

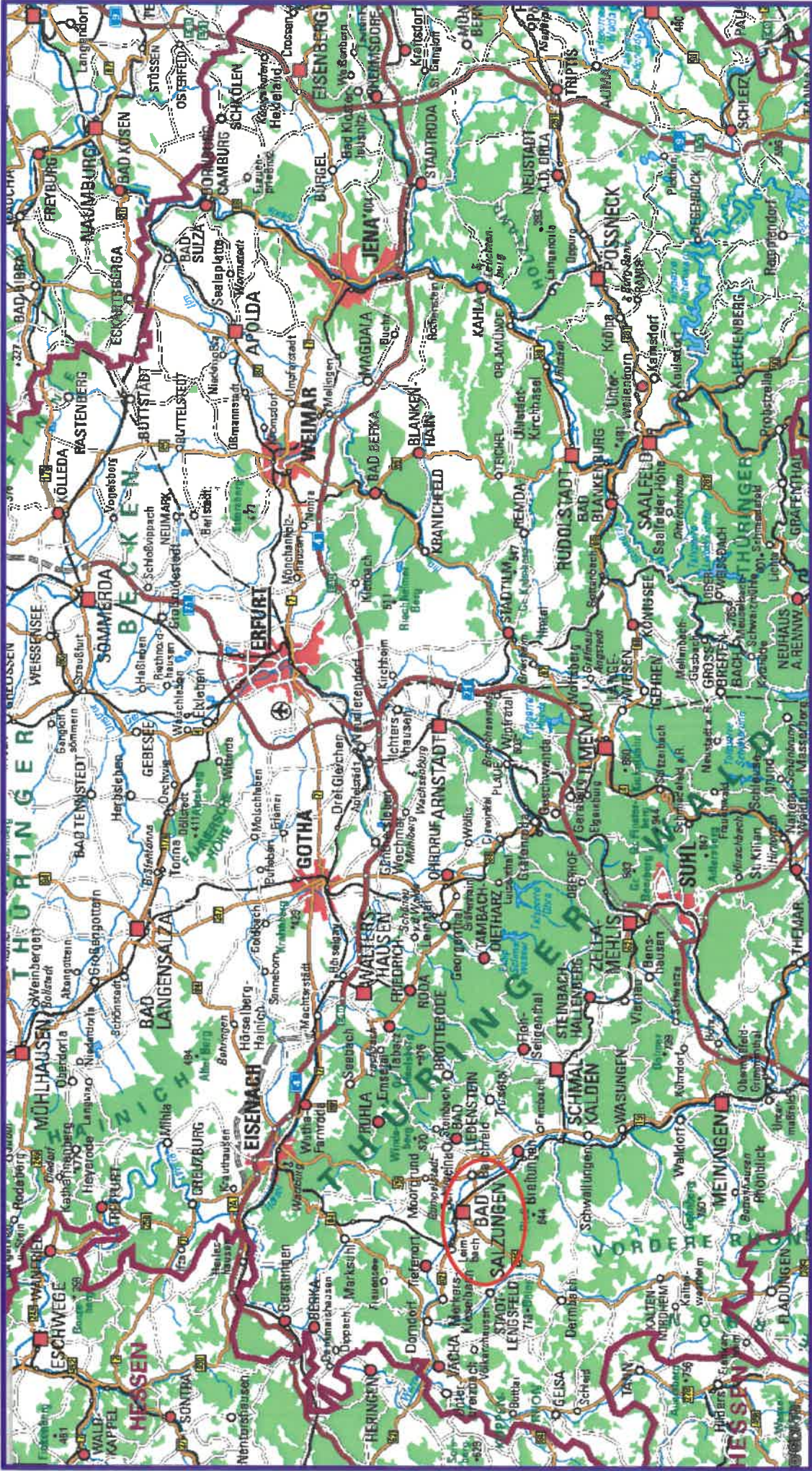
Anlage 1

Unterlagen

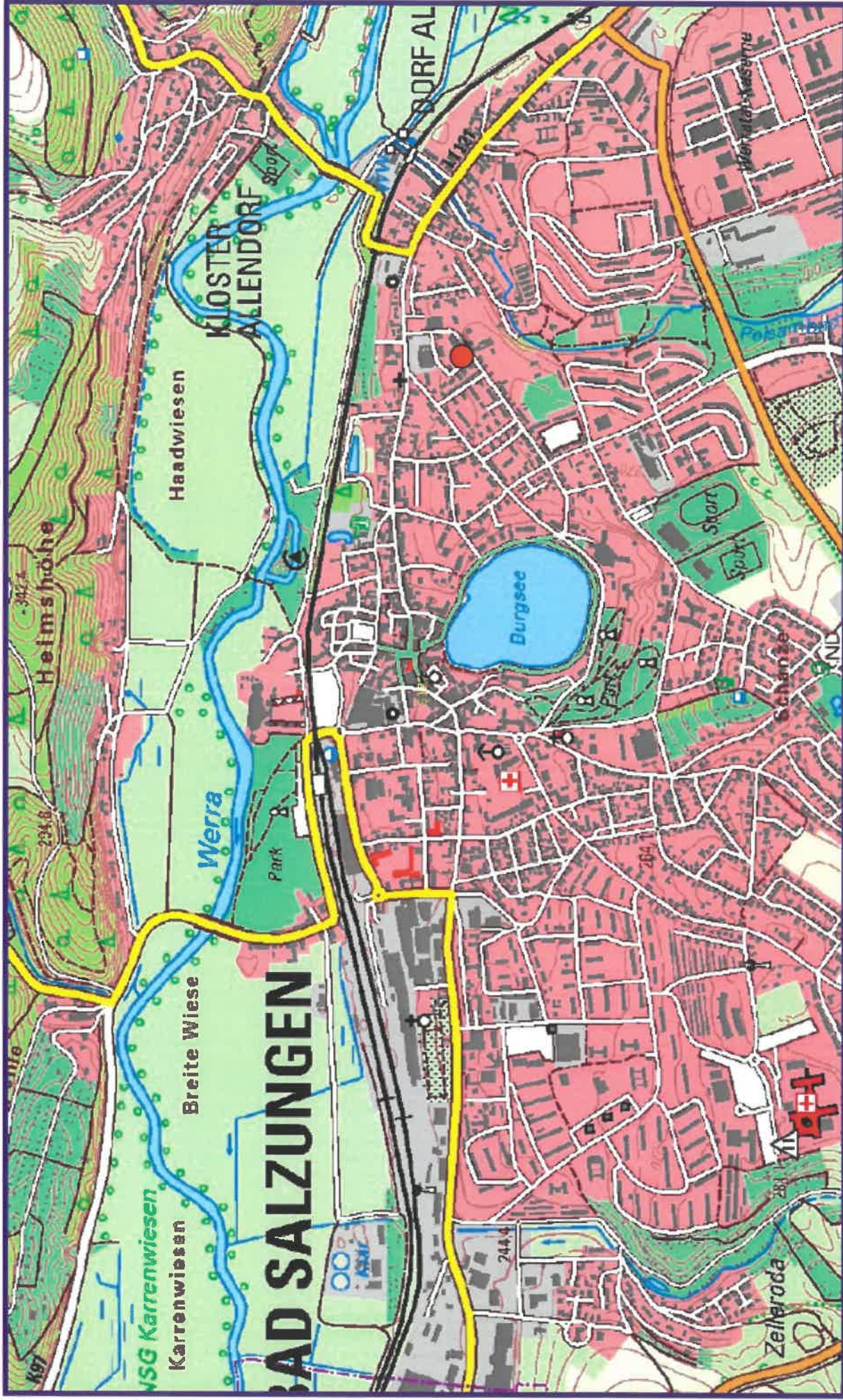
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Bad Salzungen, Blatt 3623
Wohnungsgrundbuch
Letzte Änderung am 28.12.2023
Ausdruck vom 18.12.2023
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024
- Unterlagen LRA Wartburgkreis
 - Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.12.1999 bestehend aus:
Lageplan, Grundriss KG, Grundriss EG, Grundriss OG,
Grundriss DG, Schnitt, Ansichten
- Unterlagen Hausverwaltung
 - Teilungserklärung
 - Nachweis Verwalterbestellung
 - Mietvertrag Wohnung 3
 - Wirtschaftsplan 2023 Wohnung 3
 - Energieausweis vom 24.05.2018
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Mitteilung Stadtverwaltung Bad Salzungen FD
Stadtentwicklung vom 11.03.2024
- Mitteilung Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen
vom 01.03.2024
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie Erfurt vom 08.01.2024
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung
vom 04.01.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom
10.01.2024
- www.geoproxy.de
- www.geoport.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de
- www.immonet.de

Literatur:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/
Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte
DIN 276/ 277/ 18960
Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen
Ross/ Brachmann 29. Auflage
von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert - GuG
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und
Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum
deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung
2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung
aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2022/ 2023
Wohn- und Gewerbeimmobilien
IVD-Immobilienverband Deutschland



