

Dipl.-Ing. Irene Lindner

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Amtsgericht Mühlhausen

Postfach 1145
99961 Mühlhausen

Dorlaer Straße 2
99974 Mühlhausen

Telefon: +49 170 2253251
Internet: www.immobilienwert-lindner.de
eMail: info@immobilienwert-lindner.de

Datum: 25.06.2025
Az.: 6 K 14/25

EXPOSÉ

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Papiermühlenweg 3b in 99974 Mühlhausen



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.06.2025 ermittelt mit rd.

230.000 €.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude als Einliegerwohnung
Objektadresse:	Papiermühlenweg 3b 99974 Mühlhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 15719, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Mühlhausen, Flur 13, Flurstück 94/7, zu bewertende Fläche 685 m ² ; Flurstück 288/31, zu bewertende Fläche 513 m ²
Zustand:	Gemäß Erhebungen durch die Sachverständige sowie Befragungen der Teilnehmer konnten während des Besichtigungstermins keine wesentlichen, sichtbaren Baumängel und Bauschäden erkannt werden. In allen Räumen besteht erhöhter Renovierungsbedarf.
Straßenart:	öffentlicher Weg
Straßenausbau:	provisorisch mit Schotter befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung aus der Ammerschen Landstraße über benachbarte Grundstücke (vgl. Anlage 4 - Baulast); Telekommunikationsanschluss
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine Belastungen in Abteilung II

1.2 Einfamilienhaus

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1997
Modernisierung:	2010 Neueindecken des Daches sowie Einbeziehen der ehemaligen Loggia in die Gebäudehülle
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 120 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 155 m ² .
Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen)



Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz über Nachbargrundstücke
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz über Nachbargrundstücke
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Fotovoltaikanlage mit Speicher vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung; Klimaanlage im Wohn- und im Schlafzimmer; zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Solarunterstützung
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wand- und Deckenbekleidungen:	glatter Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten) tlw. Deckenpaneel
Fenster:	Isolierglasfenster
Türen:	glatte Türen
sanitäre Installation:	<u>Duschbad im Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch, Handtuchheizkörper überalterte Ausstattung und Qualität; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschtisch; überalterte Ausstattung und Qualität; Wände und Dachschräge dunkelgrau gefliest
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität mit Kammer
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch



1.3 Nebengebäude

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; flach geneigtes Dach; freistehend
Baujahr:	2004 (laut Bestätigung des Bauamts)
Modernisierung:	keine ersichtlich
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 43 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 53 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz über Nachbargrundstücke
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz über Nachbargrundstücke
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
besondere Bauteile:	überdachte Terrasse zum Garten; Eckgebäude hinter der Garage bis zur Einliegerwohnung mit Waschmaschinenanschluss

