

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meiningener Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de

www.anschuetz-immobiliengutachter.de



Kurzexposé

AZ: K 9/25 – Amtsgericht Sonneberg



Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebenglassbereich sowie Garten

Ochsenmauer 92a, 98663 Heldburg

- Wohnfläche: 147,88 m²
- Nutzfläche: 119,69 m²
- Grundstücksgröße: 738 m²

Verkehrswert: 111.000,00 EUR

Wertermittlungstichtag: 26.08.2025

Lage:	<p>Bundesland: Thüringen Landkreis: Hildburghausen ca. 21 km nach Hildburghausen (Kreisstadt) ca. 23 km nach Coburg / Bayern und zur BAB A 73 (Suhl - Nürnberg) ca. 300 m zum Ortskern und zur Bushaltestelle (ÖPNV)</p> <p>Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Stadtgebiet</p> <p>Umgebungssituation: kleinsiedlungsähnliche, ländlich strukturierte Bebauung, zugehörige Nebengebäude</p>
Objektbeschreibung:	<p>Zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach sowie eingeschossigen Pultdach-Massivanbauten</p> <p>Baujahr: um 1900 Anbauten: um 1983 / 2002 Teilsanierung: 1991 ... 2022</p> <ul style="list-style-type: none">. Dacheindeckung (um 2000). Wohnung Obergeschoss (überwiegend um 1995). Büroraum Erdgeschoss. Sanierung / Neubau Wohnung Erdgeschoss (um 2002) <p>Sonstiger Bauzustand:</p> <ul style="list-style-type: none">. ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion. erneuerungsbedürftige Dachfenster. überalterte, schadhafte Holzverbundfenster. sanierungsbedürftige Balkonkonstruktion. Baugrundsetzungen, Wandrissbildungen

	<ul style="list-style-type: none"> . Rückbauzustand im ehem. Wohnbereich Erdgeschoss Altbau . Innenausbaumängel Wohnung Obergeschoss <ul style="list-style-type: none"> - nachgebende, geneigte Fußböden - zum Teil nicht fertiggestellte Trockenbau- und Putzarbeiten - funktionelle Gegebenheiten: <ul style="list-style-type: none"> . Grundrissmängel . eingeschränkte lichte Raumhöhen . Wohnung Obergeschoss nicht abgeschlossen . keine Barrierefreiheit
Energieausweis:	nicht vorhanden
Tatsächliche Nutzung	Eigennutzung
Denkmalschutz:	ja, Denkmalensemble
Baulasten:	ja, Vereinigungsbaulast
Erschließung:	Anschlüsse für Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation, Entwässerungskanal im Bau befindlich



Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich, Straßenseite mit Eingang Wohnung Obergeschoss, Eingang Wohnung Erdgeschoss und Büroeingang (v. l. n. r.), Westansicht



Zweifamilienhaus mit Nebengelassbereich, Straßenseite, Nordansicht



Bereich Haustür zum Treppenhaus Obergeschoss, Nordansicht mit nachfolgendem Wohnungseingang Erdgeschoss (rechts)



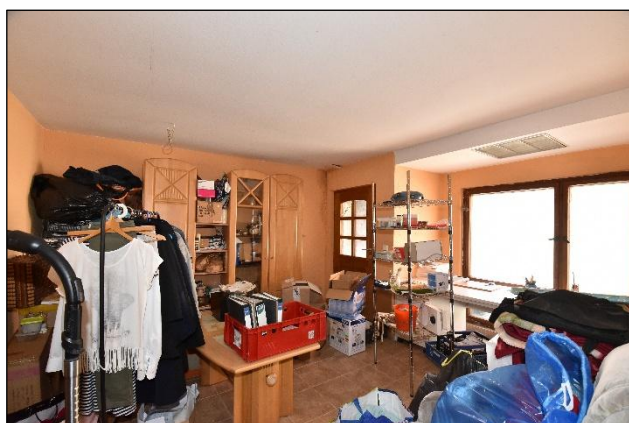
Zweifamilienhaus, Hinterseite mit eingeschossigem Wohnanbau (links) und weiteren Nebengelassanbauten sowie abzubrechendem Massivschuppen (rechts), Südostansicht



Südwestlicher Bereich mit Wohnanbau im Vordergrund, Südansicht



Nebengelassbereich mit Hintereingang und nachfolgendem abzubrechendem Massivschuppen, Südansicht



Zweifamilienhaus, Erdgeschoss, Büroraum mit straßenseitiger Außentür



Treppenhaus mit Haustür



Wohnung Erdgeschoss, Eingangsflur mit Haustür



Zentrale Diele



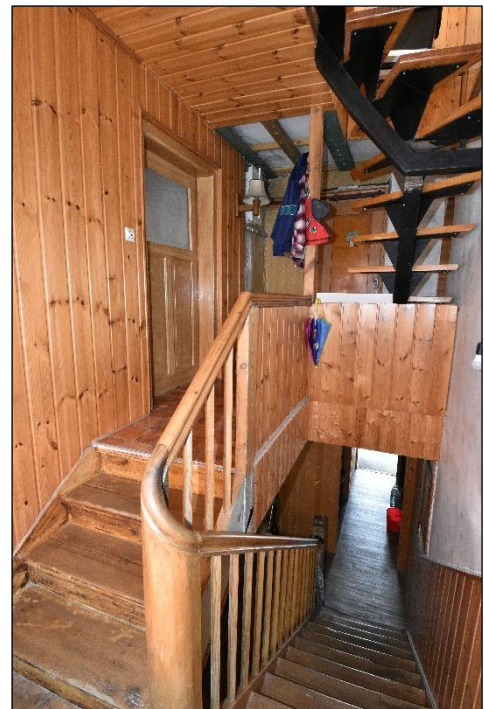
Erdgeschoss Nebenglassbereich,
Werkstatt / Abstellraum



Erdgeschoss Nebenglassbereich (ehem. Wohnung)



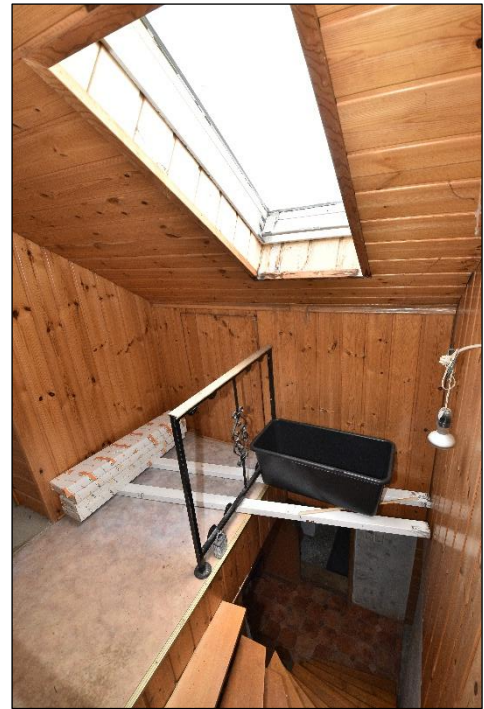
Eingehauste Überdachung



Zweifamilienhaus, Treppenhaus mit
Obergeschosebene (Wohnung) und
Wendeltreppe zum Dachgeschoss



Wohnung Obergeschoss, Mittelfllur,
Blick zum Wohnzimmer



Dachgeschossteilausbau,
Flur mit Treppenaustritt