



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

# EXPOSÉ

für das mit einem  
**Einfamilienhaus nebst Garagenanbau  
bebaute Grundstück**  
**in 99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145**



**Darstellungen im Flächennutzungsplan:**

Wohnbaufläche

**Festsetzungen im Bebauungsplan:**

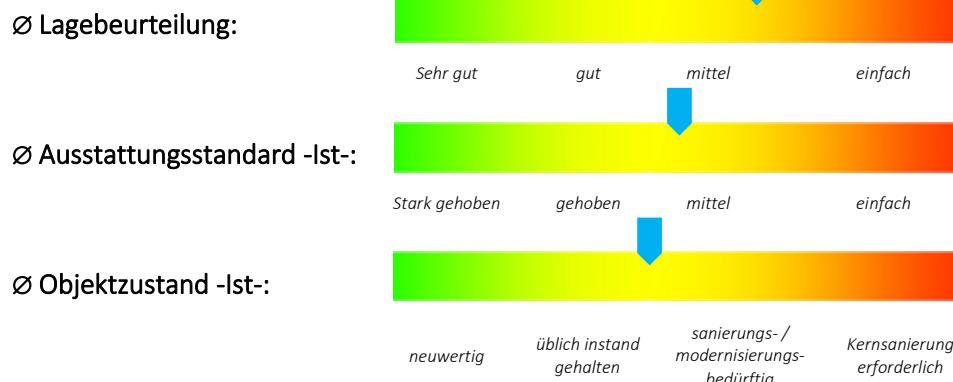
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'WA - Nördl. der Ortslage - BP4'. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB (beplanter Innenbereich) zu beurteilen.



## Zusammenstellung wesentlicher Bewertungsdaten

Grundlagen	Wertermittlungsstichtag	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



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 Baujahrs wird die energetische Qualität für das Wohnhaus mit durchschnittlich eingeschätzt.

#### Barrierefreiheit:

Die Zugänge zum Gebäude sind nicht barrierefrei.





## 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.





## 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

Grundstückserschließung: 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



Objektart:  
Anschrift:

Wohnhaus mit Garagenanbau  
99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Vorderansicht



Detail Vorder- u. Seitenansicht



Objektart:  
Anschrift:

Wohnhaus mit Garagenanbau  
99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

### Detail Seitenansicht



### Detail Seitenansicht



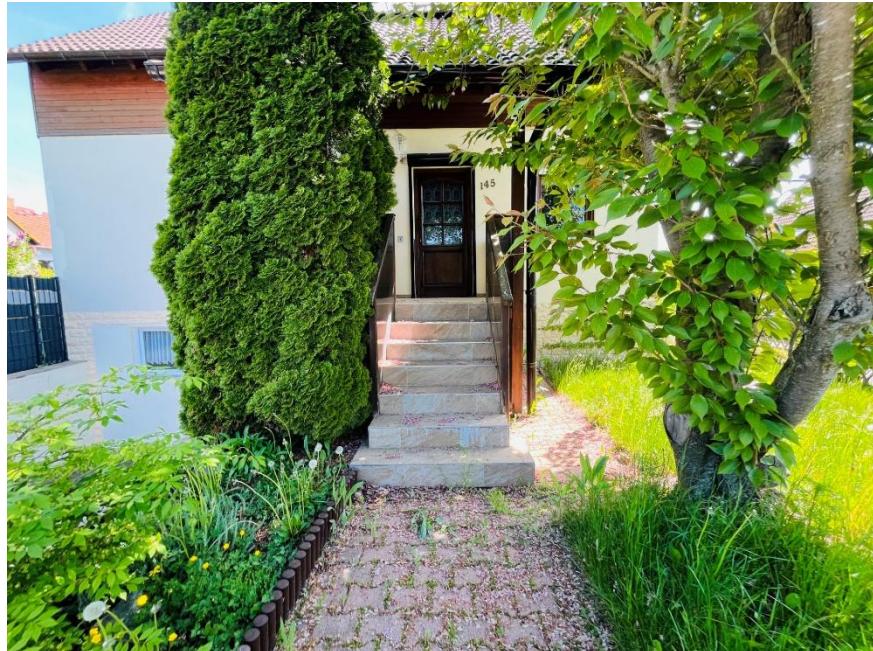
Objektart:  
Anschrift:

Wohnhaus mit Garagenanbau  
99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Hauszugang



Detail Rück- und Seitenansicht



Objektart:  
Anschrift:

Wohnhaus mit Garagenanbau  
99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

Detail Rück- und Seitenansicht



Detail Außenanlagen



Objektart:  
Anschrift:

Wohnhaus mit Garagenanbau  
99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145



IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

### Detail Außenanlagen



### Detail Außenanlagen



Objektart:  
Anschrift:

Wohnhaus mit Garagenanbau  
99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145

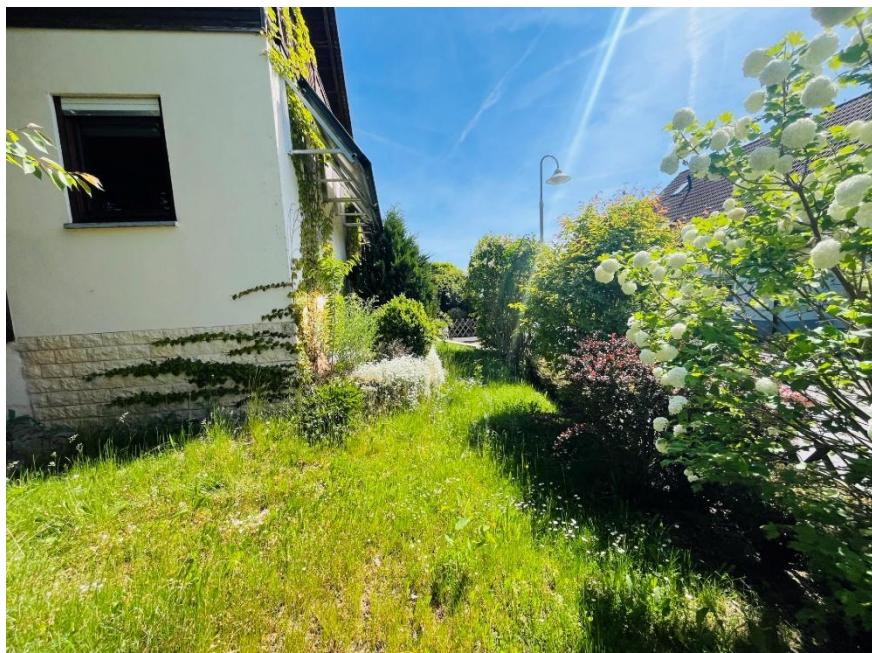


IMMOBILIENBEWERTUNG  
ROSDELSKI

### Detail Außenanlagen



### Detail Außenanlagen



Objektart:  
Anschrift:

Wohnhaus mit Garagenanbau  
99100 Bienstädt, Wartbergsweg 145