



# EXPOSÉ

für das mit einem

## Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 99867 Gotha, Erfurter Landstraße 34



### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

### Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

### Zusammenstellung wesentlicher Bewertungsdaten

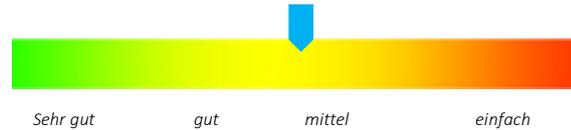
Grundlagen	Wertermittlungsstichtag	06. Sept.' 2024
	Baujahr	1923
	Wohn-/ Nutzfläche	rd. 295 m <sup>2</sup> / 45 m <sup>2</sup>
	Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	4 / 1
	Grundstücksgröße	338 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 / 32 Jahre

Ergebnisse	Bodenwert	=	22.300 EUR
	Ertragswert	=	254.000 EUR
	Sachwert	=	282.000 EUR
	Verkehrswert	=	262.000 EUR





Ø Lagebeurteilung:



Ø Ausstattungsstandard -Ist-:



Ø Objektzustand -Ist-:



Ø Modernisierungsgrad -Ist-: **mittlerer Modernisierungsgrad**

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

Lagescore für die Objektlage 6 (mittel)

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

Lagescore für Gotha 9 (sehr einfach)

Lagescore für das Bundesland 4 (gut)

Lagescore für Deutschland 3 (gut)

**Gebäudeart:**

Wohn und Geschäftshaus mit Anbauten, zwei-/dreigeschossig, teilunterkellert (nicht ausgebaut), teilausgebautes Dachgeschoss.

**Baujahr / Bezugsjahr:**

1923 -> Hauptgebäude mit Anbauten,

1933 -> Aufstockung Hauptgebäude,

1982 -> Errichtung Verbindungsbau an den bestehenden Anbauten.

**Energieeffizienz**

Gem. Energieausweis vom 13.06.2022 zum Energieverbrauch:

Registriernummer: TH-2022-004116689

Endenergieverbrauch: 135,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Treibhausgasemissionen: 32,50 kg Co<sub>2</sub>

Energieeffizienzklasse: E

**Barrierefreiheit:**

Die Zugänge zum Gebäude sind nicht barrierefrei.







Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend offene sowie eine 2- bis 3-geschossige Bauweise.
Beschreibung der Liegenschaft:	Grenzt im Norden an die Verkehrsfläche 'Erfurter Landstraße' sowie im Osten, Süden und Westen an weitere wohnbaulich bzw. gemischt genutzte Grundstücke an.
Topografie:	Parallel zur Straßenverlaufsrichtung sowie quer zur Straße hin betrachtet annähernd ebene Lageverhältnisse.
Beeinträchtigungen:	Normal für die Lage im Stadtgebiet.
Besonderheiten:	Kleiner, nicht einsehbarer Innenhof gegeben.

### Grundstücksart

Grundstücksart:	Gemischt genutztes Grundstück.
Grundstücksnutzung:	Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit unterdurchschnittlichen Außenbereichsflächen für diese Lagezone.
Grundstücksanordnung:	Grundstück mit direkter (eingeschränkter) Zufahrtsmöglichkeit von der Straße her.

### Erschließung

Grundstückserschließung:	Straßen- sowie medienseitig über die Straße 'Erfurter Landstraße' erschlossenes Grundstück.
Straßenseitige Erschließung:	Anliegerstraße als Sackgasse mit zwei Spuren, in beide Richtungen befahrbar und mäßigem Verkehr.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefon- und Fernseh-kabelanschluss mit Datennetz.

### Nutzung zum Bewertungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbauten bebaut. Das Bewertungsobjekt ist fremdgenutzt. Die Gewerbeeinheit (1 von 1) und zwei Wohneinheiten (2 von 4) sind vermietet. Zwei Wohneinheiten sind (2 von 4) leerstehend. Weiterhin bestand eine weitere Gewerbeeinheit, welche früher als Imbiss genutzt wurde. Diese Flächen werden aufgrund der fehlenden separaten Abstellräume für die Mieteinheiten (vgl. Thüringer Landesbauordnung) in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Kfz-Einstellplätze. Diese sind aufgrund der beengten Zufahrt nur eingeschränkt nutzbar sowie zum Stichtag ungenutzt.





## Außenanlagen

Das Grundstück besitzt neben den technischen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefon- und Fernsehkabelanschluss mit Datennetz eine befestigte Hof- und Wegebefestigung und eine geschlossene Einfriedung durch Mauer bzw. Grenzbebauung.

## Fotos

Detail Umgebung



Detail Umgebung





Detail Vorderansicht



Detail Vorder- u. Seitenansicht





Detail Innenhof



Detail Innenhof





Detail Innenhof



Detail Hofansicht

