



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

# EXPOSÉ

für das mit einem

## Einfamilienhaus nebst Garagenanbau bebaute Grundstück in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

### Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'WA - Nördl. der Ortslage - BP4'. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB (beplanter Innenbereich) zu beurteilen.



### Zusammenstellung wesentlicher Bewertungsdaten

Grundlagen	Wertermittlungstichtag	14. Mai'2025
	Baujahr	1994
	Wohnfläche	rd. 121
	Grundstücksgröße	447 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 / 49 Jahre

Ergebnisse	Bodenwert	= 22.700 EUR
	Sachwert	= 277.862 EUR
	Ertragswert	= 254.841 EUR
	Bes. objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -12.575 EUR
	Verkehrswert	= 262.000 EUR



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

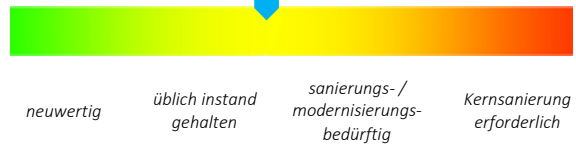
Ø Lagebeurteilung:



Ø Ausstattungsstandard -Ist-:



Ø Objektzustand -Ist-:



Ø Modernisierungsgrad -Ist-:

Nicht wesentlich Modernisiert

**Mikrolage (Punktesystem von 1 bis 10)**

Lagescore für die Objektlage      3 (gut)

**Makrolage (Punktesystem von 1 bis 10)**

Lagescore für Bienstädt      8 (einfach)

Lagescore für das Bundesland      4 (gut)

Lagescore für Deutschland      3 (gut)

**Gebäudeart:**

Einfamilienhaus mit Garagenanbau, eingeschossig, unterkellert (teilausgebaut),  
ausgebautes Dachgeschoss.

**Baujahr / Bezugsjahr:**

1994 -> Hauptgebäude,  
2000 -> Garagenanbau.

**Energieeffizienz**

Auf Grund des Baujahres wird die energetische Qualität für das Wohnhaus mit  
durchschnittlich eingeschätzt.

**Barrierefreiheit:**

Die Zugänge zum Gebäude sind nicht barrierefrei.





IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

## Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -



Abbildung 01 (©Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)



Bewertungsgrundstück



Haupthaus



Anbau

### Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Lage am Ortsrand mit Nähe zum Ortszentrum. Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

Umgebungsbeschreibung:

Mehrheitlich wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend eine aufgelockerte, offene sowie 1-geschossige Bauweise. Homogen bebauter Straßenabschnitt.

Beschreibung der Liegenschaft:

Grenzt im Norden und Osten an weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie im Süden und Westen an Verkehrsflächen an.

Topografie:

Parallel zur Straßenverlaufsrichtung sowie quer zur Straße hin betrachtet annähernd ebene Lageverhältnisse.

Beeinträchtigungen:

Normal für die Lage im ländlichen Bereich.

Besonderheiten:

Eckgrundstück, kein straßenabgewandter Garten mit Ost-Ausrichtung.





IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

### Grundstücksart

Grundstücksart:	Wohngrundstück des individuellen Wohnungsbaus.
Grundstücksnutzung:	Wohnhausgrundstück mit leicht unterdurchschnittlichen Außenbereichsflächen für diese Lagezone.
Grundstücksanordnung:	Grundstück mit zwei direkten Zufahrtsmöglichkeiten von der Straße her.

### Erschließung

Grundstücksererschließung:	Straßen- sowie medienseitig über die Straße 'Wartbergsweg' erschlossenes Grundstück.
Straßenseitige Erschließung:	Wohnstraße als Ringstraße mit einer Spur, in beide Richtungen befahrbar und mäßigem Anliegerverkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahnoberfläche aus Bitumen, Gehwege sowie Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss mit Datennetz.

### Nutzung zum Bewertungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus als Einfamilienhaus nebst Garagenanbau bebaut (Gebäudebeschreibung im Gutachten). Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt -> leerstand seit 10/2023. Auf dem Grundstück befindet sich ein Kfz-Einstellplatz.

### Außenanlagen

Das Grundstück besitzt neben den technischen Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz wie Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss mit Datennetz eine befestigte Hof- und Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, einen Brunnen, eine Zisterne sowie eine geschlossene Einfriedung durch Mauer / Zaun / Hecke.

Nach Einschätzung des Unterzeichners befinden sich diese in einem durchschnittlichen Umfang sowie einem durchschnittlichen Zustand.







IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

## Fotos

Detail Umgebung



Detail Umgebung





IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Vorderansicht



Detail Vorder- u. Seitenansicht







IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Seitenansicht



Detail Seitenansicht

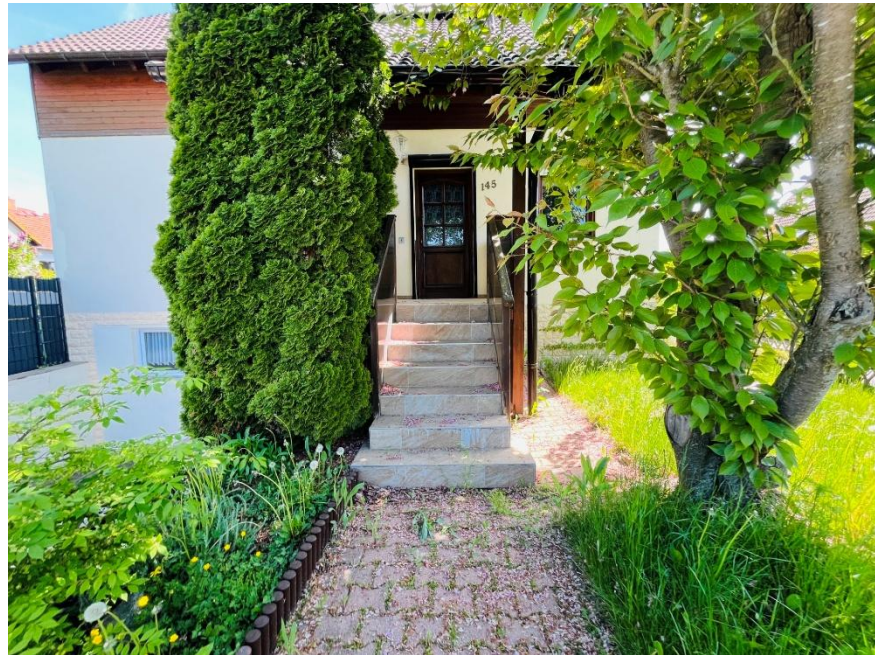






IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Hauszugang



Detail Rück- und Seitenansicht







IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Rück- und Seitenansicht



Detail Außenanlagen







IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Außenanlagen



Detail Außenanlagen







IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Außenanlagen



Detail Außenanlagen

