



Anlage 1 - Flächenberechnung

1. Wohnfläche

(Maße überwiegend selbständig mit geeichtem Lasermessgerät ermittelt,
keine Ermittlung nach WoFIV, da die überwiegende Anzahl der Wohnräume
 eine **Deckenhöhe < 2,00 m** aufweist)

	Raum	Wohnfläche in m ²	Summe Wohnfläche in m ²
<u>EG</u>	Diele	9,8	
	Speisekammer	1,9	
	Küche	17,0	
	Bad	3,8	
	Waschküche	6,9	
	Zimmer 1	3,8	
	Zimmer 2	12,9	
			66,3
<u>OG</u>	Flur	10,9	
	Gang	2,6	
	Zimmer 1	15,2	
	Zimmer 2	15,7	
	Zimmer 3	10,3	
	Zimmer 4	13,5	
Wohnfläche Gesamt			rd. 134,5 m²

2. Neben-/Nutzflächen

	Raum	Fläche in m ²	Summe Nutzfläche in m ²
<u>KG</u>	Kellerraum 1	ca. 17,0	
	Kellerraum 2	ca. 17,0	
			34,0
<u>OG</u>	Lagerraum über Hofdurchfahrt (kein Wohnraum)	30,3	
			30,3
Nebenfläche Gesamt			rd. 64 m²



3. Bruttogrundfläche

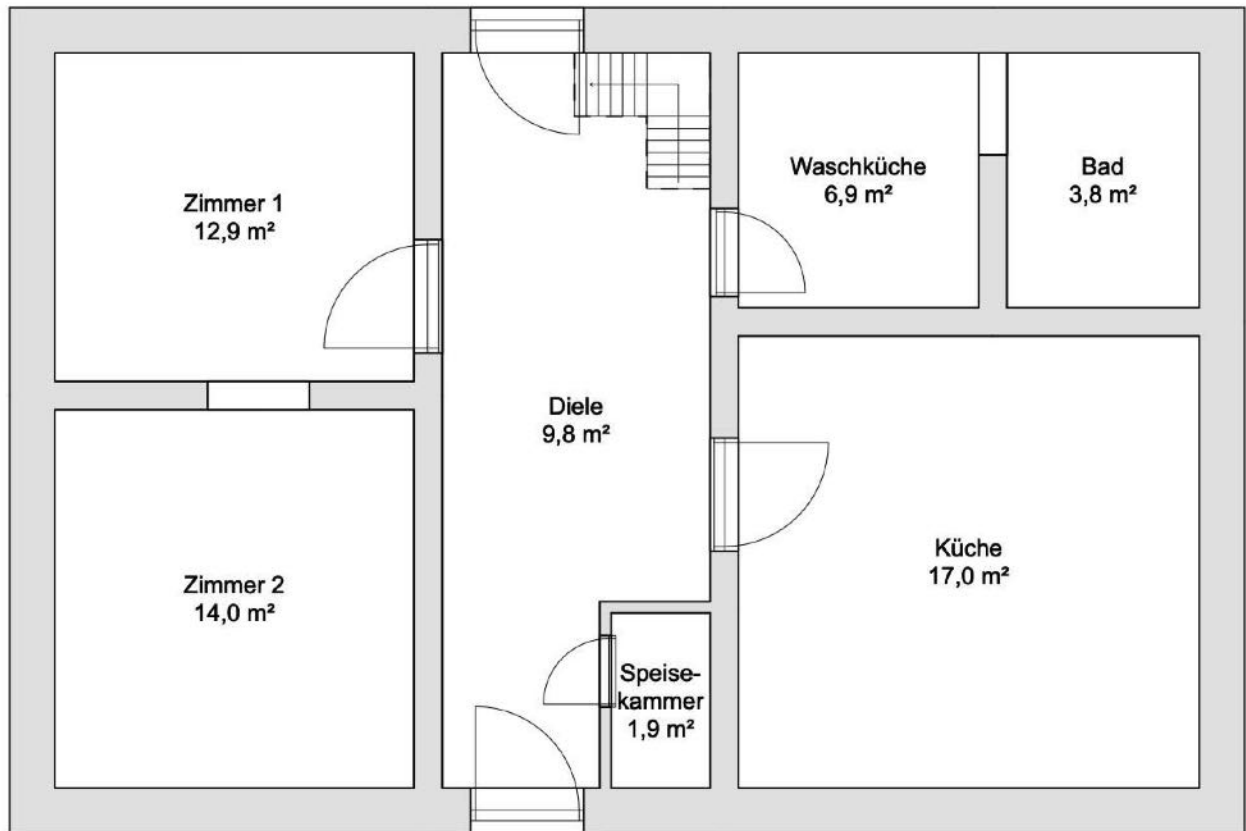
Geschossebenen				Bruttogrundfläche in m ²	Bruttogrundfläche anrechenbar in m ²
KG	Gesamtfläche	/	0,75	69,30 m²	/*
	ca. 52,0 m ²	/	0,75 =		
EG	12,00 m	x	7,80 m =	93,60 m²	93,60 m²
OG	15,75 m	x	7,80 m =	122,85 m²	122,85 m²
DG	15,75 m	x	7,80 m =	122,85 m²	61,43 m²*
					≈ 278 m²