ÜBERSICHTSPLAN REGIONAL
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 62/ 23
ÜBER DAS WOHNUNGS- UND SONDEREIGENTUM
GEMARKUNG BAD SALZUNGEN, FLUR 0, FLURSTÜCK 1134/27
HEINRICH-HEINE-STRASSE 29, 36433 BAD SALZUNGEN



Übersichtsplan örtlich
zum Verkehrswertgutachten 42 K 62/ 23
über das Wohnungs- und Sondereigentum
Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0, Flurstück 1134/27
Heinrich-Heine-Straße 29, 36433 Bad Salzungen



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	Bad Salzungen
Gemarkung	Bad Salzungen
Bodenrichtwertnummer	630359
Bodenrichtwert [Euro/m²]	90
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	allgemeines Wohngebiet Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II

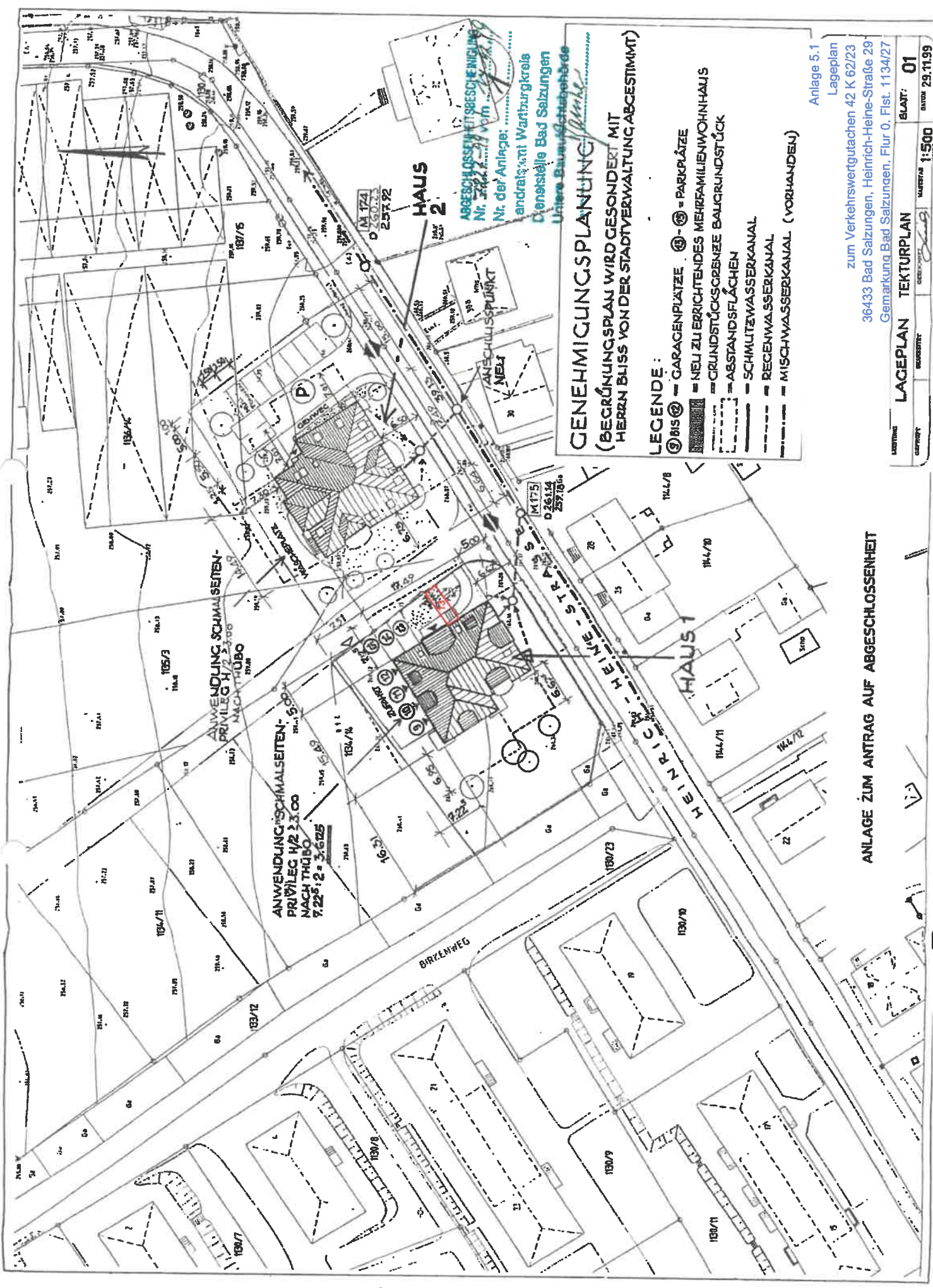


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2500

erstellt am:
11.04.2024



HAUS 2

ABGESCHLOSSENHEITSGEMEINSCHAFT
 Nr. 222/2 vom 12.11.1970
 Nr. der Anträge:
 andratsamt Wartburgkreis
 Dienststelle Bad Salzungen
 Untere Bauaufsichtsbehörde

