EXPOSÉ

AZ: 16 K 37/25

Amtsgericht Gotha
Justus-Perthes-Straße 2
99867 Gotha



Objekt	**Einfamilienhaus freistehend**, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut, teilunterkellert, **teilsaniert,** 2 Nebengebäude, Grundstücksgröße 2.961 m²
Adresse	Rödicher Hauptstraße 24, 99880 Waltershausen OT Schnepfenthal
Flur; Flurstück	Flur 1, Flurstück 98/2
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	26.02.2026
Verkehrswert	**136.000,00 €**

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	Regelmäßiger, rechteckiger Zuschnitt mit hohem Freiflächenanteil, bebaut im nördlichen Grundstücksteil	
Form:	Tiefe:	ca. 79 m
	Breite:	ca. 36 m
Größe gesamt:		**2.961 m²**
davon bebaut:		ca. 290 m²
unbebaute gepflasterte Hoffläche:		ca. 120 m²
unbebaute Grünfläche:		ca. 2.551 m²

1.2. Erschließung

Straßenart:	Rödicher Hauptstraße dient als Durchfahrtstraße in Richtung Waltershausen mit leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	• zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit, Straßenzustand gut • Gehweg/Beleuchtung vorhanden
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung
Medienversorgung:	
Strom:	• bestehender Anschluss an Stromnetz vorhanden
Trinkwasserversorgung:	• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden
Gasversorgung:	• bestehender Anschluss an Gasversorgung vorhanden
Abwasserentsorgung:	Einleitung in öffentlichen Schmutzwasserkanal
Einfriedungen:	• teilweise Holzzaun vorhanden (Schlechter Zustand) • im Einfahrtsbereich zweiflügliges Metalltor, gefüllt mit Holzlatten (älteres Modell)
Gesamteinschätzung:	Das Grundstück ist **vollständig erschlossen**.

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

2.1. Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsmaßnahmen

Gebäudeart:	**Einfamilienhaus freistehend** dreiteilig (Ursprung + 1. Anbau + 2. Anbau), 2 Geschossebenen, teilunterkellert, Dachgeschoss im Ursprungsteil nicht ausgebaut **teilsaniert**
Nutzung:	Bewohnt vom Schuldner
Baujahr:	ca. 1900
erfolgte Sanierungsarbeiten:	
1996	• Erneuerung der Fenster, Eingangstür
2007	• teilweise Sanierung der Innenräume (Fußböden, Wandoberflächen, Decken) • Erneuerung d. Elektro-, Heizungs- u. Wasserinstallation • Badherstellung in EG u. OG • Kücheneinbau in EG u. OG (vermutl. gebraucht)
2023	• Einbau Brennwerttherme • Dacheindeckung, Dachentwässerung • Erneuerung Fassadenverkleidung im OG

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	
Ursprung:	• Kriechkeller (16,0 m²) auf Teilfläche • Erdgeschoss als Vollgeschoss • Obergeschoss als Vollgeschoss • Dachgeschoss nicht ausgebaut
1. Anbau:	• Erdgeschoss als Vollgeschoss • Obergeschoss als Vollgeschoss
2. Anbau	• Erdgeschoss als Vollgeschoss
Konstruktionsart:	
Ursprung:	überwiegend Fachwerkbauweise
1. Anbau:	vermutl. Massivbauweise, monolithisch
2. Anbau:	vermutl. Massivbauweise, monolithisch

Gründung:	Streifenfundament	
Wandstärke:		
Außenwände:	ca. 28 cm	
Innenwände:	ca. 14 – 18 cm	
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise	
Dämmung:		
Wand:	ungedämmt	
letzte Geschossdecke:	überwiegend gedämmt mit Mineralwolle	
Dach:	ungedämmt	
Fassadengestaltung:	EG Putz mit Farbanstrich (schadhaft),OG Naturschiefer (Bj. 2023)	
Sockel:	Spaltklinkerplatten (schadhaft)	
Dach:		
Form:	Satteldach auf Ursprung, Pultdach auf 1. u. 2. Anbau	
Konstruktion:	Holzdachstuhl inklusive Unterspannbahn	
Eindeckung:	Tondachziegel (Bj. 2023)	
Geschossdeckenaufbau:	Holzbalkendecke mit Stroh-Lehm-Füllung	
Fußbodenaufbau:	Balkenlage mit Holzdielen, ausgebessert in 2023 mit Schüttung und Fermacell-Platten	
Raumhöhen:		
Kriechkeller:	1,40 m	
EG:	2,12 m – 2,24 m	
OG:	2,26 m	
Dachboden:	ca. 2,10 m	
Nebenfläche:	**Gesamt:**	**ca. 34,10 m²**
	Kriechkeller:	ca. 16,0 m²
	1. Anbau EG:	ca. 18,1 m²
Wohnfläche:	**Gesamt:**	**ca. 144,8 m²**
	Ursprung EG:	ca. 53,3 m²
	Ursprung OG:	ca. 53,3 m²
	1. Anbau OG:	ca. 18,1 m²
	2. Anbau EG:	ca. 15,5 m²
	2. Anbau OG:	ca. 4,6 m²
Bruttogrundfläche:	**Gesamt:**	**ca. 282,0 m²**
Raumaufteilung:		
EG Ursprung:	Flur, Bad, Wohnküche, 1 Wohnraum	
EG 1. Anbau:	Durchgang, Waschküche, WC	
EG 2. Anbau:	Hobbyraum	
OG Ursprung:	Flur, Bad, Teil der Wohnküche, 1 Wohnraum, Abstellraum	
OG 1. Anbau:	Teil der Wohnküche	
OG 2. Anbau:	Balkon	
Zugang Dachboden:	ortsfeste Holztreppe	

