

Diplom-Ingenieur

## Frank Raßmann

von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
Zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Brunnenplatz 8  
98634 Wasungen  
Telefon +49 (0) 36941 72065  
Fax +49 (0) 36941 72066  
Mobil +49 (0) 171 8046886

[Bauplanung-rassmann@t-online.de](mailto:Bauplanung-rassmann@t-online.de)



### Kurzexposé AZ: K 45/25 - Amtsgericht Sonneberg



**Wohngrundstück mit Einfamilienhaus  
und Nebengebäuden**

**Gemarkung Oberstadt, Flur 1,**

**Flurstück Nr. 213/47**

**Hauptstraße 9**

**98530 Oberstadt**

Wohnfläche: ~ 164 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ~ 72 m<sup>2</sup> Keller/ Abstell/ Boden

~ 55 m<sup>2</sup> Nebengebäude

Grundstücksgröße: 3.312 m<sup>2</sup>

**- Verkehrswert: 87.000,00 EUR**

**- Wertermittlungstichtag: 23.01.2026**

<b>Lage</b>	<p>Bundesland: Thüringen Landkreis: Hildburghausen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bushaltestelle (ÖPNV) im Ortsgebiet</li><li>- Landstraße L 2633 – Verbindung L 1140 Richtung Schleusingen</li><li>- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Suhl und Hildburghausen</li><li>- ca. 10 km Themar</li><li>- ca. 15 km Suhl</li><li>- ca. 25 km Hildburghausen</li><li>- Bundesautobahn A 71 ASS Meiningen und Suhl ca. 15 km westlich bzw. 15 km Nordöstlich</li><li>- Bundesautobahn A 73 ASS Suhl ca. 15 km östlich</li><li>- wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur in den Unterzentren Themar und Schleusingen sowie der kreisfreien Stadt Suhl</li><li>- Umgebungssituation:<ul style="list-style-type: none"><li>• Ortskern mit Dorfplatz und Umfeld ca. 350 östlich</li><li>• Das Bewertungsobjekt befindet sich an der ortsdurchführenden Landstraße</li></ul></li></ul>
<b>Objektbeschreibung</b>	<p>1. Wohnhaus mit Anbau</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- unterkellert, 2-geschossig mit Mansarddach, mit erdgeschossigen Vorbau als Hauszugang und Windfang, rückseitig nicht unterkellertes 2-geschossiger Anbau</li><li>- Baujahr: ca. Mitte 1930er Jahre<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 1985 Errichtung Vorbau</li><li>• ca. 1985 Um- und Ausbau Anbau</li></ul></li><li>- Modernisierungen:<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 1991: Einbau Ölheizungsanlage</li><li>• ca. 1995: Spitzbodenteilausbau</li><li>• ca. 2000: Erneuerung Fenster, Einbau Rollläden, Außentür Anbau</li><li>• ca. 2005: Teilerneuerung Ausbau OG/ Anbau</li><li>• ca. 2005: geringfügige Teilerneuerung Ausbau (Innentüren, Deckenbekleidungen, Treppenbelag EG, Natursteinbelag Vorbau, Teilausbau Anbau OG</li></ul></li></ul>

	. ca. 2010: Einbau Bäder EG/ OG mit Sanitär/ Fliesen/ Elektro/ Trockenbau/ Innentür EG
	Der Objektbereich weist Instandhaltungsschäden, insbesondere Feuchteschäden im Kellerbereich und Rissbildungen an Außenwänden/ Fassade auf, sowie besteht Renovierungsbedarf im Wohnbereich OG.
	2. Garagen- und Schuppengebäude – Baujahr 1997 lt. Bauantrag
	3. Altbaugarage Baujahr ca. 1985
	4. Sonstige bauliche Anlagen: Schuppen im Gartenbereich
<b>Barrierefreiheit</b>	nein
<b>Energieausweis</b>	nein
<b>Denkmalschutz</b>	nein
<b>Rechtliche Grundstücksbelastungen</b>	nein
<b>Erschließung</b>	Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz mit vorgeschalteter Vollbiologischer Grundstückskläranlage Elektroenergie: Anschluss über Luftkabel an Außenwand Telekommunikation: Anschluss über Luftkabel

## Fotodokumentation

“Hauptstraße” Blickrichtung Ortslage (Ost)  
Bewertungsobjekt links



Objektansicht von der Straße (Süd)  
Wohnhaus, Altbaugarage, Hofzufahrt



Wohnhaus Ansicht Südwest



Hofansicht (Ost)  
Wohnhaus/ Vorbau links und Anbau rechts



Garagen- und Schuppengebäude  
sowie Altbaugarage - Hofansicht



Altbaugarage Rückseite (West)

