

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in dem Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 80/23
des Amtsgerichts Mühlhausen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienhaus mit Scheune und Pkw-Garage
Adresse:	Trefffurter Straße 5, 99988 Heyerode
Baujahr:	um 1900, Grundmodernisierung 1990, Anbau 1973
Wohnfläche:	234 m ²
Grundstück:	695 m ² , MI (Mischgebiet)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 03.07.2024
mit rd. **295.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienwohnhaus bestehend aus einem unterkellerten zweigeschossigen Haupthaus und einem nicht unterkellerten zweigeschossigen Anbau sowie einer Scheune
Objektadresse:	Trefffurter Straße 5, 99988 Heyerode
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heyerode Blatt 634, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Heyerode, Flur 18, Flurstück 5/0, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Trefffurter Straße 5, Größe 695 m ²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Thüringen
Stadt/Gemeinde:	Heyerode, Ortsteil der Landgemeinde Südeichsfeld im Unstrut-Hainich-Kreis mit rd. 2.100 Einwohnern; gepflegter historischer Ortskern mit diversen Sehenswürdigkeiten sowie Kindertagesstätte, Gesamtschule, Arztpraxen, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen; dörfliche Infrastruktur in waldreicher Umgebung
überörtliche Anbindung:	ländliche Abgeschiedenheit über Landstraßen erreichbar; ca. 5 km Entfernung zur Bundesstraße 249 zwischen Mühlhausen und Eschwege; zur Kreisstadt Mühlhausen über Landstraßen ca. 13 km Entfernung; nächst liegende Anschlüsse an die Bundesautobahn 4 in ca. 25 km Entfernung und die Bundesautobahn 38 in ca. 25 km Entfernung; mäßig gute Anbindungen über öffentlich regionalem Busverkehr
innerörtliche Lage:	im Ortskern von Heyerode in ruhiger Lage mit typisch dörflichem Wohncharakter
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	offene Wohnbebauung mit angrenzenden teils großen Garten- und Hofflächen, gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich die Pfarrkirche St.Cyriakus
Beeinträchtigungen:	sehr geringe Immissionen des Ortsdurchfahrtsverkehrs
geografische Ausrichtung:	gute Grundstücksausrichtung mit nordostseitiger Straßen-anbindung und südwestlichem Gartenteil
Gestalt/ Form/ Profil:	schmale rechteckige Grundstücksform; leichtes Gefälle in südöstliche Richtung
Grundstücksgröße:	695 m ²
Straßenart/-ausbau:	<i>Trefffurter Straße</i> - zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße, die als Landstraße 2104 zur <i>Trefffurter Straße</i> und zur <i>Bahnhofstraße</i> überwechsellt; insgesamt mit beidseitigen Gehwegen; mäßig frequentiert
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Internet, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	die Scheune ist augenscheinlich auf die nordwestliche und auf die südöstliche Grundstücksgrenze bebaut; es wird hier von einer legalen Grenzbebauung ausgegangen
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II des Grundbuches von Heyerode Blatt 634: - Verpflichtung, den Palisadenzaun zum Nachbargrundstück in gutem Zustand zu erhalten (unerheblich, nicht relevant) - lebenslängliches Wohnungs- und Altenteilrecht (nicht wertrelevant, berechnete Person bereits verstorben) - Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Lasten:	keine Baulasteneintragungen; kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal
Bebauungsplan:	nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus bestehend aus einem unterkellerten zweigeschossigen Haupthaus und einem nichtunterkellerten zweigeschossigen Anbau
Baujahr:	1990 (Jahr der Grundmodernisierung), Anbau 1973 (Umbaujahr); <u>fiktiv wird hier das Baujahr des gesamten Wohngebäudes aufgrund der nur gering erhalten gebliebenen Bausubstanz aus dem Altbau um 1900 auf 1980 geschätzt</u>
Modernisierungen:	Haupthaus Grundmodernisierung/ Rekonstruktion 1990; Anbau Umbau Stallung zu Wohnzwecken 1973; Erdgeschoss-Bad 1990, Obergeschoss-Bad 2000, Fenster OG, DG 2000, Dachdeckung 2007, Holzvergaser-Heizung 2015,
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	37 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	nur begrenzt möglich, da das Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 695 m ² schon im vorderen bebaubaren Bereich relativ kompakt bebaut ist
Außenansicht:	Haupthaus mit Münchner Rauputz mit weißem Anstrich (im Bereich der Fenster im Obergeschoss sichtbare Putzaus-besserungen durch den späteren Einbau neuer Fenster); Anbau mit Rauputz ohne Anstrich; insgesamt mäßig ansehnliches Erscheinungsbild durch die Putzausbesserungen und dem Teils erneuerungsbedürftigen Anstrich
Bruttogrundfläche:	459 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 55 m ² ; (nur Haupthaus); Heizung, Kohle-/ Holzkeller, Lagerfläche Erdgeschoss: 69 m ² ; <u>Wohnung 1</u> : Flur/ Treppenhaus, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche 31 m ² ; Pkw-Garage, Waschküche Obergeschoss: 105 m ² ; <u>Wohnung 2</u> : Flur/ Treppenhaus, Bad, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer Dachgeschoss: 59 m ² ; <u>Wohnung 2</u> : Flur/ Treppenhaus, Bad, Wohnzimmer, Abstellkammer <u>die Wohnungen sind weder über separate Eingänge noch über ein geschlossenes Treppenhaus abgeschlossen</u>
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Keller- (nur Haupthaus), Erd-, Ober- und teilausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente

Umfassungswände:	ehemalige Fachwerkkonstruktion wurde 1990 durch 36,5 cm massives Mauerwerk ersetzt
Innenwände:	ehemalige Fachwerkkonstruktion wurde 1990 durch 11,05 cm und 24 cm massives Mauerwerk ersetzt
Geschossdecken:	Stahlträgerdecken
Treppen:	viertelgewendelte Zweiholmtreppe mit Holzstufen aus dem Jahr der Grundmodernisierung 1990
Dachkonstruktion:	übliche Pfettenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und 2007 erneueter Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit straßenseitiger Pulldachgaube
Balkon/Terrasse:	ohne
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem aus dem Jahr der Grundmodernisierung 1990
Heizung:	Platten- und Rippenheizkörper über 2015 erneuerten Holzvergaserofen; Leitungsnetz aus 1990
Bodenbeläge:	Fliesen in Fluren und Bäder; Teppichboden oder Laminat in den Wohnbereichen und Küche
Wand-/ Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster aus 1990 im Erdgeschoss; 2000 erneuerte zweifachverglaste Kunststofffenster im Ober- und Dachgeschoss
Türen:	holzfurnierte Innentüren aus 1990
sanitäre Einrichtungen:	Bad im Erdgeschoss aus 1990, Bad im Obergeschoss 2000 modernisiert
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung im Dachgeschoss; in Erdgeschosswohnung nicht bekannt
Ausstattung insgesamt:	ordnungs- und noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard dem Baujahr 1990 entsprechend
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	mäßig; 36,5 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmung, entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion aus 1990; noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Pkw-Garage:	im Erdgeschoss des Anbaus in üblicher Größe für normal große Mittelklassewagen; gute Ein- und Ausfahrmöglichkeit über ein manuell bedienbares Schwingtor
Scheune:	ein-/ zweigeschossige Mauerwerkkonstruktion, Grundmodernisierung 1990, Stahlträgerzwischen-decke, Satteldach in Pfettenkonstruktion mit Tonziegel- und Wellbitumendeckung, großes zweiflügeliges Holztor, Nutzfläche: 161 m ² im Erdgeschoss (Pkw-Stellfläche, Lagerfläche und Stallung für Kleintierhaltung); 64 m ² im Ober-/ Dachgeschoss (einfachste Lagerfläche, nicht wertrelevant)
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; teils gepflasterte und mit Gehwegplatten befestigte Hoffläche; fünfstufige Außentreppe zum hofseitigen Hauseingang sowie Außentreppe innerhalb einer Gebäudenische zum Kellergeschoss; massive Grenzwall als Hofeinfriedung; gartenseitige Überdachungen in Holz-konstruktion mit Kunststoff-Wellplatten-deckung (ca. 30 m ² und 12 m ² Nutzfläche); Gewächshaus (ca. 5 m ² Nutzfläche); gartenseits gepflegter Gemüsegarten überwiegend mit Maschendrahtzaun eingefriedet; straßenseitige Hofzufahrt über ein einflügeliges Holztor mit integrierter Eingangstür

4. Verkehrswert

295.000 zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024