

AZ: K 28/25

**Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg**



| | |
|---|--|
| Objekt | <u>Einfamilienhaus freistehend</u> eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, teilunterkellert, inkl. Garagenanbau, mittlerer Sanierungsbedarf , Grundstücksgröße <u>600 m²</u> |
| Adresse | Mittelbergstraße 24, 98724 Piesau |
| Flur; Flurstücke | Flur 0, Flurstücke 111/5, 111/6, 111/7 |
| Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag | 19.08.2025 |
| <u>Verkehrswert</u> | <u>73.200,00 €</u> |
| <u>Objekt Nr. 1 – Flst. 111/5</u> | <u>66.100,00 €</u> |
| <u>Objekt Nr. 2 – Flst. 111/7</u> | <u>3.550,00 €</u> |
| <u>Objekt Nr. 3 – Flst. 111/6</u> | <u>3.550,00 €</u> |

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt: regelmäßiger, rechteckiger Zuschnitt, Wohnbebauung befindet sich an der Nordgrenze, Freifläche beansprucht den südlichen Grundstücksteil, Grundstücksgröße entspricht dem für Wohngrundstücke üblichen Standard

| | | |
|---------------|----------------|--------------------------|
| Form: | <u>Tiefe:</u> | ca. 28 m |
| | <u>Breite:</u> | ca. 22 m |
| Größe gesamt: | | 600 m² |
| davon bebaut: | | ca. 160 m ² |
| unbebaut: | | ca. 440 m ² |

1.2. Erschließung

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Mittelbergstraße dient als Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen |
| Straßenausbau: | zweispurig befahrbar, Straßenzustand mäßig |
| Anbindung an öffentliche Straße: | gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt |
| Medienversorgung: | |
| Strom: | <ul style="list-style-type: none">• bestehender Anschluss an Stromnetz |
| Trinkwasserversorgung: | <ul style="list-style-type: none">• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden |
| Gasversorgung: | <ul style="list-style-type: none">• bestehender Anschluss an Gasversorgung vorhanden |
| Abwasserentsorgung: | <ul style="list-style-type: none">• Einleitung in öffentlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem)• Regenwasser versickert auf Grundstück |
| Einfriedungen: | Metallzaun |
| Gesamteinschätzung Erschließungszustand: | Das Grundstück ist vollständig erschlossen . |

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

2.1. Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr, Sanierungsmaßnahmen

| | |
|-------------------------------------|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus freistehend eingeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut geringfügig saniert, weiterer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf |
| Nutzung: | <ul style="list-style-type: none">• EG bewohnt, geringfügig saniertDG unbewohnt, größtenteils unsaniert mit begonnenen Arbeiten in Teilbereichen und Fertigstellungsbedarf |
| Baujahr: | 1911 |
| erfolgte Sanierungsarbeiten: | |
| ca. 1993 | <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Heizungsanlage, inkl. Installation |
| 2003 | <ul style="list-style-type: none">• Dachsanierung (Dacheindeckung, Entwässerung) |
| 2006 | <ul style="list-style-type: none">• Teilerneuerung Elektroverteilung• Erneuerung der Fenster• Erneuerung Hauseingangstür |
| ca. 2009 | <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung des Heizungskessels |
| ca. 2024 | <ul style="list-style-type: none">• begonnene Sanierungsarbeiten an Wänden, Decken, Bodenbelägen, Elektroinstallation |

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

| | |
|------------------------|--|
| Geschossanzahl: | <ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss auf Teilbereichen• Erdgeschoss als Vollgeschoss• Dachgeschoss ausgebaut• Spitzboden (Kaltdach) |
|------------------------|--|

Konstruktionsart:

KG: Massivbauweise, Feldsteine
 EG/DG: Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert

Gründung:

Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände: ca. 18 cm
 Innenwände: ca. 14 cm

Innenwände:

Massiv- bzw. Fachwerkbauweise

Dämmung:

nicht vorhanden

Fassadengestaltung:

Naturschiefer

Sockel:

sichtbares Bruchsteinmauerwerk

Dach:

Form: Satteldach mit mittigem, beidseitigem Kreuzgiebel
 Konstruktion: Holzdachstuhl
 Eindeckung: Bitumen-Dachpappeschindeln (Bj. 2003)

Geschossdeckenaufbau:

KG: Kappendecke, Stahlträger u. ausgemauerte Zwischenräume
 EG/DG: Holzbalkendecke

Fußbodenaufbau:

KG: Beton
 EG/DG: Balkenlage mit Holzdielen

Raumhöhen:

KG: 2,40 m
 EG: 2,87 m
 DG: 2,77 m

Nebenfläche:

KG: ca. 50,0 m²

Wohnfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 130,9 m²

EG: ca. 71,8 m²

DG: ca. 59,1 m²

Bruttogrundfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 226,6 m²

Bruttogrundfläche

anrechenbar: (siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 160,0 m²

Raumaufteilung:

KG: 3 Kellerräume, Flur
 EG: 3 Zimmer, WC, Flur, Speisekammer, Küche, Bad
 DG: 3 Zimmer, WC, Flur, Küche, Bad

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:

Rinne/Fallrohr aus Titanzink, Bj. 2003

Fenster:

Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 2006

Sonnenschutz:

nicht vorhanden

Fensterbänke:

innen: MDF-Platte
 außen: Alu, beschichtet

Türen:

Hauseingangstür: Kunststoffrahmen mit Glasfüllung, Bj. 2006
Hoftür: Holztür, veraltet
Innentüren: überwiegend Wabentüren, veraltet

Treppe:

KG/EG: Betontreppenstufen
EG/DG: Holztreppe, Breite 95 cm, Zustand verschlissen

Wandbeschichtung:

überwiegend Raufasertapete

Wandoberflächenqualität:

- überwiegend unebene Oberflächen
in DG vereinzelt verkleidet mit Gipsplatten bzw. Styropor

Deckengestaltung:

- überwiegend Tapete, vereinzelt Styropor-Deckenelemente, veraltet
- im DG wurde damit begonnen, die Decke mit Trockenbauprofilen abzuhängen (unfertig)

Sanitärräume WC EG/DG:

Ausstattung: einfache Ausstattung mit Stand-WC mit Hängespülkasten
Boden-/Wandbelag: kleinformatige Fliesen/Raufasertapete
Zustand: mäßiger Zustand, veralteter Standard

Sanitärräume Bad EG/DG:

Ausstattung: einfache Ausstattung mit Wanne, Waschtisch
Boden-/Wandbelag: kleinformatige Fliesen, halbhoch, veraltet
Zustand: mäßiger Zustand, veralteter Standard

Bodenbeläge:

KG: • Betonboden, tlw. Terrazzoplatten
EG: • überwiegend Laminat
DG: • überwiegend Holzdielen, vereinzelt Laminat (unfertig)

besondere Bauteile:

- Balkon zur Südseite, auf Metallunterkonstruktion, Größe ca. 9,8 m², Holzgeländer, Betonplatten (sanierungsbedürftig)
- Eingangsbereich, seitlich rechts, bestehend aus: Windfang, WC

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

zentrale Wärmeversorgung

- Brennwertgaskessel wandhängend, Fabr. Brötje, Leistung ca. 20 kW, Bj. 2009
- Leitungssystem aus Kupferleitungen
- thermostatgesteuerte Wandheizkörper

Warmwasserversorgung:

- Warmwasserspeicher, betrieben über Gaskessel
Wasserleitungen überwiegend Grauguss

Elektroinstallation:

teilerneuert (Verteilung)

Energetischer Standard:

unterdurchschnittlich

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:

bislang **geringfügig saniert, intakter Gesamteindruck**, weiterer **mittlerer Sanierungsbedarf**

- Baumängel und Bauschäden:**
1. Erscheinungen von eindringender Feuchtigkeit in den Wandbereichen des KG
 2. vereinzelte Horizontalrisse u. Vertikalrisse im KG

Sanierungsbedarf: mittlerer Sanierungsbedarf an äußeren Bauteilen sowie im Innenbereich (siehe Gutachten)

3. Beschreibung Garage

Konstruktionsart: Massivbauweise monolithisch, Betonhohlblockstein

Gründung: Streifenfundament

Dämmung: nicht vorhanden

Fassadengestaltung: KG unverputztes Mauerwerk
EG verputzt

Dach:

- Form: • Pultdach
Konstruktion: • Stahlträger
Eindeckung: • Bitumendachpappebahn

Fußbodenaufbau: Betonboden ohne Beschichtung

Bruttogrundfläche: **Gesamt:** ca. 36,5 m² (KG + EG)

Nutzfläche: **Gesamt:** ca. 34,0 m² (KG + EG)

Dachentwässerung: Zinkblech schadhaft

Fenster: einfach verglastes Holzfenster

Tor: Schwingtor, 2,2 m x 1,8 m (BxH), erneuert ca. 2000

Boden: Betonboden ohne Beschichtung

Heizung/Wasser/Elektro: lediglich Elektroinstallation vorhanden

Gebäudezustand: **intakter Zustand, der die Fortführung der bisherigen Nutzung zulässt**

4. Beschreibung Holzschuppen

Gebäudeart: 2 Holzschuppen in einfacher Holzständerbauweise, eingeschossig, Pultdach bzw. leicht geneigtes Satteldach, **mäßiger Zustand**, geeignet für untergeordnete Nutzungsarten

Nutzung/Baujahr: Lagerung von witterungsunempfindlichen Gegenständen/Bj. 1970

Fassadengestaltung: Holzschalung

Dach: Pultdach/Satteldach, Holzkonstruktion, Bitumendachpappe

Fußbodenaufbau: Betonboden ohne Beschichtung

Bruttogrundfläche/Nutzfläche: ca. 28,0 m² ca. 25,8 m²

Fenster/Türen: einfach verglaste Holzfenster. Holztüren

Heizung/Wasser/Elektro: lediglich Elektroinstallation vorhanden

Gebäudezustand: **intakter Zustand, der die Fortführung der bisherigen Nutzung zulässt**

5. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Freiflächen: überwiegend ungestaltete Grünfläche mit tlw. Terrassierung aus Betonpflanzkübeln