



Exposé

Aktenzeichen 10 K 21/23



Auftraggeber: Amtsgericht Jena
Rathenaustraße 13
07743 Jena



Grundbuchangaben : Grundbuchblatt 61
Gemarkung Beulbar
Flur 5, Flurstück Nr. 79

Ort: 07616 Bürgel
Ilmsdorf 11

Art des Bewertungsobjektes: Flurstück Nr.79 ist mit einem Wohngebäude (Doppelhaus) , einer PKW Garage, einer Hofüberdachung sowie einer Hofscheune bebaut. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Hof-Anlage. Dies ergibt sich insbesondere aus den vorhandenen Bestands-Zeichnungen (vor 1970). Werkstattträume und Kuhstall im EG-
Im Jahr 1970 erfolgte der Umbau des Gebäudes zum Wohnraum. 1972 erfolgte der Neubau einer PKW Garage und 2015 wurde der Neubau einer Hofüberdachung vorgenommen. Die Hofscheune dürfte mit das älteste Gebäude auf Grund der Nutzung als Hof-anlage sein.

Wertermittlungstichtag: 02.04.2024

Katasterangaben : lfd. Nr. 8 Bestandsverzeichnis Flurstück Nr. 79 mit 1.549 m²

Bundesland : Thüringen,
Saale-Holzlandkreis
Stadt Bürgel

Gebäudebeschreibung : Wohngebäude ,
PKW Garage
Hofüberdachung
Hofscheune

Wohngebäude

Baujahr ca,1900 oder früher,
teilweise unterkellert, teilweise nicht unterkellert,
Straßenseite : Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes DG,
Hofseite : Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes DG
Das Grundstück konnte nicht besichtigt und damit war auch eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht gegeben.
Das Gebäude wurde ca. 1970 laut den vorliegenden Zeichnungen zu einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen umgebaut.
Aus der äußerlichen Inaugenscheinnahme wird eingeschätzt, dass Kunststofffenster isolierverglast eingebaut wurden.



Die Durchführung von weiteren Modernisierungsleistungen wird nicht eingeschätzt
Bei dem Gebäude auf der Hofseite erfolgte an der Westseite ein Anbau an die bestehende Grundfläche mit einem zweigeschossigen Anbau. In diesem Anbau erfolgte im EG die Waschküche und eine Werkstatt, während im OG ein Wintergarten laut Zeichnung realisiert wurde.
Die Bauweise des Gebäudes wird wie folgt eingeschätzt:

Massivbau, Außenwände laut Zeichnung 24 er Ziegel, verputzt, Anstrich
Kunststofffenster isolierverglast, Heizung mittels Nachtspeicheröfen,
Dachhaut -Betondachsteine,
Kellerdecke- Kappengewölbe zwischen Trägern,
Geschossdecken- Holzbalkendecke,
Hofseite EG – Kappengewölbe zwischen den Trägern ,

Nutzungseinheiten

EG :

Schlafzimmer, Küche, Vorbau, Wohnzimmer, Küche, Flur, Schlafzimmer, Bad, Werkstatt,
Waschküche,

OG

Wohnzimmer, Küche, Vorbau, Schlafzimmer, Flur, Schlafzimmer, Küche, Bad, Wintergarten

PKW Garage

Baujahr 1972 laut Zeichnung

Grundfläche ca. 3,4 x 6 ,0 m

Mauerwerk, Schlackesteine, 24 er Mauerwerk

Flaches Pultdach,

Holzsparren, Pfetten, Wellasbelitplatten als Dacheindeckung,

Decke innen laut Zeichnung – ebene Asbelitplatten

Hofüberdachung

Baujahr 2015 ,

Im Prinzip zwischen Scheune und Wohnhaus – Schaffung einer überdachten Fläche.

Bauweise Holz-Fachwerkkonstruktion flaches Satteldach,

Holzsparren, Dachschalung, Pappe, Lattung, Ziegelerdeckung laut Zeichnung

Hofscheune

Baujahr nicht bekannt,

Es dürfte sich aber mit um das älteste Gebäude handeln, da ursprünglich eine Nutzung als Hofanlage erfolgte.

Bauweise eingeschätzt EG - Massivbau

OG und Giebel - Fachwerk ausgefacht,

Auffahrt im OG in die Scheune



Belastungen Abteilung II

In der Abteilung II ist keine Belastung eingetragen

Baulast

Keine Baulast

Ermittelter Verkehrswert Az. 10 K 21/23

Gemarkung Beulbar

Flur 5, Flurstück Nr. 79 137.000,00 €

In Worten einhundertundsiebenunddreißigtausend Euro

Anmerkung

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Objekt oder zum Verfahren zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Auftraggeber eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf der Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

Großpörschütz, den 27.05.2024



Fotos



Südseite mit Teilunterkellerung



Seitenansicht mit Hofscheune



Bebauung in der Straße



Hofansicht Vorbau



Hofansicht mit Hofüberdachung; Hofscheune



Rissbildung Fassade



Rissbildung Fassade