GENEHMIGUNGSPLANUNG
 (BEGRÜNDUNGSPLAN WIRD GESONDERT MIT
 HERRN BLISS VON DER STADTVERWALTUNG ABGESTIMMT)

LEGENDE:

- ⊙ bis ⊙ - GARAGENPLATZ
- ⊙ - ⊙ - PARKPLATZ
- ▨ - NEU ZU ERRICHTENDES MEHRFAMILIENWOHNHAUS
- - - - - GRUNDSTÜCKSGRENZE BAUGRUNDSTÜCK
- - - - - ABSTANDSFLÄCHEN
- - - - - SCHMUTZWASSERKANAL
- - - - - REGENWASSERKANAL
- - - - - MISCHWASSERKANAL (VORHANDEN)

Anlage 5.1

Lageplan

zum Verkehrswertgutachten 42 K 62/23

36433 Bad Salzungen, Heinrich-Heine-Straße 29

Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0, Flst. 1134/27

LAGEPLAN T E K T U R P L A N

BLATT: 01

MAßSTAB 1:500

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

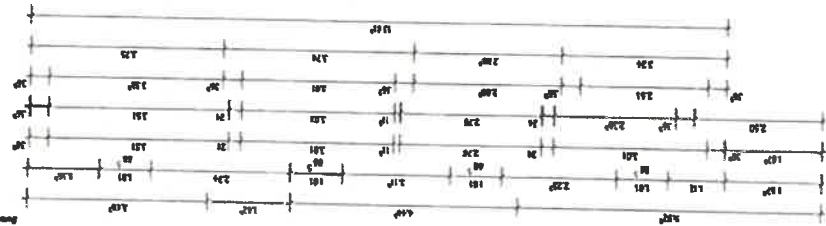
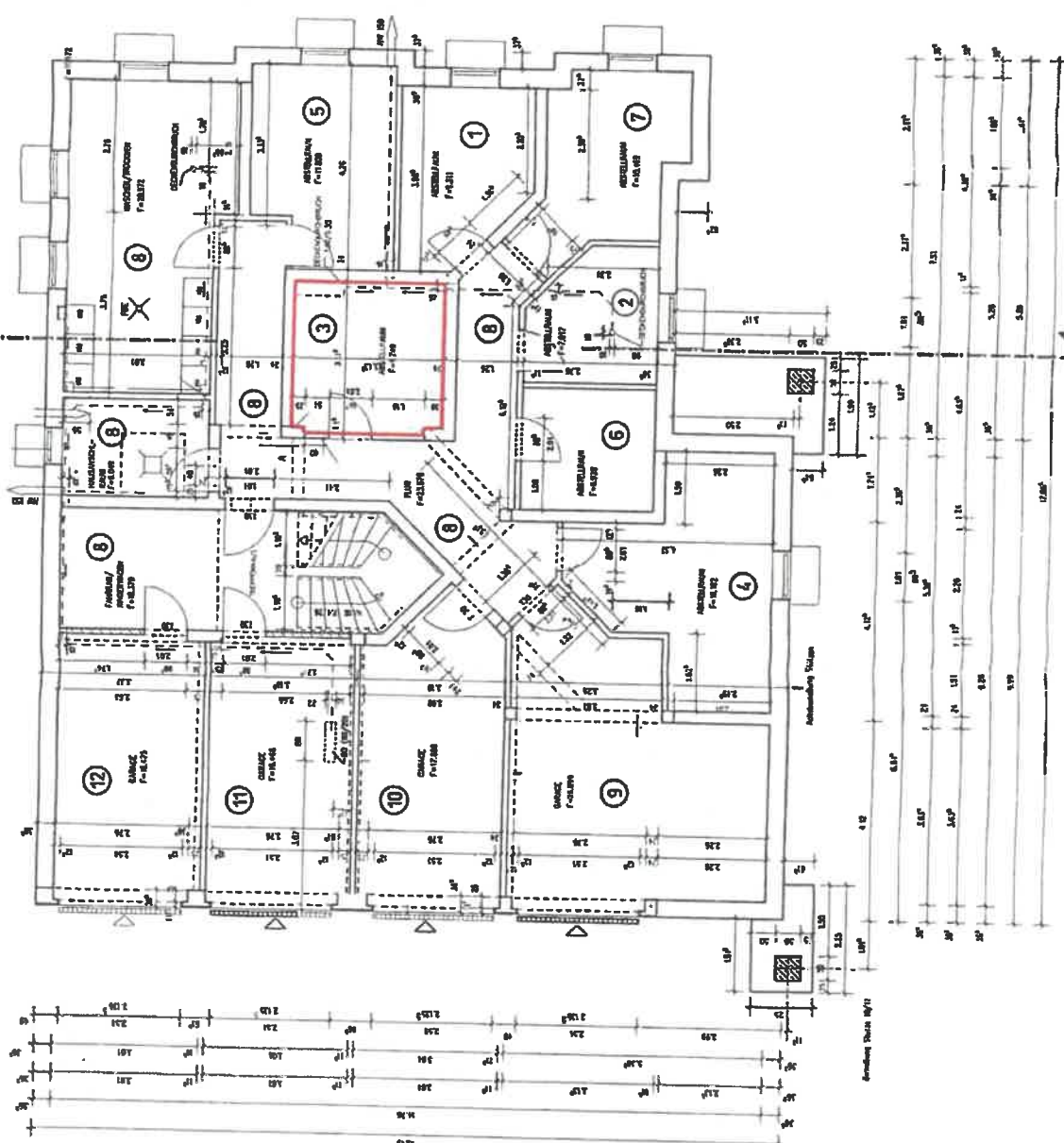
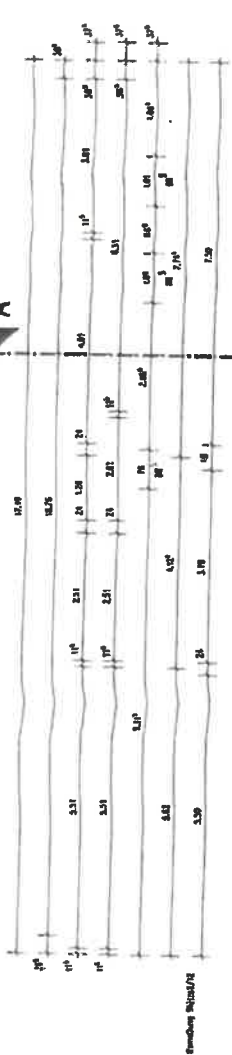
VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

