

Amtsgericht Arnstadt

99310 Arnstadt, Längwitzer Straße 26

Aktenzeichen

K 15/22 (Grund und Boden)

K 3/24 (Gebäude)

Objektart

sonstiges

Anschrift

99334 Amt Wachsenburg - OT Ichtershausen

Im Weiher



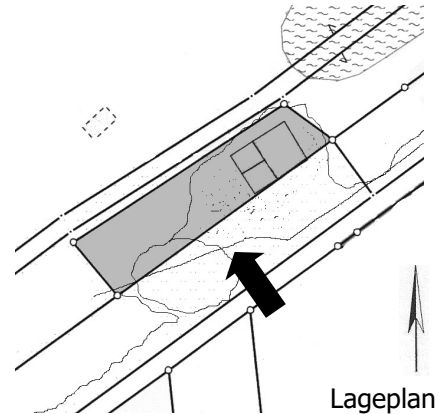
aufstehendes ruinöses Gebäude (K 3/24)



K 3/24 (Brandruine)



K 15/22 (Grund und Boden)



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert

**500,00 €**

Grundstück mit Ruine 500 €, Gebäude 0 €

Anmerkung

noch zwei Grundbücher vorhanden (Gebäude- und Grundstück)

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

25.07.2024

Lage	<p>Ichtershausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Amt Wachsenburg. Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 6 km nördlich vom Arnstädter Stadtzentrum, im Ilm - Kreis, Freistaat Thüringen.</p>
	<p>Das Bewertungsobjekt liegt nahe eines Weihers, einer ehemaligen Fischerei und einem Kleingartenverein (KGV Am Weiher e.V.). Das Flurstück liegt im Außenbereich und ist über Fremdgrundstücke erreichbar. Eine eingeschränkt zu befahrende Straße verläuft ca. 13 m südlich des Bewertungsobjekts von Nordost nach Südwest.</p> <p>Das Grundstück wird durch die ungeklärte Zuwegung (nur über ein Fremdgrundstück erreichbar) und durch die Außenbereichslage beeinflusst. Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.</p>
Entfernungen	<p>Die Immobilie liegt ca. 1 km von der Landstraße L1044, ca. 2,5 km von der Autobahnauffahrt A4 Neudietendorf und ca. 5 km vom Erfurter Kreuz (Schnittstelle der Autobahnen A 71/A4) bzw. 8 km von der Auffahrt A71 (Arnstadt Nord) entfernt.</p> <p>Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in ca. 1,5 km. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Arnstadt.</p>
Umfeld	<p>Das Umfeld wird durch minderproduzierende Waldfläche, einem Weiher und Ackerland geprägt. Das Bewertungsgrundstück wird im Norden, Osten und Westen von einem Fremdflurstück 740/2 (Laubholz, stehendes Gewässer, Grünland) umschlossen. Im Süden grenzt ebenfalls ein Fremdgrundstück 739/8 (Grünland und vermutlich eine</p>

Ausgleichsfläche) und daran anschließend an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Erschließung	<p>Das Bewertungsgrundstück ist von einem Anliegerweg aus nur über ein Fremdgrundstück erreichbar.</p> <p>Von einer Erschließung im Sinne des BauGB kann nicht ausgegangen werden. Nach Auskunft hiesiger Ver- und Entsorgungsanbieter bestehen für das Bewertungsgrundstück derzeit keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse.</p>
Grundstücksfläche	<p>Laut Grundbuch besitzt das Grundstück eine Fläche von 765 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und eben.</p>
Planung und Baurecht	<p>Nach Auskunft der Gemeinde Amt Wachsenburg existiert für dieses Gebiet der Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes. Hier erfolgt die Darstellung als Grünfläche (Kleingarten).</p> <p>Weitere Satzungen (Abrundung, Klarstellung etc.) bestehen nicht.</p>
Altlasten	<p>Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.</p>
Denkmalschutz	<p>Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht. Der nahe liegende Rehestädter Bach wird als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.</p>
Gebäudekurzbeschreibung	<p>Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein eingeschossiges, vermutlich nicht unterkellertes Gebäude. Das Baujahr ist unbekannt, vermutlich zu DDR - Zeiten.</p>
Konstruktionsart	<p>Massivbau (Mauerwerk)</p>
Innenwände	<p>vermutlich dito</p>
Decken	<p>Holzbalken</p>

Treppe	offensichtlich ohne
Fußböden	vermutlich Beton
Fenster	u.a. Stallfenster (Metall, Beton), überwiegend ohne
Türen/Tor	Holzbretter
Haustechnik	unbekannt, ehemals Außenbeleuchtung und Wasserhahn an Fassade
Fassade	Putz
Dach	Holzkonstruktion (Sattel- und Pultdach), Dachziegeleindeckung
baulicher Zustand	ruinös, nicht nutzbar
Allgemeinbeurteilung	<p>Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude befindet sich in einem ruinösen Zustand.</p> <p>Die Bausubstanz und die konstruktiven Gegebenheiten lassen eine Sanierung bzw. Nutzung der vorhandenen Bausubstanz unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erwarten. Im Folgenden gehe ich von einer Freilegung aus. Eine Neuorientierung für eine künftige Nutzung wird nicht angenommen.</p>
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.