

Exposé zur Zwangsversteigerung

Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt nur in Verbindung mit dem Gutachten, welches beim Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.

Amtsgericht **Naumburg (Saale)**
Aktenzeichen **7 K 2 / 24**

Wertermittlungstichtag **28.04.2025**

Versteigerungsobjekt **Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück**

Talstraße 29
06636 Laucha an der Unstrut OT Tröbsdorf

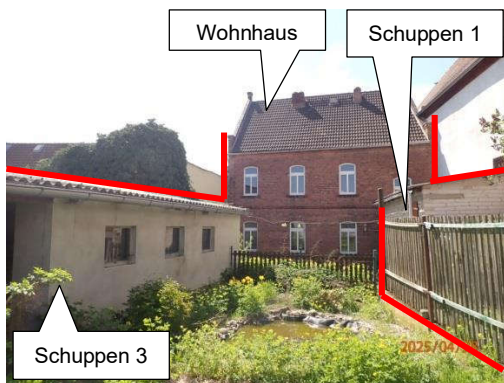
Verkehrswert geschätzt 60.000 €



Ansicht von der Straße
Fassade etwa südorientiert



Straßenzug - Blick Richtung Westen
Versteigerungsobjekt mit Pfeil gekennzeichnet



Blick über den Garten auf die Rückseite
des Wohnhauses (Fassade etwa nordorientiert)



Blick aus dem Wohnhaus über den Garten

Bei dem Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 344 m² große Grundstück, gelegen in Tröbsdorf, einem kleinen Dorf das nahezu ohne Infrastruktur ist.

Tröbsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Laucha an der Unstrut, welche der Verbandsgemeinde Unstruttal mit Sitz in der Stadt Freyburg (Unstrut) angehört. Das Dorf ist ohne wirtschaftliche oder touristische Bedeutung.

Das in einem Denkmalbereich gelegene Grundstück ist mit einem vermutlich über 100 Jahre alten Wohnhaus und drei Schuppen bebaut.

Das Grundstück ist nicht befahrbar, so dass es keine Möglichkeit zur Schaffung von eigenen Stellplätzen gibt. Wenige Parkmöglichkeiten finden sich erst in ca. 100 m Entfernung.

Grundstück und Wohnhaus sind vermutlich seit drei bis vier Jahren ohne Nutzung.

Verteilt über das EG und OG verfügt das Wohnhaus über ca. 130 bis 140 m² Wohnfläche, je nach Anrechenbarkeit des Hausflures.

Der Einbau einer Ölzentralheizung, eines Bades im EG und neuer Fenster liegt vermutlich schon länger zurück. Der Ölheizkessel ist ca. 28 Jahre alt.

Im OG wurde mit dem Einbau oder der Erneuerung eines Sanitärzimmers begonnen.

Erkennbare Schäden beschränken sich auf den gerissenen Fußboden und Wanddurchfeuchtungen in der Küche und eine kleine Schadstelle in der Obergeschossdecke.

Inwieweit die haustechnischen Installationen (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen) noch funktionstüchtig sind, war nicht prüfbar.

Zur Herstellung der Nutzbarkeit unter Beibehaltung der einfachen Ausstattung bedarf es eines Mindestmaßes an Reparaturen und Fertigstellung des Duschbades im OG.

Die Nebengebäude können zum Unterstellen von Gartenmöbeln etc. genutzt oder hergerichtet werden.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Kreis	Burgenlandkreis
	Gemeinde	Laucha an der Unstrut, Stadt
	Gemarkung	Tröbsdorf
	Flur	2
	Flurstück	122/12
Grundstücksart	Wohngrundstück	
	Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück	
Grundstücksgröße	344 m ²	
Zuschnitt	unregelmäßig	
Abmessung	Breite ca. 10 bis ca. 13 m, Tiefe bis ca. 34 m	
	Straßenfront ca. 10 m	
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Südausrichtung	
Topographie	Der Straßenverlauf fällt leicht von Westen nach Osten. Das Gelände hinter dem Grundstück ist eben und liegt horizontal, geringfügig höher als die Straße am Hauseingang.	

Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit nachvollziehbar. Sowohl auf dem Grundstück, als auch auf den Nachbargrundstücken, sind Grenzbebauungen vorhanden.
Bebauung	Auf dem Grundstück befinden sich ein zweigeschossiges Wohnhaus und drei eingeschossige Schuppen. Das Wohnhaus ist entlang der Straße an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Es steht traufständig zur Straße, innerhalb der geschlossenen Bebauung. Die Schuppen sind hinter dem Wohnhaus links und rechts entlang der Grundstücksgrenze errichtet.
Nutzung	Die Nutzung des Grundstücks wurde vermutlich vor drei bis vier Jahren aufgegeben.
Nachbarschaft / Umfeld	Im Umfeld befinden sich dörflich geprägte Grundstücke die überwiegend zum Wohnen genutzt werden.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.
Grünflächen	Das Grundstück verfügt über eine hinter dem Wohnhaus gelegene Grün- oder Gartenfläche.
Stellplätze	Das Grundstück ist nicht befahrbar und hat folglich keine Stellplätze. Im öffentlichen Straßenraum besteht überwiegend Parkverbot. Die nächste Parkfläche ist ca. 100 m entfernt.
Oberflächenbefestigungen	Hinter dem Wohnhaus sind mit Beton befestigte Freiflächen vorhanden.
Erschließung	Südlich des Grundstücks verläuft die Talstraße, eine befestigte und relativ neu ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche. Augenscheinlich verfügt das Grundstück über folgende Anschlüsse: - Wasser, - Strom, - Telekommunikation, - Abwasser in Straßenkanal. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.