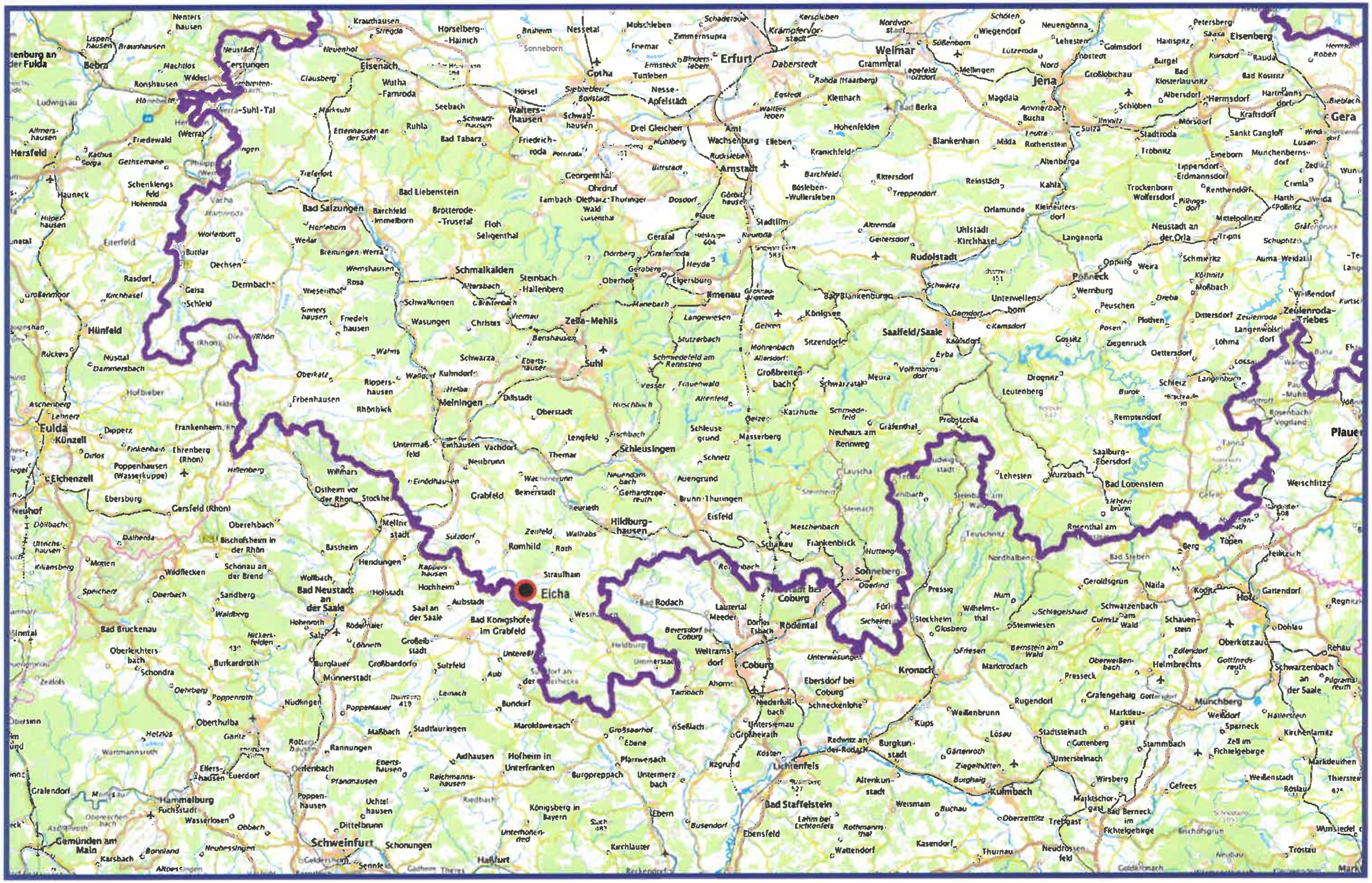


Anlage 1

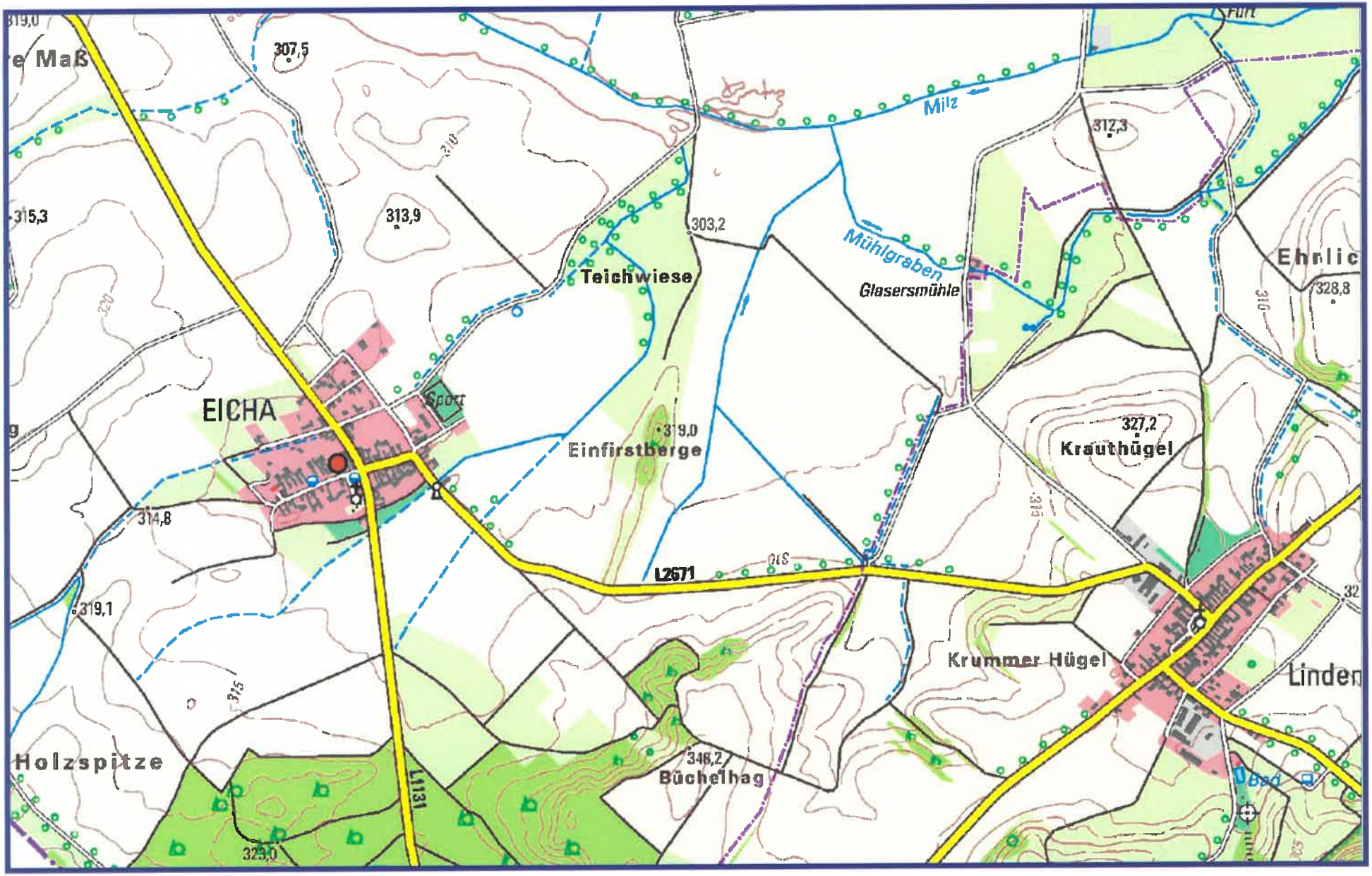
Übersichtsplan regional

zum Verkehrswertgutachten **K 10/ 26**

über das Grundeigentum

Gemarkung Eicha, Flur 0, Flurstück Nr. 23/ 2

Dorfstraße 35, 98630 Römhild



ANLAGE 2

ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN **K 10/ 26**
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG EICHA, FLUR 0, FLURSTÜCK NR. 23/ 2
DORFSTRAßE 35, 98630 RÖMHILD