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Titanzink, Bj. 2023
Fenster:	• Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 1996 • Außenleibung im OG nicht wetterfest geschlossen
Sonnenschutz:	Rollladen mit Gurtband im EG

Fensterbänke:
- innen überwiegend MDF-Platte, 3 x Naturstein
- außen Alu, beschichtet

Türen:

Hauseingangstür: Holz mit Glasfüllung, Bj. 1996 (verschlissen)

Eingangstür in Anbau: 2 Türen mit Kunststoffrahmen und Glasfüllung, Bj. 2011

Innentüren:
- EG Holztüren, veraltet
- OG Röhrenspantüren, Bj. 2018

Treppe:

EG/OG: Holztreppe, Belag erneuert, Breite ca. 80 cm

OG/DG: Holztreppe, unsaniert, Breite ca. 80 cm

Wandbeschichtung: überwiegend Raufasertapete (tlw. schlechter Zustand)

Wandoberflächenqualität:
- überwiegend Oberflächen in guter Qualität
- in Wohnküche des EG partiell fehlende Wand- u. Deckenverkleidung

Deckengestaltung:
- Mix aus Paneele und Raufasertapete
- in Wohnküche des EG partiell fehlende Wand- u. Deckenverkleidung

Sanitärraum WC EG 1. Anbau:

Ausstattung: veraltete Ausstattung mit Stand-WC mit Hängespülkasten

Boden-/Wandbelag/Zustand: Fliesen / Tapete (veraltet), mäßiger Zustand, veralteter Standard

Sanitärraum Bad EG:

Ausstattung: mittlere Ausstattung mit Wanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten

Boden-/Wandbelag/Zustand: Boden Vinyl-Belag, Wände gefließt,, guter Zustand, Restarbeiten an Wandanschluss Wanne

Sanitärraum Bad OG:

Ausstattung: mittlere Ausstattung mit Waschbecken, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche (offen)

Boden-/Wandbelag/Zustand: Fliesen, guter Zustand, Standard aus 2007

Bodenbeläge: überwiegend Laminat, (guter Standard), tlw. ohne Sockelleiste

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung: **zentrale Wärmeversorgung**
- Brennwertgasheizung, Fabr. Buderus, Bj. 2023
- Leitungssystem aus Kupferleitungen, Wandheizkörper

zusätzliche Heizquellen:
- Kaminofen, Fabr. Wamsler, Bj. 2007

Warmwasserversorgung:
- Warmwasserspeicher, betrieben über Gasheizung

Elektroinstallation:
- zeitgemäß, erneuert in 2007

Energetischer Standard: **unterdurchschnittlich**

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck: **intakter Gesamteindruck,**
bislang **teilsaniert,** weiterer **geringfügiger Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf**

Baumängel und Bauschäden:
- Eingangsbereich vor Gebäude schadhaft
- Sockel und Fassade des EG schadhaft

Sanierungsbedarf: geringfügiger Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf (siehe Gutachten)

3. Beschreibung Scheune

Gebäudeart: Lagergebäude in einfacher Bauweise, eingeschossig,

	Satteldach, **mäßiger Zustand**
Nutzung/Baujahr:	Lagerung v. witterungsunempfindlichen Gegenständen/Bj. 1900
Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Fassadengestaltung:	• sichtbare Fachwerkfassade, Gefache verputzt • Giebelseite verkleidet mit Asbestschieferplatten (Schadstoffhaltiger Baustoff) • Gebäuderückseite verkleidet mit Biberschwanz-Tonziegeln
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Tonziegel, (veraltet und schadhaft)
Bruttogrundfläche:	**Gesamt:** **ca. 232,0 m²**
Nutzfläche:	**Gesamt:** **ca. 185,6 m²**
Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (schadhaft)
Fenster:	Holzfenster, einfach verglast, (schadhaft)
Türen:	3 Holztüren, veraltet
Tor:	Holzschiebetor, zweiteilig
Heizung/Wasser:	keine Heizungs- u. Wasserversorgung vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Gebäudezustand:	**mäßigerer Zustand**
Baumängel und Bauschäden:	von außen keine offensichtlich erkennbaren Schäden

4. Beschreibung Schuppen

Gebäudeart:	Lagergebäude in einfacher Fachwerkbauweise, eingeschossig, Satteldach, **schlechter Zustand**
Nutzung/Baujahr:	Bj. 1900
Fassadengestaltung:	Verputzt, teilweise asbesthaltige Verkleidung
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Tonziegel, (veraltet und schadhaft)
Bruttogrundfläche:	**Gesamt:** **ca. 59,4 m²**
Nutzfläche:	**Gesamt:** **ca. 47,5 m²**
Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (schadhaft)
Boden:	Rohbeton
Deckenverkleidung:	vermutl. Asbesttafeln (schadstoffhaltige Bausubstanz)
Fenster:	Holzfenster, einfach verglast, (schadhaft)
Türen:	1 Holztür, veraltet
Tor:	2 Holztore, veraltet
Heizung/Wasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Gebäudezustand:	**schlechter Zustand, abbruchträchtige Bausubstanz**

4.1. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Hofbereich:	ca. 120 m² befestigte Hoffläche in noch gutem Zustand, überwiegend Granitpflaster
Gartenbereich:	ca. 2.100 m² Grünlandfläche, weitestgehend ungenutzt