VERMESSUNG

ANLAGE ZUM ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT



Kellerraum 3
Nutzfläche 7,49 m²

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHENKUNG
Nr. 28/2019 vom 21.12.2019
Nr. der Anlage: 117/2019
Ordnungsamt: Salzgitter
: : stellt: Salzgitter
Untere Behörde: Salzgitter

ANLAGE ZUM ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

Alle Flächenangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet.
Anlage 5.2
Grundriss Kellergeschoss
zum Verkehrswertgutachten 42 K 62/23
36433 Bad Salzgungen, Heinrich-Heine-Straße 29
Gemarkung Bad Salzgungen, Flur 0, Flst. 1137/27

WOHNFLÄCHEN

WOHNUNG 1 (2-RAUM-WOHNUNG)

WOHNEN	= 23.51m ²
SCHLAFEN	= 15.61m ²
KÜCHE	= 9.58m ²
BAD	= 7.69m ²
FLUR	= 8.18m ²
SPEISEK.	= 1.60m ²
TERRASSE	= 3.81m ²
(1/4 GRUNDFLÄCHE)	
GESAMT	= 69.98m ²

WOHNUNG 2 (2-RAUM-WOHNUNG)

WOHNEN	= 21.48m ²
SCHLAFEN	= 12.06m ²
KÜCHE	= 6.42m ²
BAD	= 7.45m ²
FLUR	= 5.11m ²
TERRASSE	= 1.79m ²
(1/4 GRUNDFLÄCHE)	
GESAMT	= 54.31m ²

WOHNUNG 3 (2-RAUM-WOHNUNG)

WOHNEN	= 23.37m ²
SCHLAFEN	= 13.67m ²
WOHNKÜCHE	= 19.26m ²
BAD	= 5.14m ²
FLUR	= 9.65m ²
TERRASSE	= 4.00m ²
(1/4 GRUNDFLÄCHE)	
GESAMT	= 75.09m ²

HINWEIS:

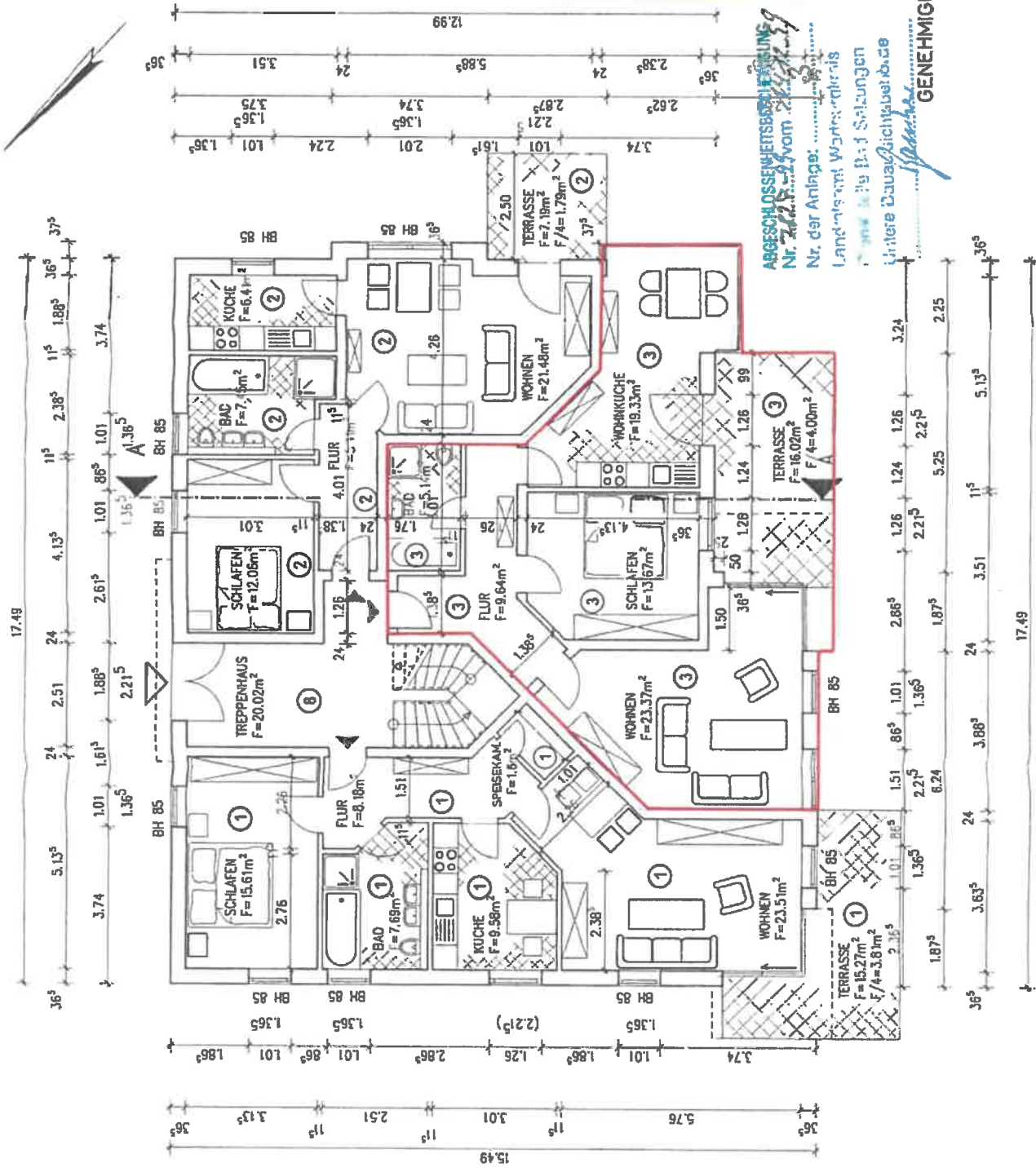
FLÄCHENABWEICHUNGEN DURCH
STATISCHE ERFORDERNISSE UND
SANITÄRINSTALLATIONEN MÖGLICH!

