

Amtsgericht Altenburg

Burgstraße 11  
04600 Altenburg

Aktenzeichen

K 10/22

Objektart

Einfamilien - Reihenmittelhaus

Anschrift

Roter Sandweg 50  
04626 Schmölln



Blick vom Roten Sandweg



Blick vom Hofbereich



Nebengebäude



Heizung/Heizöllager

Verkehrswert/Marktwert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingung des  
Zwangsversteigerungsgesetzes

**61.000,00 €**

Qualitäts- und Werter-  
mittlungsstichtag

11.07.2022

Lage	<p>Das Objekt befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Schmölln, einer ostthüringer Kleinstadt mit ca. 13.600 Einwohnern. Die Entfernung zur Kreisstadt Altenburg beträgt ca. 13 km.</p> <p>Im Umkreis von ca. 600 m befinden sich u.a. ein Discounter, ein Bäcker, das Roman - Herzog - Gymnasium, ein Kindergarten und eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Der Bahnhof von Schmölln liegt ca. 800 m fußläufig entfernt. Die Anbindung an die Bundesstraße B7 ist in ca. 250 m gegeben und die nächste Autobahnauffahrt zur A4 in ca. 7 km.</p> <p>Im Umfeld des Bewertungsobjektes befindet sich überwiegend Wohnbebauung.</p>
Erschließung	<p>Das Grundstück wird von der Straße Roter Sandweg erschlossen. Die Straße ist bituminiert, Straßenbeleuchtung sowie ein grundstücksseitiger Gehweg sind vorhanden.</p> <p>Ortsübliche Versorgungsanlagen (wie Elektro, Trinkwasser) liegen am Bewertungsgrundstück an bzw. befinden sich im Straßenkörper (Erdgas).</p> <p>Die Abwässer werden in den Abwasserkanal in der Straße und von dort in die zentrale Kläranlage geleitet.</p>
Grundstücksfläche	<p>Laut Grundbuch besitzt das Grundstück eine Fläche von 147 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist rechteckig geschnitten, hängig und hat eine Breite zur Straße von ca. 5,50 m.</p>
Planung und Baurecht	<p>Im Flächennutzungsplan von Schmölln wird das Bewertungsgrundstück als Wohngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich).</p>

Altlasten	Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Gebäudekurzbeschreibung	<p>Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein kleines zweigeschossiges, unterkellertes Reihemittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß.</p> <p>Das Baujahr wird mit 1928 angegeben.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m<sup>2</sup>.</p>
Konstruktionsart	Massivbau
Umfassungswände	Mauerwerk (Ziegelstein)
Innenwände	Mauerwerk (Ziegelstein), teilweise Trockenbau
Decken	Holzbalken, über Keller Massivdecke
Geschoßtreppe	Holz
Fußböden	überwiegend Holzdielung mit diversen Belägen
Fenster	Kunststoff - Fenster, Jalousien handbetrieben
Tür	gefelderte Futter- bzw. Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff
Haustechnik	
- Elektro- und Sanitärinstallation	einfache Ausstattung und Qualität Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
- Heizung	Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl
Fassade	Sockel Straßenseite mit Klinker, sonst verputzt
Dach	flaches Satteldach aus Holz mit Bitumenbahneindeckung
Grundrißgestaltung	bauzeitbedingt, einfach, heutigen Ansprüchen nur unzureichend gerecht werdend
Barrierefreiheit	nicht gegeben

## Allgemeinbeurteilung

### - Wohnhaus

Die nach 1990 durchgeführten Modernisierungsarbeiten haben zu einer Erhaltung und teilweise Verbesserung der Bausubstanz und ihrer Nutzungsqualität geführt, sind aber nicht durchgängig als nachhaltig zu beurteilen.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters als noch befriedigend beurteilt.

Um die vollständige Nutzungsfähigkeit des Wohnhauses zu erreichen, bedarf es weiterer Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten.

Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind aber wertbeeinflussend.

### Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.