* Gemäß Kap. 4.1.1.5. Abs . 1 der alten Sachwertrichtlinie sollte das maßgebliche Kriterium für den korrekten Ansatz der Bruttogrundfläche von Dachgeschossen der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit sein, die insbesondere durch Dachgeometrie und Giebelhöhe beeinflusst wird. Im vorliegenden Fall wird die Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses durch die bestehende Dachneigung sowie den fehlenden Dremmel eingeschränkt, sodass der Ansatz der hälftigen Bruttogrundfläche der darunter liegenden Geschossebene für sachgerecht erachtet wird.

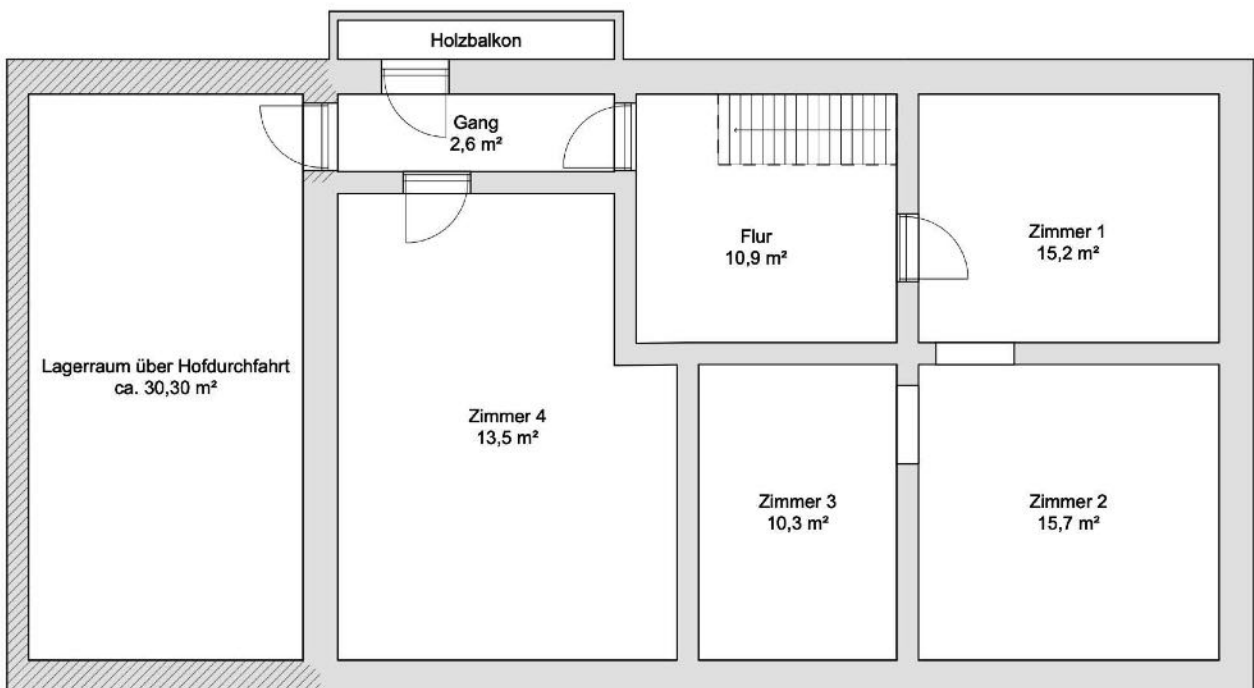
Für das Kellergeschoss erfolgt eine separate Sachwertberechnung, weil sich die Bruttogrundfläche des Kellers nicht in der Kubatur der darüberliegenden Geschossebenen wiederfindet und hierdurch die Herstellungskosten nicht sachgerecht abbildet.

