. §§ 133 Abs. 2, 12 Grundbuchordnung erfolgen.

Soweit sich die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle zum Zwecke der Vertragserfüllung Servicedienstleistern, insbesondere bei der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bedient, können diese Daten, soweit notwendig, an diese Auftragnehmer zweckgebunden übermittelt werden.

Bei bestehenden Dienstwohnungsverhältnissen verarbeitet die Immobilien Freistaat Bayern im Rahmen der gesetzlichen Aufgaben als Festsetzungsbehörde die personenbezogenen Daten und übermittelt in diesen Fällen soweit erforderlich die jeweils notwendigen Daten an die zuständige Bezugsstelle des Landesamtes für Finanzen und die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle sowie bei angemieteten Dienstwohnungen die Nutzerdaten an den jeweiligen Vermieter.

Im Falle von notwendigen Übermittlungen von Daten bei Mieterhöhungsverlangen gem. § 558a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) oder zu begründenden Festsetzungsbescheiden zur Dienstwohnungsvergütung können diese an Empfänger des Mieterhöhungsverlangens oder andere Bescheidadressaten der Festsetzungsbescheide übermittelt werden; für die Generierung von Vergleichsmieten können rein immobilienbezogene Lage- und Beschaffenheitsmerkmale bei der Einholung von Vergleichsobjekten verwendet werden.

Die für Buchhaltungszwecke notwendigen Daten werden an Buchhaltungsdienstleister übermittelt. Die notwendigen Daten zur Zahlungsabwicklung werden an Buchhaltungsdienstleister, Kreditinstitute und die Staatsoberkasse Landshut übermittelt. Sollten Zahlungsfristen nicht eingehalten werden, so werden ausstehende Zahlungen durch das zuständige Fiskalat am Landesamt für Finanzen gerichtlich geltend gemacht. Die hierfür erforderlichen personenbezogenen Daten werden dann dem zuständigen Fiskalat am Landesamt für Finanzen und etwaig damit beauftragte Rechtsanwälte übermittelt. Auf die Übermittlung von Daten an den Obersten Rechnungshof bzw. die Staatlichen Prüfungsämter im Rahmen einer Rechnungsprüfung oder an den Landesbeauftragten für den Datenschutz als Aufsichtsbehörde wird hingewiesen.

Die für die Durchführung des Jahresabschlusses notwendigen Daten werden an Wirtschaftsprüfungsdienstleister übermittelt. Zu vernichtende Datenträger können an Dienstleister zur Datenvernichtung übermittelt werden.

Soweit für Liegenschaften im Rahmen eines Verwaltervertrages ein Dienstleister in Vertretung des Freistaats Bayern auch für Abschluss, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse beauftragt ist, werden die Daten im Wege der Auftragsdatenverarbeitung erhoben und verarbeitet sowie, soweit erforderlich, an die Kommune im Rahmen der Abwicklung der Belegungsrechte übermittelt oder von der Kommune an den Vermieter übermittelt.

Bei Jagdpacht- und Landpachtverträgen werden soweit erforderlich und zulässig Daten an die entsprechen zuständigen Behörden nach dem Bundesjagdgesetz bzw. dem Bayerischen



Jagdgesetz sowie dem Landpachtverkehrsgesetz / Bayerisches Agrarstrukturgesetz übermittelt.

Soweit die personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet und gespeichert werden, erfolgt der technische Betrieb unserer Datenverarbeitungssysteme auch durch die staatlichen Rechenzentren sowie, soweit erforderlich, temporär im Rahmen der Wartung, Pflege, Aufbereitung und Fehlerbehebung der Daten durch Auftragsdatenverarbeiter. Eine Übermittlung an Empfänger in Drittländern findet nicht statt.

