

M.Sc. Marius Grischke

Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung (LS),
DIAZert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 - DAkkS akkreditiert



Amtsgericht Mühlhausen

Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 1145, 99961 Mühlhausen

Aktenzeichen: **6 K 24/25 (2)**

Exposé



**Rosenstraße 40,
99974 Mühlhausen**

Exposé

| | |
|-------------------------|--|
| Aktenzeichen: | 6 K 24/25 (2) |
| Anschrift des Objektes: | Rosenstraße 40, 99974 Mühlhausen |
| Gemarkung: | Mühlhausen |
| Flur: | 55 |
| Flurstück(e): | 251/197 |
| Grundstücksgröße: | 160 m ² |
| Besonderheit(en): | Die Bewertung erfolgte nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme. |



| | |
|---------------------|---|
| Kurzbeschreibung: | Leerstehendes, wirtschaftlich verbrauchtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten sowie einem zweigeschossigen Anbau und kleinem Garten/Hinterhof |
| Lagebeschreibung: | Mühlhausen ist die größte Stadt und die Kreisstadt des Unstrut-Hainich-Kreises im Norden Thüringens. Das Bewertungsobjekt liegt in der Rosenstraße 40, einer innerstädtischen Wohnstraße mit überwiegend geschlossener, mehrgeschossiger Wohnbebauung. Die Lage ist städtisch geprägt, jedoch nicht überdurchschnittlich stark durch überörtlichen Verkehr belastet. Die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist gegeben. |
| Derzeitige Nutzung: | Das Objekt befindet sich seit ca. 10-15 Jahren vollständig im Leerstand. |
| Gebäude(teile): | <u>Mehrfamilienhaus mit Anbau:</u> <ul style="list-style-type: none">- Dreigeschossiges und lt. Bauplänen teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit unausgebautem Dachgeschoss- Baujahr(e): 1888/89- Anbau eines zweigeschossigen Gebäudes an das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses erfolgte in 1900- Wohnfläche des Gesamtgebäudes inkl. Anbau (lt. Angaben aus den vorliegenden Grundrissplänen des Stadtarchivs Mühlhausen): 169,67 m²- Jedes Geschoss stellt eine Wohnung dar, eine Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen ist allerdings nicht gegeben. |

Objektzustand: Das leerstehende Mehrfamilienhaus ist im derzeitigen Bauzustand nicht mehr nutzbar oder vermietbar. Neben der erforderlichen Kompletterneuerung aller Ausbaugewerke (u. a. Fenster, Türen, Fußbodenunterbau und Beläge, malermäßige Instandsetzung) und der Haustechnik (Heizung/Sanitär/Elektro) sowie einer Fassaden- und Dachsanierung ergeben sich ggf. weitere Mehrkosten durch erforderliche Grundrissveränderungen und die Sanierung/Instandsetzung der wahrscheinlichen Durchfeuchtungsschäden aufgrund des undichten Daches.

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag: 21.11.2025

Verkehrswert - Gesamt: 7.000,00 €