

Exposé

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus

Tzschachenhügel 9
96523 Steinach

Verkehrswert: 8.300, - €

Geschäftsnummer des Gerichts: K 3/25



1 Allgemeines zum Objekt

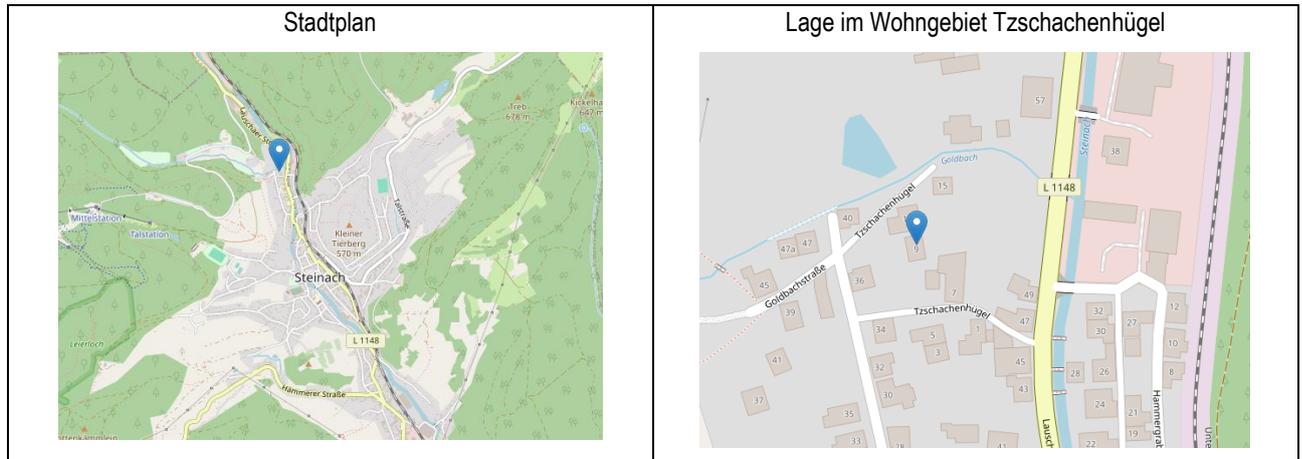
Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem stark sanierungsbedürftigen Zweifamilienwohnhaus
Besonderheit:	<u>keine Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen, ausschließlich fußläufiger Zugang über Privatgrundstück</u>
Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Sonneberg
Ort:	96523 Steinach
Straße:	Tzschachenhügel 9
Geschosse und ehemalige Nutzung	Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Keller nicht bekannt ehemalige Nutzung als Zweifamilienwohnhaus
Wohnfläche:	ca. 160 m ²
Grundstücksfläche:	319 m ²
Baujahr:	vor 1900
Modernisierung:	Soweit erkennbar keine Modernisierungen
Zustand:	im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar, stark sanierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung:	Leerstand
Außenanlagen:	Grundstück überwuchert, Zugang nur eingeschränkt möglich

2 Ausstattung und Zustand der Immobilie

- Traditioneller Fachwerkbau
- Holzbalkendecken
- Satteldachdach mit Dacheindeckung aus Natur-Schiefer
- überwiegend Einfachfenster und Türen aus Holz
- Fassade Naturschiefer (verwittert)
- Fußböden, Decken und Wände nach äußerem Eindruck angewohnt und überaltert
- Trinkwasserleitung und Strom vorhanden, Erschließung führt über Fremdgrundstücke, Gasanschluss nicht bekannt
- Verdacht auf Hausschwamm und Pilzbefall

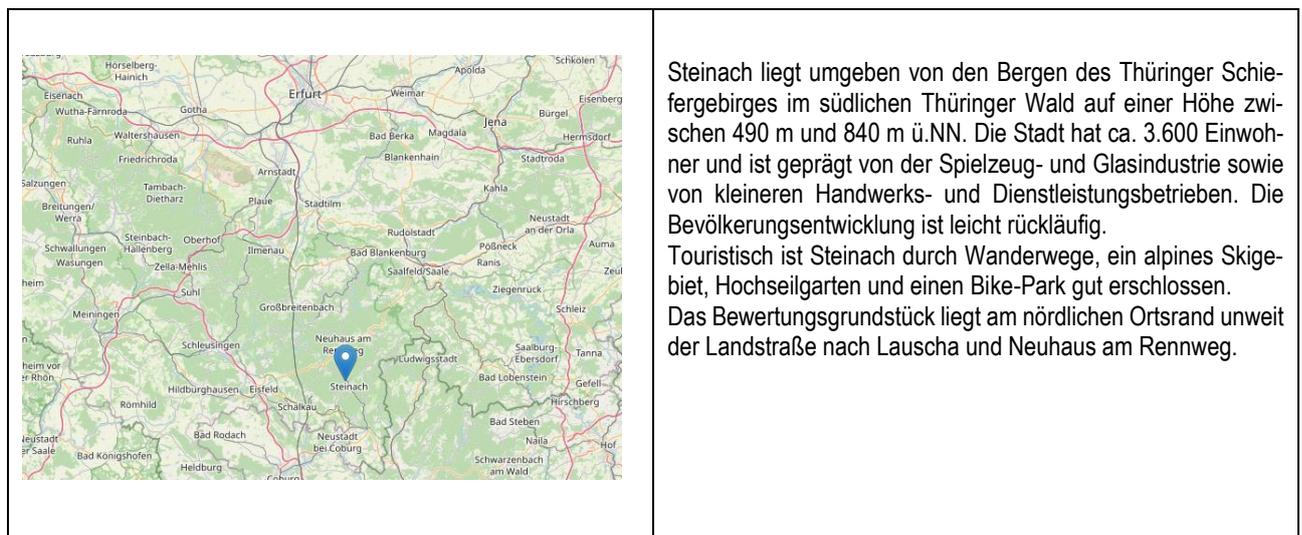
3 Die Lage

3.1 Mikrolage



- nördlich des Ortskerns
- Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortszentrum
- mehrere praktizierende Ärzte in Steinach ansässig
- Grundschule und Gemeinschaftsschule in Steinach vorhanden, weiterführende Schulen in Sonneberg und Neuhaus am Rennweg
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt
- nächstgelegene größere Städte: Sonneberg, Neuhaus am Rennweg (ca. 15 km entfernt)
- Landeshauptstadt: Erfurt
- Bundesstraßen: B 281, B 89 (ca. 15 km entfernt)
- Autobahnzufahrt: A 73 Eisfeld (ca. 25 km entfernt)
- Bahnhof: in Steinach (ca. 1 km entfernt)
- Flughafen: Erfurt, Nürnberg ca. 1,5 – 2,0 Autostunden entfernt
- Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 900 m entfernt
- einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

3.2 Makrolage



Steinach liegt umgeben von den Bergen des Thüringer Schiefergebirges im südlichen Thüringer Wald auf einer Höhe zwischen 490 m und 840 m ü.NN. Die Stadt hat ca. 3.600 Einwohner und ist geprägt von der Spielzeug- und Glasindustrie sowie von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig. Touristisch ist Steinach durch Wanderwege, ein alpines Skigebiet, Hochseilgarten und einen Bike-Park gut erschlossen. Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand unweit der Landstraße nach Lauscha und Neuhaus am Rennweg.

4 Fotos



Rückansicht aus westlicher Richtung



Giebelansicht aus südlicher Richtung



Anliegerstraße Tzschachenhügel, von hier Zugang über Privatweg



Vorderansicht aus nordöstlicher Richtung