Exposé

Einfamilienreihenhaus

99326 Stadtilm

Karl-Liebknecht-Straße 30

K 2/24

Gemarkung Stadtilm
Blatt 900
Flur: 1

Flurstücke 179 und 178/2 **Grundstücksfläche** 71 m^2 und 18 m^2

Wohnfläche ca. 113,00 m², inkl. Anbau

Garage / PKW-Stellplätze ohne
Baujahr um 1900

Modernisierungen Ende der 1990er Jahre teilmodernisiert

Nutzung Wohnen

Bebauung Einfamilienhaus - II-geschossig, DG

ausgebaut, vmtl. unterkellert

Anbau – vmtl. II-geschossig, Flachdach

Besonderheit Es erfolgte keine Innenbesichtigung

Verkehrswert 90.000,00 €

Lage

Makrolage

Im landschaftlich reizvollen Ilmtal, an den östlichen Ausläufern des Thüringer Waldes gelegen, ist Stadtilm eine Kleinstadt im Ilm-Kreis, die inkl. der dörflich geprägten Ortsteile ca. 8.400 Einwohner aufweist. Aufgrund der zentralen Lage im "Drei-Städte-Eck": Ilmenau - Arnstadt – Erfurt und der nur 8 km entfernten A71 sind die städtischen Zentren sowie der Thüringer Wald schnell erreichbar.

Entfernungen: Arnstadt: 13 km

Ilmenau:17 kmErfurt:30 kmRudolstadt:25 kmSaalfeld:30 km

- Verkehrsanbindung: B 87: anliegend

B 90/90n: 3 km BAB A 71, ASS Stadtilm: 8 km Wirtschaft: Wirtschaftlich durch Dienstleistung und Kleingewerbe geprägt, insgesamt eher

schwach; abhängig von den Arbeitsplätzen der Region wie bspw. der Wissenschaftsstadt Ilmenau sowie in Arnstadt / Erfurter Kreuz und Erfurt, so dass die Zahl der

Auspendler die der Einpendler übersteigt.

Innerstädtische Lage:

- Das Bewertungsobjekt befindet sich inmitten der Stadtilmer Innenstadt in der Karl-Liebknecht-Straße, die westlich vom Marktplatz abzweigt und durch den Verkehr nur wenig frequentiert wird.
- Früher als Neben-Geschäftsstraße angelegt, ist sie heute hauptsächlich durch die Wohnnutzung gekennzeichnet. Alle örtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.
- Insgesamt kann eine mittlere kleinstädtische Wohnlage eingeschätzt werden.

Bebauung

- vmtl. Einfamilienwohnhaus, II-geschossig, vmtl. tlw. oder vollständig unterkellert, DG ausgebaut
- südlicher Anbau, vmtl. II-geschossig, Flachdach, Unterkellerung nicht bekannt

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus

Rohbau

- Fundamente: Streifenfundamente vmtl. Bruchstein / Stampfbeton

Mauerwerk: vmtl. Fachwerk, straßenseitig mit vorgesetzter Außendämmung

Decken: vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung

Fassade: mineralischer Außenputz, Anstrich hellgrün

Haustür braun eingefasst

Dach: Satteldach, vmtl. Holzkonstruktion; stehende Gaube vorderseitig

Eindeckung: keramische Dachpfannen, rot

Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkrohr

Außentreppe: massive Antrittsstufen zur Hauseingangstür, Fliesenbelag

Ausbau

– Fenster: Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung

Türen Hauseingangstür - Holz, weiß, Verglasung im oberen Drittel, Einbau nach 1990

Innenausbau: Keller / Treppen / Boden-, Wand- und Deckenbeläge / sanitäre Anlagen / Haus-

technik: aufgrund nicht gewährter Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben

gemacht werden;

dem äußeren Anschein nach wird ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt

Anmerkung zum südlichen Anbau: mangels Besichtigung kann keine Baubeschreibung erfolgen

Flächenaufteilung

<u>Baujahr:</u> vmtl. vor 1900 / tlw. Modernisierung vmtl. Ende der 1990er Jahre

Nutzung des Bewertungsobjekts: Wohnhaus mit rückseitigem Anbau

Bebaute Fläche: Wohnhaus: ca. 39,00 m² (4,60 m x 8,50 m)

Anbau: ca. ca. $17,00 \text{ m}^2$ (5,00 m x 3,30 m)

Bruttogrundflächen: Wohnhaus: ca. 156,00 m² Keller, EG, OG, DG

Anbau: ca. ca. **34,00 m**² EG, OG

Wohnfläche: Wohnhaus ca. 87,00 m² EG, OG, DG

Anbau ca. $26,00 \text{ m}^2$ EG, OG

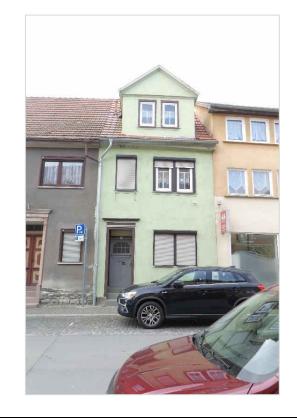
Summe: 113,00 m²

Raumaufteilung: mangels Innenbesichtigung keine Angabe

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

Das historische Wohnhaus wurde vmtl. Ende der 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und modernisiert. Mangels möglicher Innenbesichtigung wird dem äußeren Anschein nach zu urteilen insgesamt ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt.

Fassade und Dach sowie Fenster und Haustür weisen einen normalen bis leicht erhöhten Abnutzungsgrad auf. Bzgl. des südlichen Anbaus können keine Aussagen getroffen werden.



Straßenansicht Karl-Liebknecht-Straße





Hauseingang

Fassade mit Wärmedämmung sowie Telekomanschluss und Gasanschluss



ausgebautes Dachgeschoss