



IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

EXPOSÉ

für das mit einem

Zweifamilienhaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück in 99869 Tüttleben, Hauptstraße 31



Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche (M)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen (Einfügungsgebot).

Zusammenstellung wesentlicher Bewertungsdaten

Grundlagen	Wertermittlungstichtag	01. April'2026
	Baujahr	um ca. 1900
	Wohnfläche	rd. 186 m ²
	Grundstücksgröße	1.130 m ²
	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 / 31 Jahre

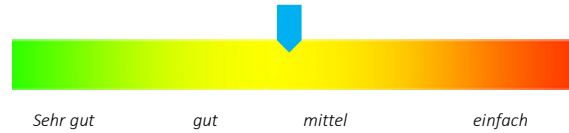
Ergebnisse	Bodenwert	=	54.300 EUR
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	239.810 EUR
	vorläufiger Ertragswert	=	231.541 EUR
	Bes. objektspezif. Grundstücksmerkmale	=	-105.650 EUR
	Verkehrswert	≈	132.000 EUR





IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

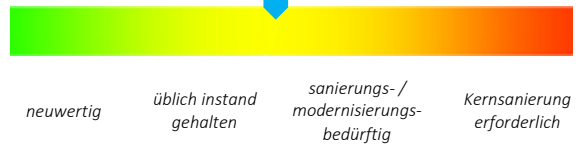
Ø Lagebeurteilung:



Ø Ausstattungsstandard -Ist-:



Ø Objektzustand -Ist-:



Ø Modernisierungsgrad -Ist-:

einfach

Mikrolage (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 4 (gut)

Makrolage (Punktesystem von 1 bis 10)

Lagescore für Tüttleben 8 (einfach)

Lagescore für das Bundesland 4 (gut)

Lagescore für Deutschland 3 (gut)

Gebäudeart:

Wohnhaus als Zweifamilienhaus, zweigeschossig, teilunterkellert (nach Augenschein), nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, zweiseitig angebaut.

Baujahr / Bezugsjahr:

Wohnhaus mit Nebengebäuden: um ca. 1900
(gem. Schätzung des Unterzeichners)

Energieeffizienz

Auf Grund des Baujahres sowie den geschätzten durchgeführten Modernisierungen wird die energetische Qualität für das Wohnhaus mit einfach eingeschätzt.

Barrierefreiheit:

Die Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.





IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

Allgemeine lagemäßige Übersicht zur baulichen Anlage - Bewertungsobjekt -

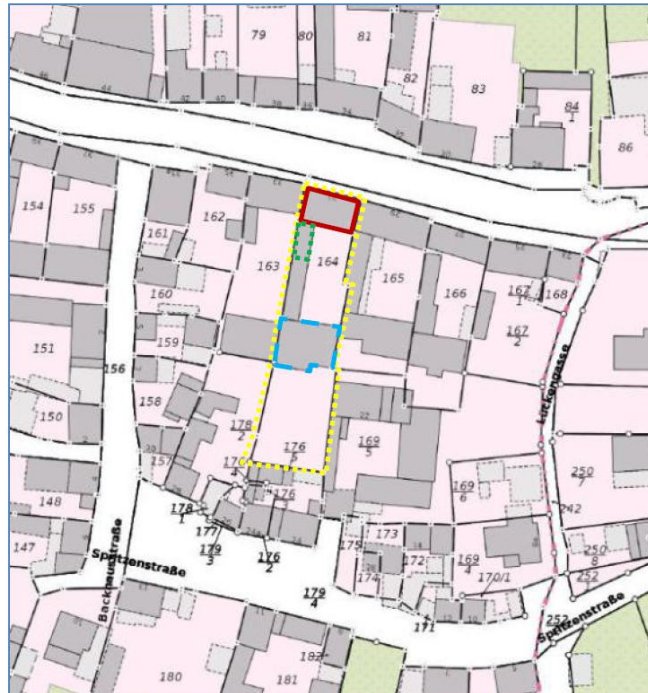
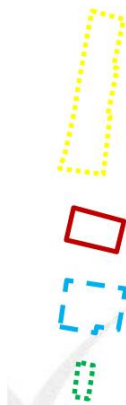


Abbildung 01 (©Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)



Bewertungsgrundstück

Haupthaus

Scheune (vermutlich)

Anbau (gem. Luftbildaufnahme)

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Ortskernlage mit Nähe zum Ortszentrum.

Umgebungsbeschreibung:

Mehrheitlich wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend eine geschlossene sowie 1 bis 2-geschossige Bauweise.

Beschreibung der Liegenschaft:

Grenzt im Osten, Süden und Westen an weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie im Norden an die Verkehrsfläche 'Hauptstraße' an.

Topografie:

Parallel zur Straßenverlaufsrichtung hin betrachtet annähernd ebene Lageverhältnisse.

Beeinträchtigungen:

Normal für die Lage im ländlichen Bereich.

Besonderheiten:

Straßenabgewandter Garten mit Süd-Ausrichtung.





IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

Grundstücksart

Grundstücksart:	Wohngrundstück des individuellen Wohnungsbaus.
Grundstücksnutzung:	Wohnhausgrundstück mit durchschnittlichen Außenbereichsflächen für diese Lagezone.
Grundstücksanordnung:	Grundstück mit direkter Zufahrtsmöglichkeit von der Straße her.

Erschließung

Grundstücksererschließung:	Straßen- sowie medienseitig über die 'Hauptstraße' erschlossenes Grundstück, im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB).
Straßenseitige Erschließung:	Hauptstraße als überörtliche Verbindungsstraße mit zwei Fahrspuren, in beide Richtungen befahrbar und regem Durchgangsverkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahnoberfläche aus Bitumen, Gehwege beidseitig aus Betonverbund- und Naturstein sowie Parkbuchten vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Mittels einfachster Außenbesichtigung nicht erkennbar, es wird eine ortsübliche Grundstücksererschließung unterstellt.

Nutzung zum Bewertungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus als Zweifamilienhaus nebst Anbau und einer Scheune gem. einfacher Inaugenscheinnahme sowie auf Grundlage der Liegenschaftskarte 'Luftbild' bebaut (Gebäudebeschreibung im Gutachten). Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt -> leerstand (vermutlich seit längerem Zeitraum). Auf dem Grundstück befindet sich mindestens ein Kfz-Stellplatz -> Torhaus.

Außenanlagen

Auf der Grundlage der einfachen Inaugenscheinnahme konnten diese nicht vollumfänglich festgestellt werden. Es werden ortsübliche Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz wie Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss mit Datennetz, befestigte Hof- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie eine geschlossene Einfriedung durch Mauer / Zaun / Hecke unterstellt.

Vom Unterzeichner wird ein durchschnittlicher Umfang sowie ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.





IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

Fotos

Detail Umgebung



Detail Umgebung





IMMOBILIENBEWERTUNG
ROSDELSKI

Detail Vorder- u. Seitenansicht



Detail Vorder- u. Seitenansicht