Die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung ergeben sich, soweit nicht vorstehend genannt, aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. b und c DSGVO, Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. §§ 3, 6 Abs. 2 Satz 1 Dienstwohnungsverordnung (DWV), Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG), Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Art. 2 Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern, Art. 23 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Bayerische Haushaltsordnung (BayHO), Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO, Art. 6 Abs. 1 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 BayDSG i.V.m. Art. 95 BayHO, Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO i.V.m. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB bzw. Art. 6 Abs. 1 Buchst. c und e DSGVO i.V.m. § 6 Abs. 2 DWV, Art. 39 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz, Art. 87 BayHO, Art. 4 Abs. 1 BayDSG, Art. 75 BayHO.

4. Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies für den Verarbeitungszweck erforderlich ist oder nach haushaltsrechtlichen Vorschriften oder anderen Bestimmungen vorgeschrieben ist. In der Regel werden die Daten gem. Nr. 22 bis 26 der Verwaltungsvorschriften zu Art. 71 BayHO für mindestens drei Jahre nach Ende des konkreten Verarbeitungszwecks aufbewahrt, soweit sich nicht aus haushaltsrechtlichen, zivilrechtlichen, handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Rechtsgrundlagen wie anderen Verwaltungsvorschriften darüber hinausgehende Speicherfristen ergeben. Nicht mehr aufzubewahrende Unterlagen bei der Immobilien Freistaat Bayern werden nach Art. 6 Bayerisches Archivgesetz behandelt.
5. Weiterhin möchten wir Sie über die Ihnen zustehenden Rechte nach der DSGVO informieren:
  - Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).
  - Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).
  - Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).
  - Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 DSGVO).
  - Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.
  - Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz. Diesen können Sie wie folgt erreichen:  
Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz (BayLfD)  
Wagmüllerstr. 18, 80538 München  
Postanschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München  
Tel. 089/212672-0, Fax 089/212672-50  
E-Mail: [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de), Internet: [www.datenschutz-bayern.de](http://www.datenschutz-bayern.de)
6. Sofern die Verarbeitung der Daten nicht auf Basis der in Nr. 3 genannten Zwecke sondern abweichend auf Basis einer gesondert erteilten Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.
7. Soweit zur Vertragserfüllung oder Gebotsabgabe sowie Vergabe der Leistung notwendig, sind Sie verpflichtet, die aus den vergaberechtlichen Vorschriften oder den zivilrechtlichen Mindestangaben für die Vertragserfüllung resultierenden Angaben zu machen, da ansonsten eine öffentliche Auftragsvergabe oder ein Vertragsschluss nicht möglich ist.