Anlage 2 – Grundrisse
(Grundrisse wurden eigenhändig erstellt und sind nicht maßstabsgetreu)

Erdgeschoss



Obergeschoss



Anlage 3 - Fotos



Ansicht Nordwest



Hofansicht Nord



KG Kellerraum



Treppe KG/EG



Hauseingang EG Straßenseite



Hauseingang EG Hofseite



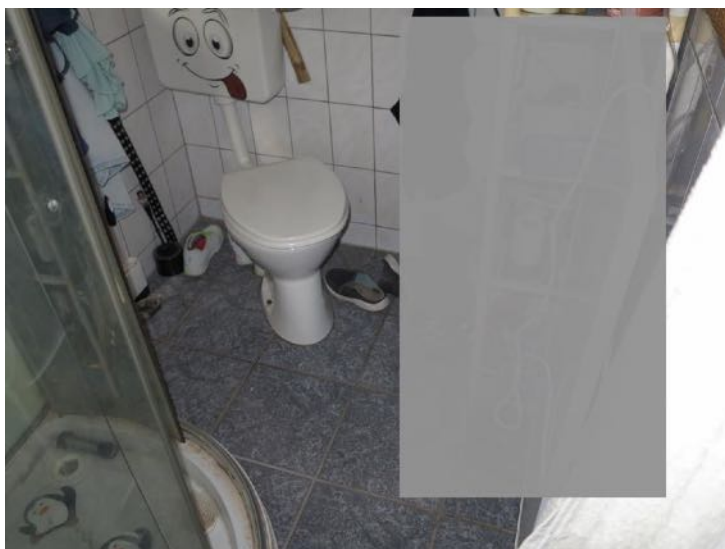
EG Flur



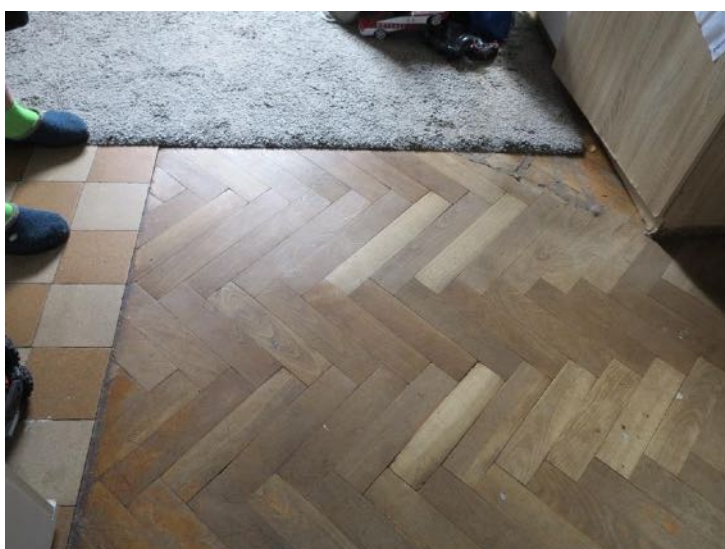
EG Küche



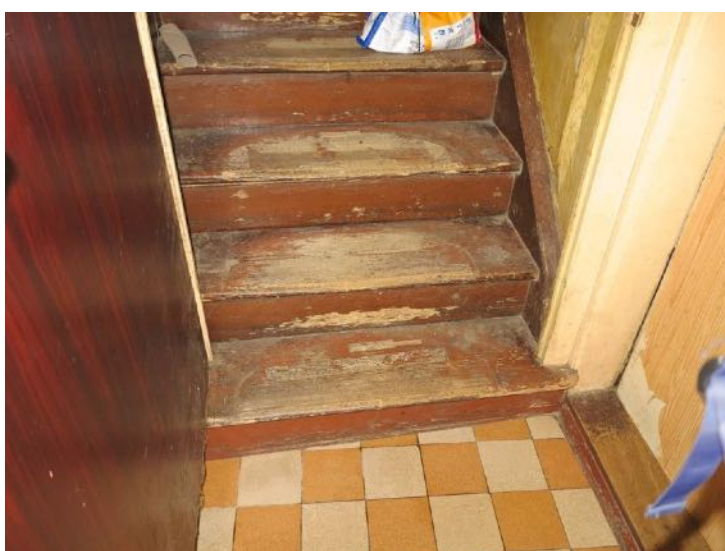
EG Waschküche mit Warmwasserboiler



EG Bad



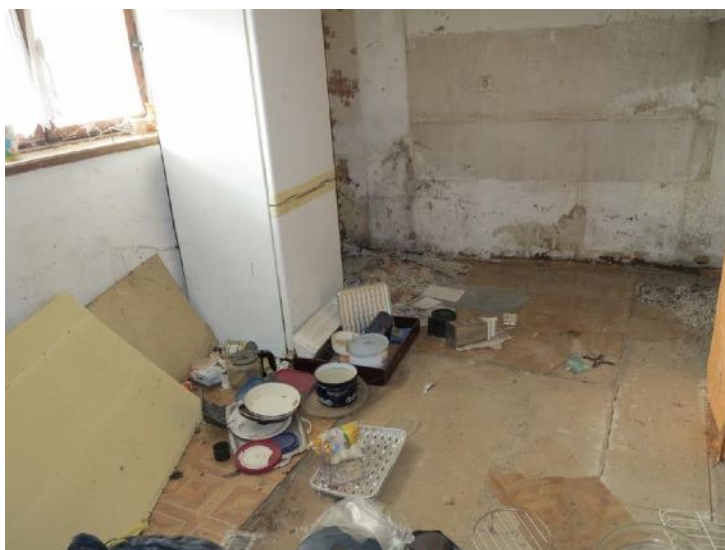
EG Zimmer 1



Treppe v. EG zum OG



