

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 m ² , 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 km
		Erfurt:	30 km
		Rudolstadt:	25 km
		Saalfeld:	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-Liebnecht-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

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

Nutzung des Bewertungsobjekts: Wohnhaus mit rückseitigem Anbau

<u>Bebaute Fläche:</u>	Wohnhaus:	ca. 39,00 m ²	(4,60 m x 8,50 m)
	Anbau: ca.	ca. 17,00 m ²	(5,00 m x 3,30 m)

<u>Bruttogrundflächen:</u>	Wohnhaus:	ca. 156,00 m²	Keller, EG, OG, DG
	Anbau: ca.	ca. 34,00 m²	EG, OG

<u>Wohnfläche:</u>	Wohnhaus	ca. 87,00 m ²	EG, OG, DG
	Anbau	ca. <u>26,00 m²</u>	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