TEKTURPLAN

GENEHMIGUNGSPLANUNG

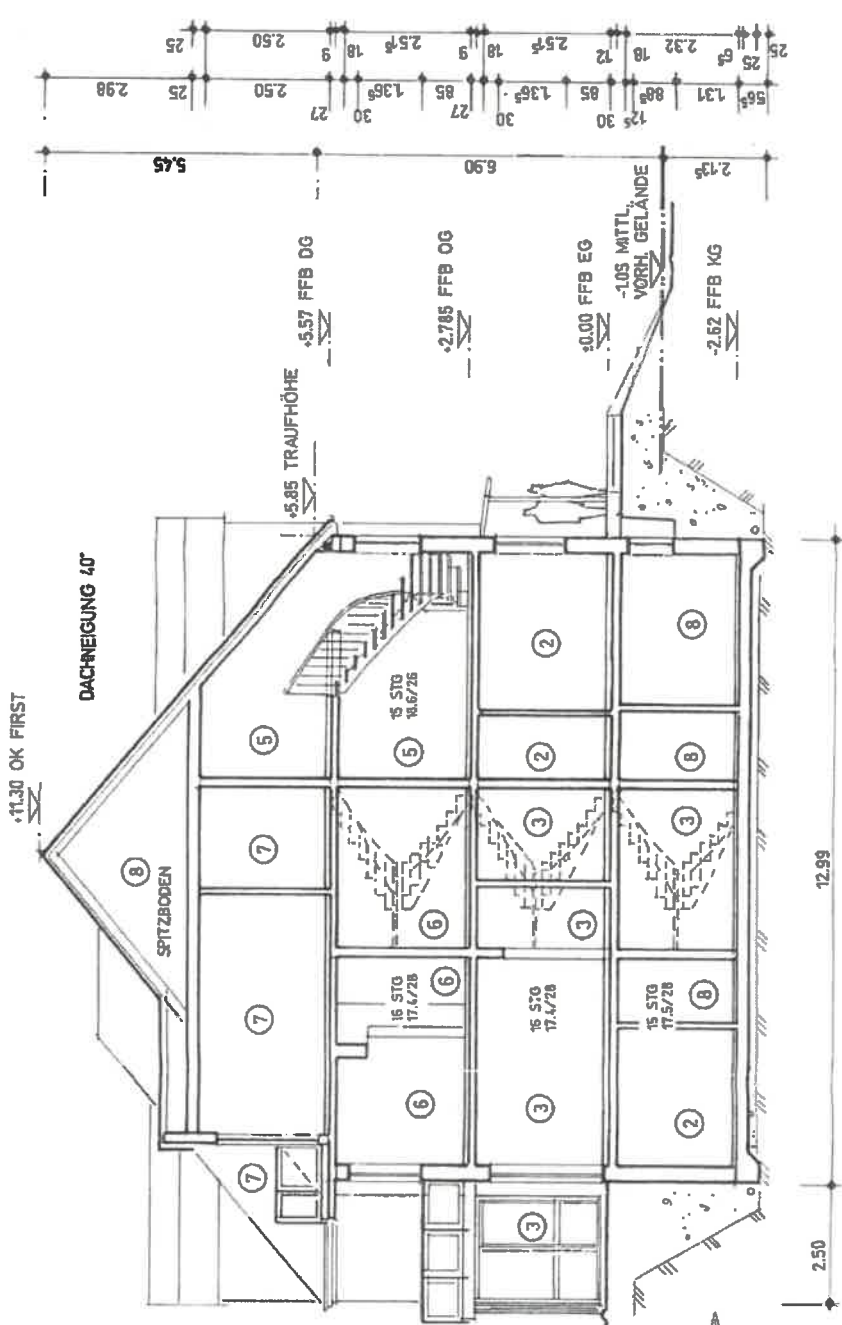
Anlage 5.3
Grundriss Erdgeschoss
zum Verkehrswertgutachten 42 K 62/23
36433 Bad Salzuagen, Heinrich-Heine-Straße 29
Gemarkung Bad Salzuagen, Flur 0, Flst. 1134/27

GRUNDRISS ERDGESCHOSS
VERMESSUNG
VERSTÄß 1:100
BLATT: 03
MÄSS 5.09.99



ABGESCHLOSSENETZTES VERMÄSSUNG
Nr. 2225 vom 22.08.2007
Nr. der Anlage:
Landesamt Württemberg
www.la-bw.de
Untere Bauaufsichtsbehörde
Spezialbau

ANLAGE ZUM ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT



±0.00 = 261.95 m.ü.HN

70.60 m²

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Anlage 5.4
Schnitt
zum Verkehrswertgutachten 42 K 62/23
36433 Bad Salzungen, Heinrich-Heine-Straße 29
Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0, Flst. 1134/27

ANLAGE ZUM ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

ABGESCHLOSSENHEITSGENÜSSUNG
Nr. 1134/27 vom 15.11.2019
Nr. der Anlage:
Landrat: von Wartburg) reis
Dienststelle: Bad Salzungen
Untere Bauaufsichtsbehörde
.....