OG Elektroverteilung



OG Zimmer mit Hausrat/Müll



OG Zimmer mit Hausrat/Müll



OG Zimmer Wandoberfläche



OG Balkon



Dachboden



Hofdurchfahrt



Hofseite



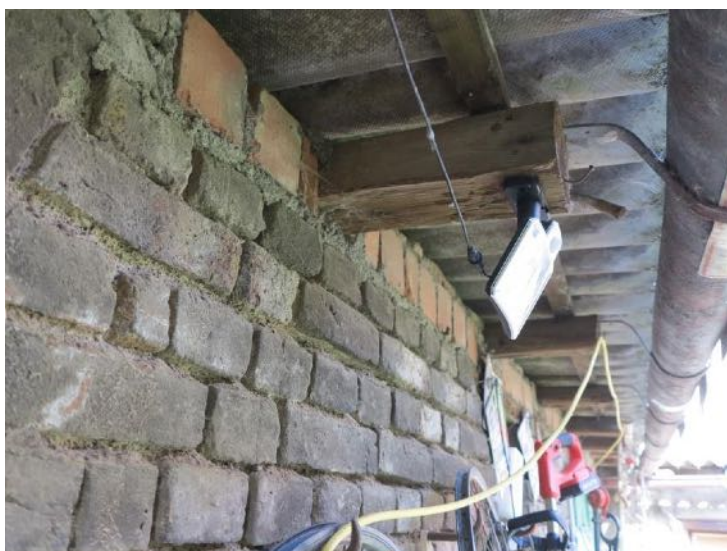
Nebengebäude Außenansicht



Nebengebäude Innenansicht



Nebengebäude Innenansicht



Nebengebäude Mauerwerk



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Nesse-Apfelstädt
Gemarkung	Apfelstädt
Bodenrichtwertnummer	674013
Bodenrichtwert [Euro/m²]	64
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	I
Fläche [m ²]	850



