M.Sc. Marius Grischke
Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung (LS)
DIAZert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 - DAkkS akkreditiert
Recognised European Valuer (REV)

Amtsgericht Gotha
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100136, 99851 Gotha

Aktenzeichen: **16 K 8/26**

Exposé

Waltershäuser Str. 65B,
99869 Sonneborn

Amtsgericht Gotha
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100136, 99851 Gotha

Exposé

Aktenzeichen:	**16 K 8/26**
Anschrift des Objektes:	Waltershäuser Str. 65B, 99869 Sonneborn
Gemarkung:	Sonneborn
Flur:	1
Flurstücke:	32/3
Grundstücksgröße - Gesamt:	247 m²

Bilder:

Außenansicht - Einfamilienhaus mit seitlichem Hauseingang und Vorgarten

Außenansicht - Einfamilienhaus mit Garageneinfahrt und Vorgarten

Außenansicht - Westliche und Südwestliche Grundstücksgrenze entlang der Straße „Am Dorfgraben“ mit blickdichtem Heckenbewuchs

Außenansicht - Gebäuderückansicht des Einfamilienhauses mit Blick auf die überdachte Terrasse

Kurzbeschreibung: Freistehendes, unterkellertes und zweigeschossiges Einfamilienhaus und einem Spitzboden sowie Nebengelass in Form einer Garage mit Abstell-/Lagerraum

Gebäudebeschreibung:

- Gebäudeart: Freistehendes und unterkellertes Einfamilienhaus
- Baujahr der Immobilie: Unbekannt, ca. zwischen 1960-1970
- Wohn- und Nutzungsfläche - Gesamt: 224,60 m²
  - Nutzungsfläche - Keller: 68,25 m²
  - Wohnfläche - Erdgeschoss: 73,75 m²
  - Wohnfläche - Dachgeschoss: 54,60 m²
  - Nutzungsfläche - Spitzboden: 28,00 m²
- Brutto-Grundfläche - Nebengelasse:
  - Garage: 14,00 m²
  - Abstell-/Lagerraum: 16,00 m²
  - *Anmerkung:*

    Die auf Grundlage des eigenen Aufmaßes des Sachverständigen ermittelten Brutto-Grundflächen wurden im Rahmen der ausschließlich möglichen äußeren Ortsbesichtigung aufgenommen. Da weder Bauzeichnungen, Grundrisse, Wohnflächenberechnungen noch sonstige objektspezifische Bestandsunterlagen vorlagen, war eine unmittelbare Ermittlung der tatsächlichen Wohn- und Nutzungsflächen nicht möglich. Zur überschlägigen Ableitung der Flächen wurden baujahres- und objekttypische Nutzflächenfaktoren herangezogen, welche den erfahrungsgemäßen Anteil der tatsächlich nutzbaren Wohn- bzw. Nutzfläche an der vorhandenen Brutto-Grundfläche widerspiegeln.
- Aktuelle Nutzung:
  - Das Einfamilienhaus aktuell eigengenutzt
- Besonderheiten:
  - Objekt befindet sich augenscheinlich in einem vollvermieteten bzw. bewohnten und damit unberäumten Zustand

Sonstige Besonderheiten:

- **Die Bewertung erfolgte nur nach der äußeren Inaugenscheinnahme.**

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag: 14.07.2026

Verkehrswert - Gesamt: 136.000,00 €