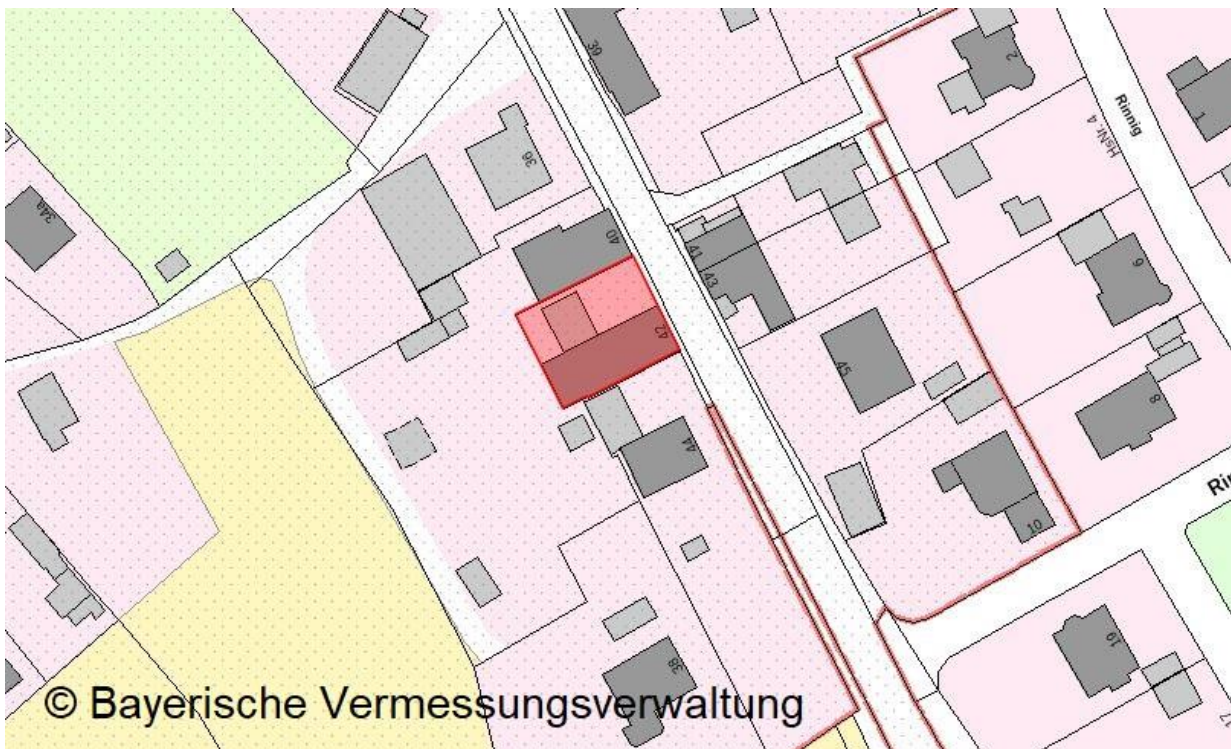


## Anlagen:

Anlage – Gebot Exposé - Wohnhaus mit Anbau in Seibelsdorf



Anlage Luftbild



Anlage Lageplan



Anlage Bildergalerie

© Immobilien Freistaat Bayern





© Immobilien Freistaat Bayern

Ansicht von Hofseite



© Immobilien Freistaat Bayern

Balkon





© Immobilien Freistaat Bayern

Loggia (zur Hofseite)



© Immobilien Freistaat Bayern

Kleiner Garten (rückwärtig)

© Immobilien Freistaat Bayern



Garagen

© Immobilien Freistaat Bayern



Wohnzimmer EG





Zimmer 1.OG



© Immobilien Freistaat Bayern  
Feuchtes Mauerwerk EG



Küche EG



Rissbildung im Mauerwerk (Küche 1. OG)





Bad EG



Bad EG



Bad OG



Bad OG Vorraum





© Immobilien Freistaat Bayern

Ausgebautes DG



© Immobilien Freistaat Bayern

Spitzboden



© Immobilien Freistaat Bayern

Ehemalige Werkstatt



© Immobilien Freistaat Bayern

Heizungsraum

**Gebot Exposé - Wohnhaus mit Anbau in Seibelsdorf**

Bitte senden Sie Ihr Gebot in einem verschlossenen Umschlag an die Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Oberfranken, Schranne 3, 96049 Bamberg zurück.

**Bitte schreiben Sie außen auf den Umschlag gut sichtbar nachfolgenden Text:**

**Gebot Wohnhaus mit Anbau in Seibelsdorf  
96364 Marktrodach, Stadtsteinacher Straße 42**

Gebot Wohnhaus mit Anbau in Seibelsdorf, 96364 Marktrodach, Stadtsteinacher Straße 42  
Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Oberfranken  
Schranne 3  
96049 Bamberg

**Kaufpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Wohnhaus mit Anbau in Seibelsdorf  
96364 Marktrodach, Stadtsteinacher Straße 42**

Mein / Unser Gebot beträgt:

\_\_\_\_\_ €

Ich / Wir bestätige/n hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der Immobilien Freistaat Bayern Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

Mir /uns ist bekannt, dass ggf. ein Nachgebotsverfahren unter den Bestbietern durchgeführt werden kann, jedoch kein Anspruch auf eine Aufforderung zur Abgabe eines Nachgebotes besteht.

Die Informationen zur Datenverarbeitung bei der Immobilien Freistaat Bayern habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen

.....  
Name, Vorname, ggf. Firma

.....  
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

.....  
Telefonnummer, E-Mail-Adresse

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

.....  
ggf. weitere Unterschrift