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
01.09.2025



Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

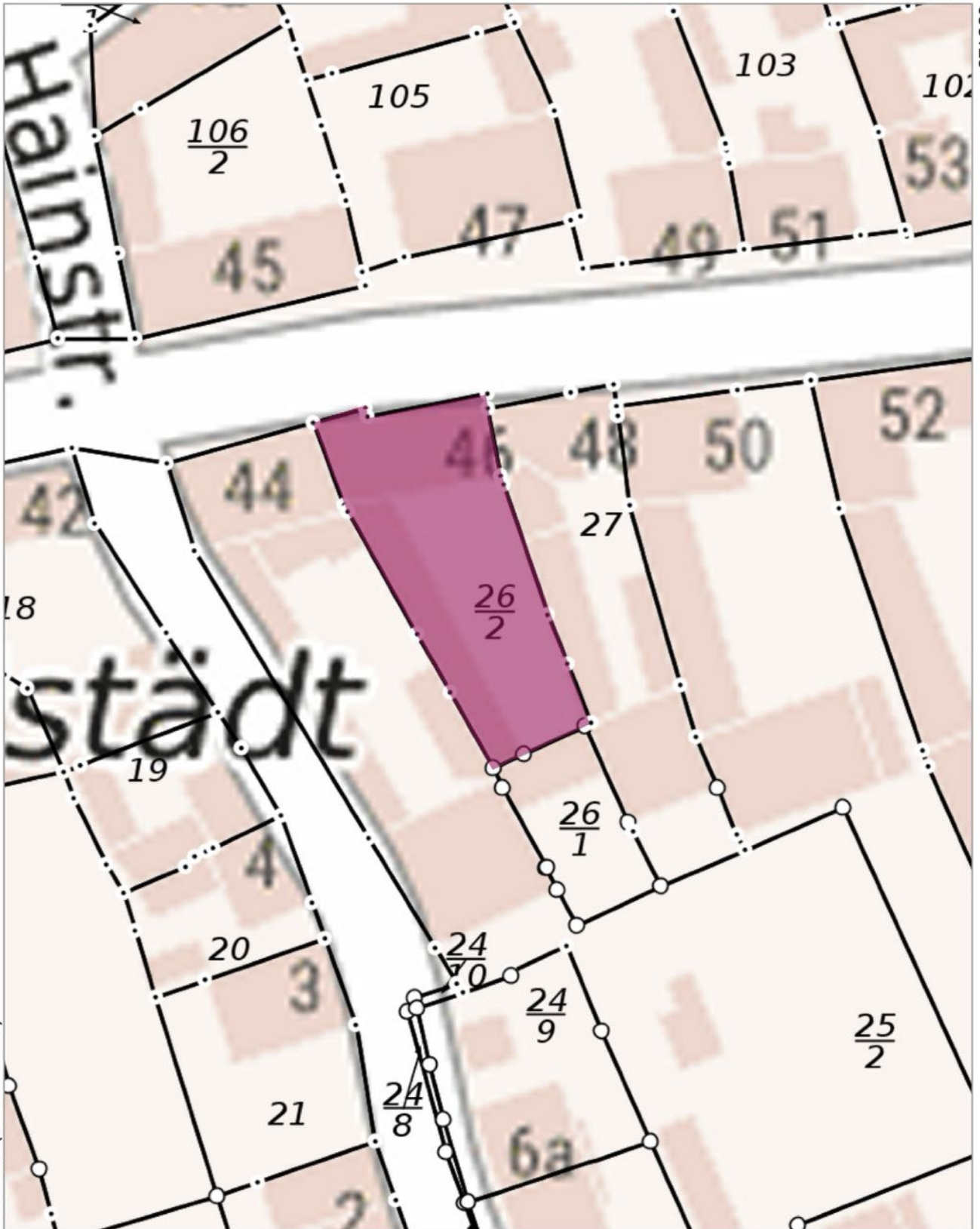
Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 500

