

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 14/24
PLZ: 98574 Ort: Schmalkalden
Straße: Auer Gasse 7

Unser Zeichen: GZ 130/24
Gemarkung: Schmalkalden
Flur: 27
Flurstücke: 155, 156
Größe: 168 m², 145 m²



Kurzbeschreibung: **ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, Pensionsnutzung**

befindet sich in der unmittelbaren Zentrumslage von Schmalkalden, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, das gemeinsam mit dem Nachbargebäude Auer Gasse 5 (Vorderhaus) als „Pension Barbara“ (Vermietung Ferienwohnungen) betrieben wird

Baujahr vermutlich ursprünglich 1. Hälfte 17. Jh., grundlegende Sanierung und Dachgeschossausbau ca. 1997 und in späteren Zeiträumen, EG Mauerwerksbau, ab 1. OG Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, Anbau eingeschossig

Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins

Raumaufteilung:

EG: ehemaliger Ladenbereich, Lager, HWR, WC, Nutzfläche ca. 61,50 m²
1. OG: Fewo mit Küche, Zimmer, Bad, Nutzfläche ca. 35,90 m²
Lagerflächen ca. 12,80 m², Terrasse
2. OG: Fewo mit Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad, Nutzfläche ca. 34,90 m², Einzelzimmer mit Bad, Nutzfläche ca. 13,30 m²
DG: Fewo mit Wohn-/Essbereich, Bad, Nutzfläche ca. 41,40 m²
Spitzboden: Fewo mit Wohn-/Essbereich, Bad, Nutzfläche ca. 15,00 m²
Zustand: vermutlich überwiegend gut, fehlende Baugenehmigung für aktuelle Nutzung

Bewertungsstichtag: 08.08.2024

Verkehrswert: 172.000,00 €
Zubehör: 4.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen ausschließlichen Nutzung kann von einer Altlastenfreiheit ausgegangen werden.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Sebastian Waggerhaus
Über dem Welgerstal 5
98574 Schmalkalden

c) entfällt

d) Die Auer Gasse 7 wird entsprechend den Angaben beider Eigentümer sowie dem Internetportal als Pension „Barbara“ von einer Eigentümerin mit vier Ferienwohnungen und einem Einzelzimmer mit Bad geführt. Miet- und Pachtverträge sind nicht bekannt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Die Räumlichkeiten werden aktuell als Ferienwohnungen, in Verbindung mit der „Pension Barbara“, genutzt bzw. vermietet.

g) Das vorhandene Inventar wurde im Gutachten bewertet.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.