1.4 Garage

Garage 6,13 x 3,44 m groß, Estrichboden, elektrisch betriebenes Schwingtor

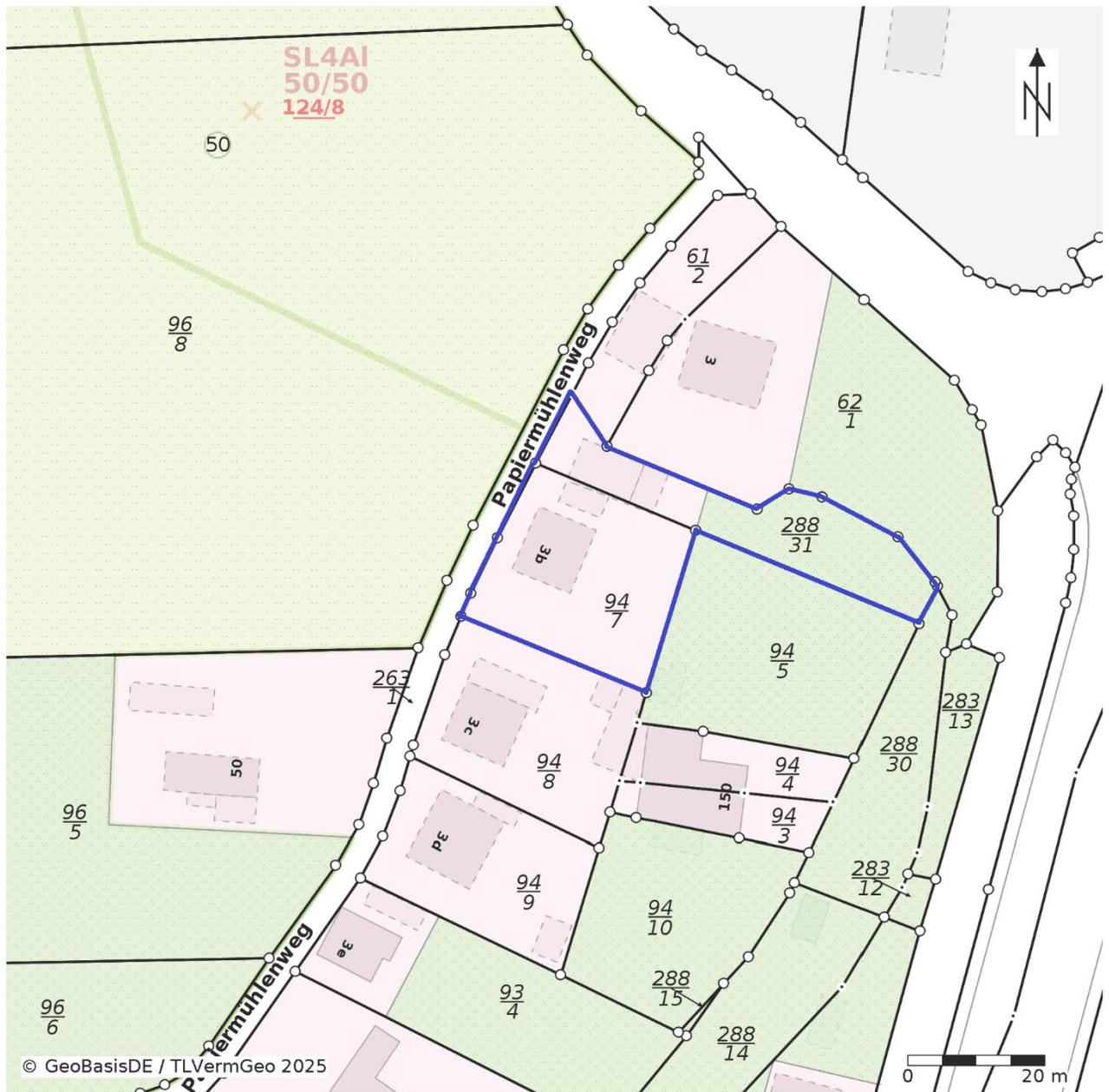
1.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Brunnen, Regenwasserzisterne, Schwimmbad, Gartenanlagen und Pflanzungen, zwei gemauerte Hochbeete, Einfriedung (Zaun)



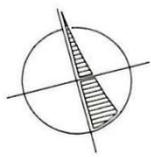
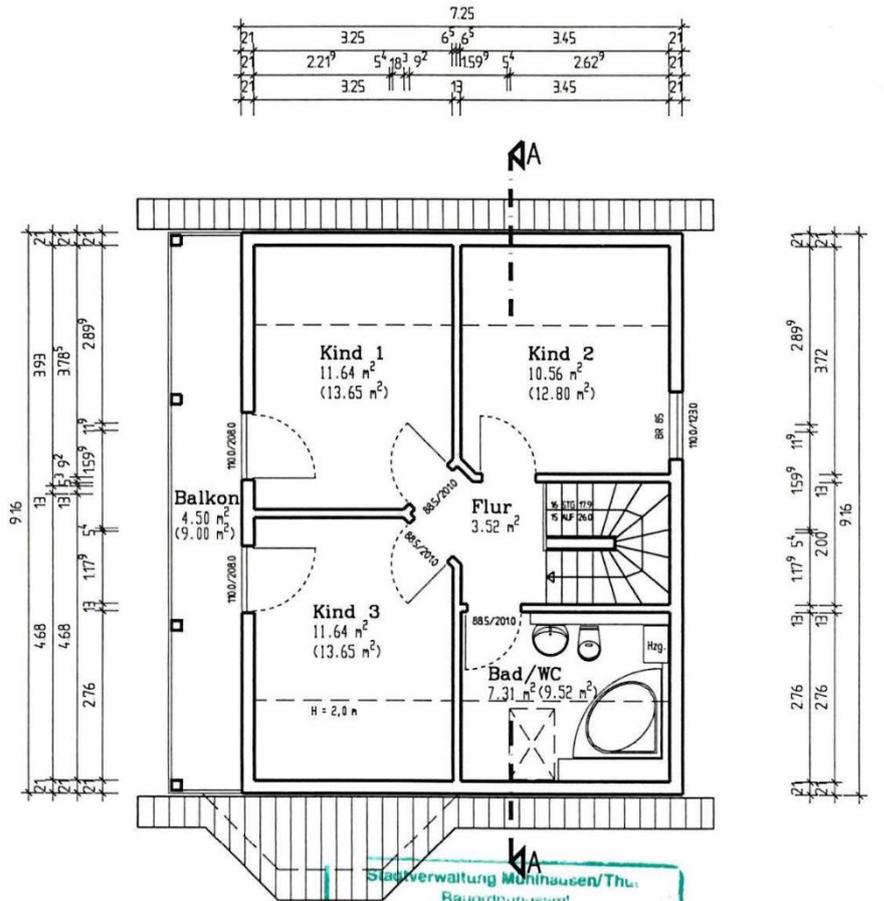
Anlage 1