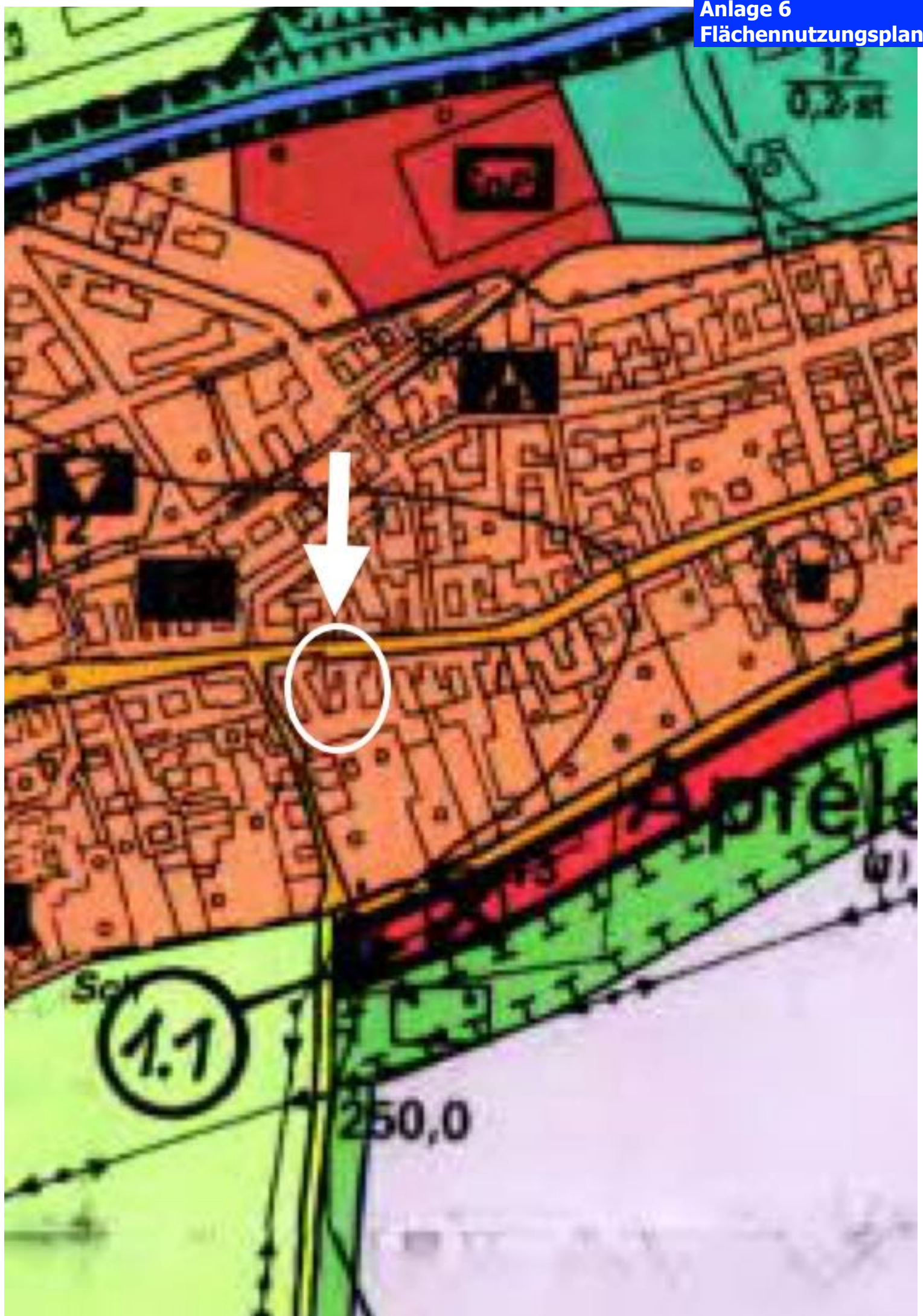
01.09.2025

Mein Titel

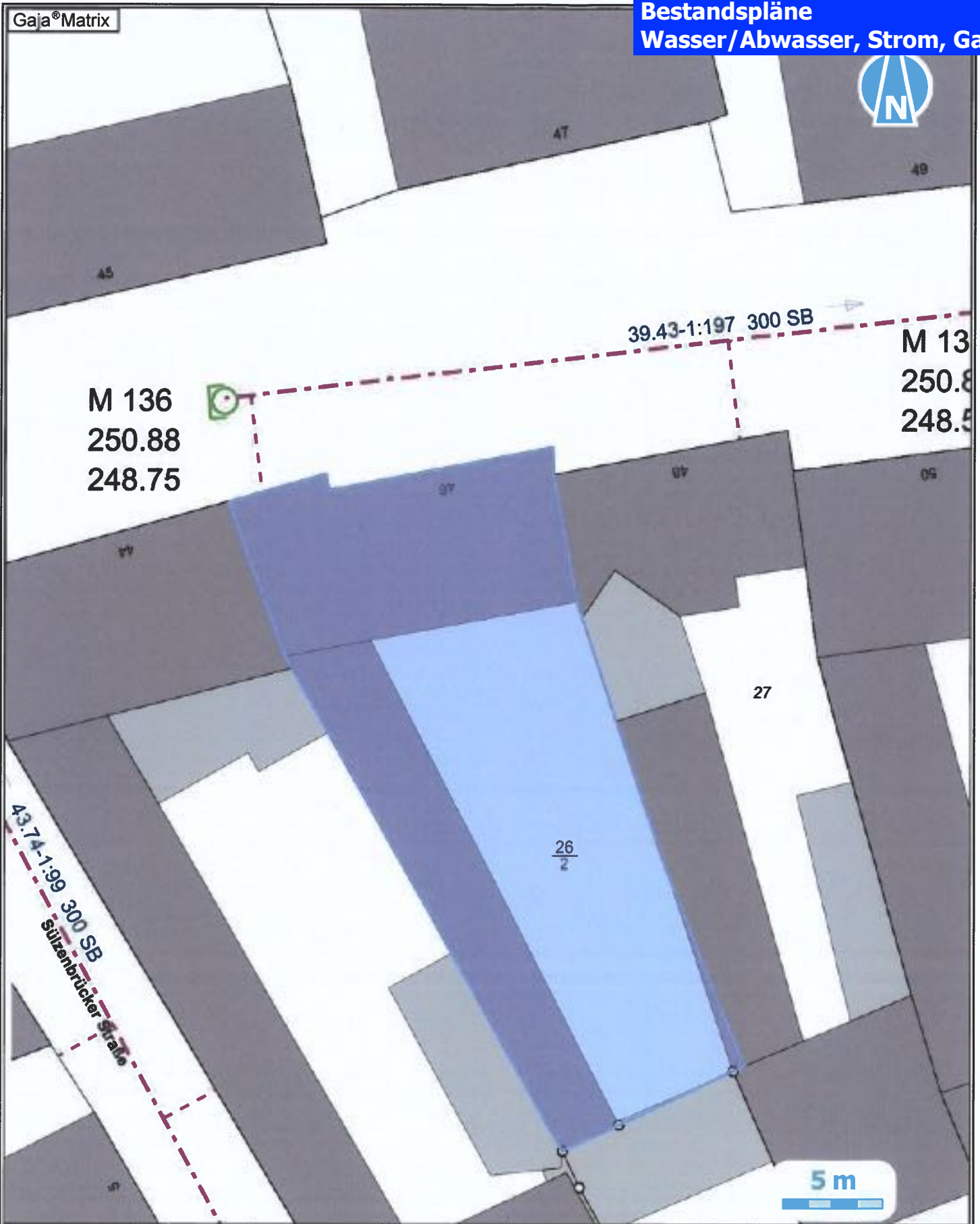
5640606.2



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Gaja®Matrix



M 136
250.88
248.75

39.43-1:197 300 SB

M 13
250.8
248.5

43.74-1:99 300 SB
Stützenbrücker Straße

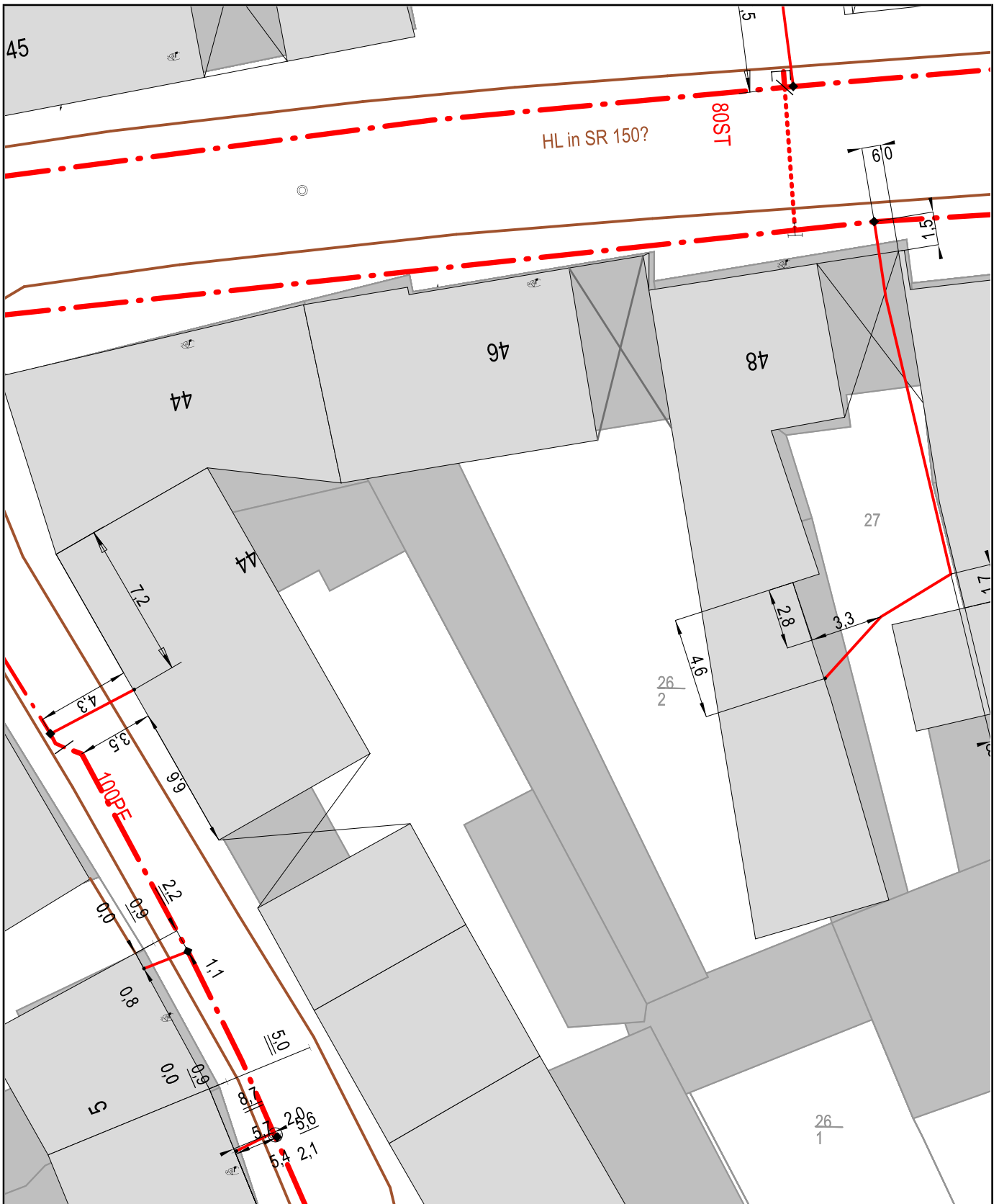
5 m

Mischwasser	Regenwasser	Schmutzwasser	AW-Druckleitung	Regenüberlauf	Ablauf von Kläranlagen	Leitungen außer Betrieb	Verrohrte Wasserläufe
Verbandsfremde AW-Leitungen	Nicht eingemessene AW-Leitungen	HAL nicht gem.	HAL gemessen	<small>Datengrundlage: Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung. Bei Lageabweichungen der dargestellten Leitungen und Anlagen ist der Zweckverband umgehend zu informieren! Höhenbezugsystem ist NNH!</small>		<small>Kein Anspruch auf Vollständigkeit der zeichnerischen Darstellung. Es gelten nur angetragene Maße!</small>	

Auszug Abwasserbestandsplan
Nesse-Apfelstädt, OT Apfelstädt, Hauptstraße 46
Flur 1; Fl.-Nr. 26/2

Bearbeiter: Herr Pracht
26.11.2025 M 1:250
Ort:





Nur gültig im Zusammenhang mit den Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung

Vorgang 25-22207-TEN

Anfragender
IWF ImmobilienWertFinder GmbH
André Huhndorf

Vor Ort
IWF ImmobilienWertFinder GmbH
André Huhndorf



Bezeichnung
Standortstellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart Gas	Format A4 Hoch
----------------	-------------------

	Datum	Name
bearb.	02.09.2025	siehe Schreiben

1:250
Maßstab

Schutzklasse: intern
Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 632920,2/5640565,1

Bezug
Verkehrswertgutachten im Gerichtsauftrag
Hauptstraße 46
Apfelstädt

Plan-Nr. 1 von 2

Preisspiegel Thüringen 2024/2025

Wohn- und Gewerbeimmobilien



MITTE E.V.

**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

2. Mietobjekte Wohnungen

2.1. Bestandsobjekt Neubau oder Komplettsanierung, Nettokaltmieten in EURO je m² Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, 70 m² Wohnfläche ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau

Wohnwert	einfach	mittel	gut	sehr gut
Altenburg	„-“	4,50	5,20	5,50
Apolda	4,50	6,00	7,00	8,00
Arnstadt	5,00	5,30	6,50	7,50
Bad Berka	4,20	5,00	6,50	„-“
Bad Frankenhausen	4,00	4,50	4,80	„-“
Bad Langensalza	5,50	6,00	6,50	7,00
Bad Lobenstein	5,70	6,20	7,60	8,30
Bad Salzungen	4,00	4,40	5,10	„-“
Bad Sulza	4,00	5,00	6,00	7,00
Dingelstädt	4,00	4,50	6,00	7,00
Eisenach	4,40	4,90	5,60	6,10
Eisenberg	4,00	4,30	5,10	„-“
Erfurt	7,50	8,50	9,00	11,50
Gera	5,30	5,80	6,00	6,80
Gotha	5,80	6,50	7,00	8,00
Greiz	4,80	5,70	6,30	7,00
Heiligenstadt	5,00	5,50	7,00	10,00
Hildburghausen	3,90	4,20	4,90	„-“
Ilmenau	6,00	6,90	7,50	8,20
Jena	9,50	12,00	14,00	17,00
Leinefelde-Worbis	5,00	5,00	7,00	10,00
Meiningen	6,00	7,00	8,00	9,00
Mühlhausen	5,00	5,50	6,50	8,00
Nordhausen	4,50	4,70	5,10	6,00
Ohrdruf	5,00	5,60	6,00	6,50
Pößneck	3,87	5,00	5,50	„-“
Rudolstadt	3,50	4,50	5,70	„-“
Saalfeld	4,50	5,50	6,00	6,50
Schlotheim	1,80	2,50	3,00	„-“
Schmalkalden	4,50	5,00	5,50	6,00
Schmölln	3,60	4,10	4,40	5,00
Sömmerda	4,50	5,50	6,60	7,20
Sondershausen	4,00	4,60	4,50	5,10
Sonneberg	4,50	6,00	6,50	8,00
Suhl	5,20	6,00	6,70	8,00
Waltershausen	5,50	6,00	6,50	7,00
Weimar	6,50	7,50	9,50	12,00
Zella-Mehlis	5,00	5,85	6,45	8,00
Zeulenroda-Triebes	3,70	4,10	4,70	„-“