SCHEMATA
SCHNITT A-A
BLATT: 06
MÄSSSTAB 1:100
MÜSSE 6.09.2019

WEITERE IM OG VORHANDENE
WOHNUNGEN / RÄUME:
4 8

WEITERE IM OG VORHANDENE
WOHNUNGEN / RÄUME:
4 8

WEITERE IM EG VORHANDENE
WOHNUNGEN / RÄUME:
1 8

WEITERE IM KG VORHANDENE
RÄUME:
1 4 5 6 7
9 10 11 12

Anlage 7

Fotodokumentation

1. Heinrich-Heine-Straße/ Erschließungsstraße Blickrichtung Nordost
Bewertungsobjekt links



2. Heinrich-Heine-Straße/ Anliegerstraße Blickrichtung Nordwest
Bewertungsobjekt links



3. Gebäudeansicht Zugangsbereich mit Freitreppe – Ansicht Nordost



4. Gebäude- und Grundstücksansicht Nord mit Eingangsbereich und Kellergaragen



5. Gebäude- und Grundstücksansicht Ost



6. Umgebungsbereich Ansicht Süd mit Bewertungsobjekt und nachbarseitigen Reihengaragen



7. Gebäudeansicht Süd



8. Gebäudeansicht Südwest/ Gartenseite



9. Objektansicht Gartenseite Ansicht West



10. Teilansicht Gartenbereich Blickrichtung Südost



11. Treppenhaus mit Wohnungszugang



12. Wohnungsflur mit Unterverteilung Heizung/ Elektro und Zugang zum Bad



13. Teilansicht Bad mit Unterputz Zähler Warm- und Kaltwasser und innenliegender Raumlüftung



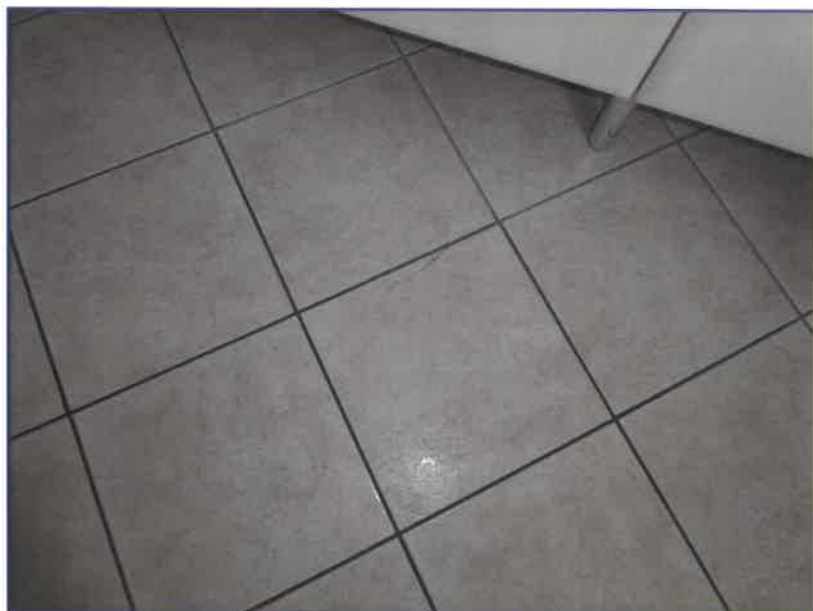
14. Teilansicht Bodenbelag Übergang Wohnzimmer/ Flur – Oberflächenverschleiß und Eindrückungen



**15. Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Wohnungstrennwand –
Trennwand mit abgetrepter Rißbildung**



**16. Teilansicht Bodenfliesen Küche – Fliesenoberflächen mit Gebrauchsspuren7
teilweise Abplatzungen**



17. Küche – Teilansicht Fensterbereich – Bodenfliesen mit Untergrund in Teilbereichen nachgiebig



18. Teilansicht Terrasse mit Blickrichtung zum Wohnzimmer



**19. Teilansicht Terrasse mit Garten und Umgebungsbebauung Heinrich-Heine-
Straße**



20. Hauseingangsbereich mit Flur und Treppenhaus



21. Kellerflur/ Treppenhaus



22. Kellerzwischenflur mit Verteilungs- und Zähleranlagen Strom und Kabel



23. Teilansicht wohnungszugehöriger Kellerabstellraum



24. Waschraum mit Waschmaschinen- und Trocknerstellplätzen



25. HA Elektro im Waschraum



26. Technikerraum mit Übergabe Fernwärme – Verteilungsanlagen/ Warmwasserspeicher/ HA Trinkwasser – im Vordergrund Schacht mit Hebeanlage