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts





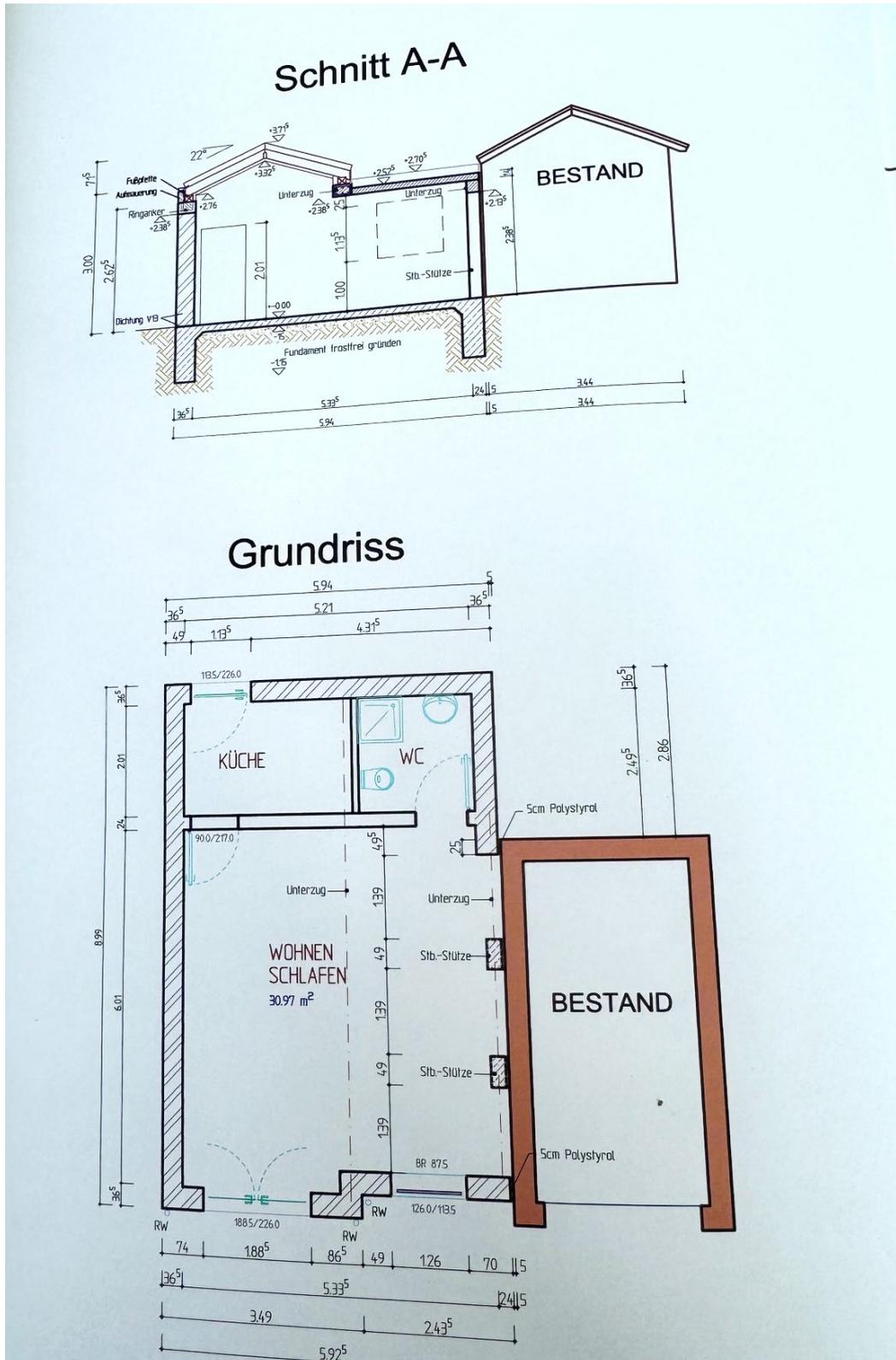
Wohn- und Nutzflächen Dachgeschoß: 49.17 m²



 ARCHITEKTURBÜRO		99706 Sondershausen K.-Hafermalz-Str. 19a	
Diplomarchitekten Hutmacher & Jansch GbR mbH			
Fam. Andreas Krystek Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Mühlhausen		Datum September 1996	
		Blattgröße A 4	Maßstab 1 : 100
GRUNDRISS DACHGESCHOSS			



Anlage 3
Grundriss des Nebengebäudes



Hinter dem Nebengebäude besteht eine überdachte Terrasse. Mit Bestand ist die Garage bezeichnet. Der Winkel zwischen Garage und WC ist mit einem kleinen Waschhaus ausgebaut.



Anlage 4
Fotos



Papiermühlenweg, Blick in beide Richtungen



Straßenansicht

Gartenansicht