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

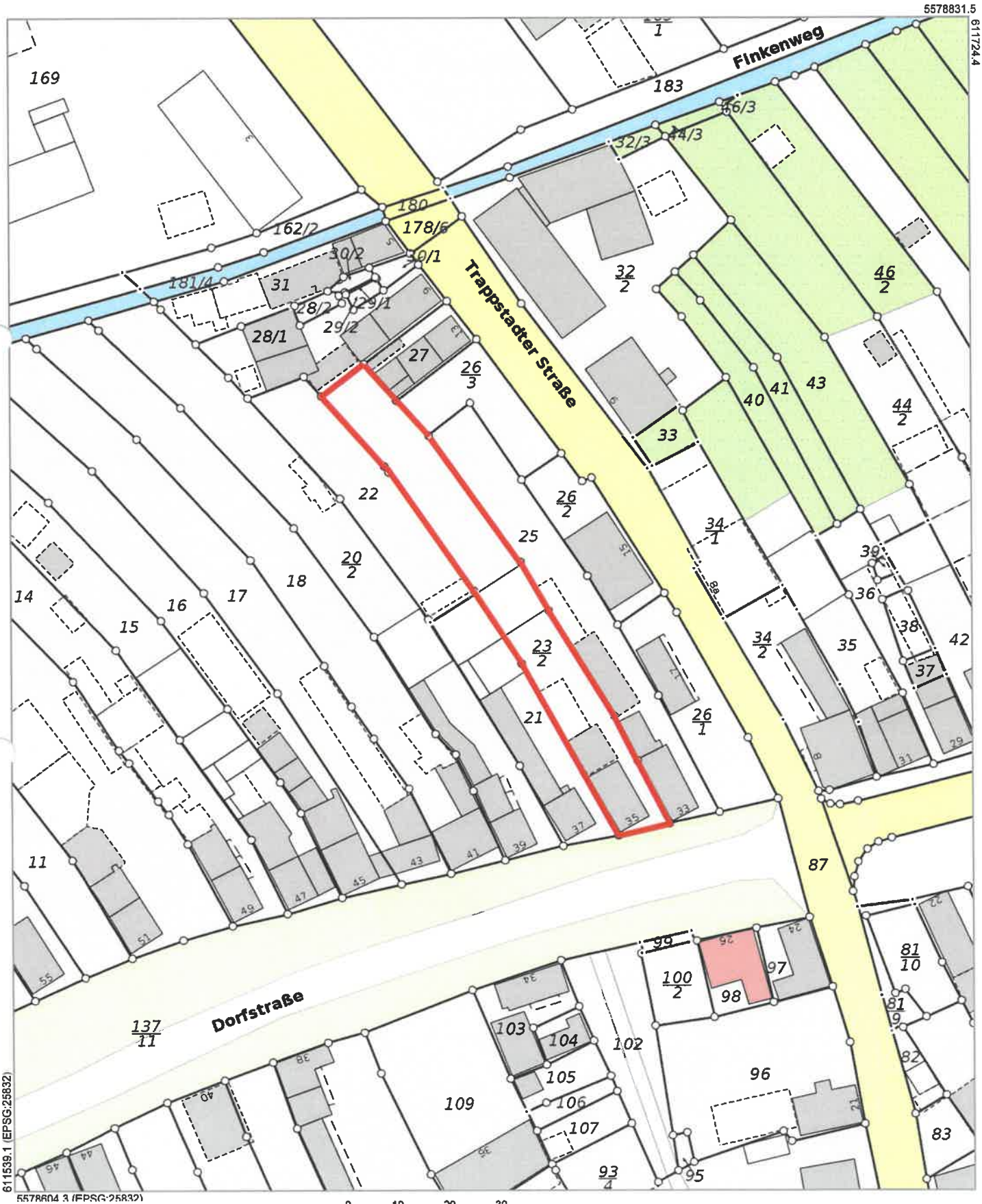
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 15.06.2026

Flurstück: 23 / 2
Flur: 0
Gemarkung: Eicha

Gemeinde: Römhild
Kreis: Hildburghausen



0 10 20 30 Meter

Anlage 3

Katasterplan

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

zum Verkehrswertgutachten K 10/26

Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



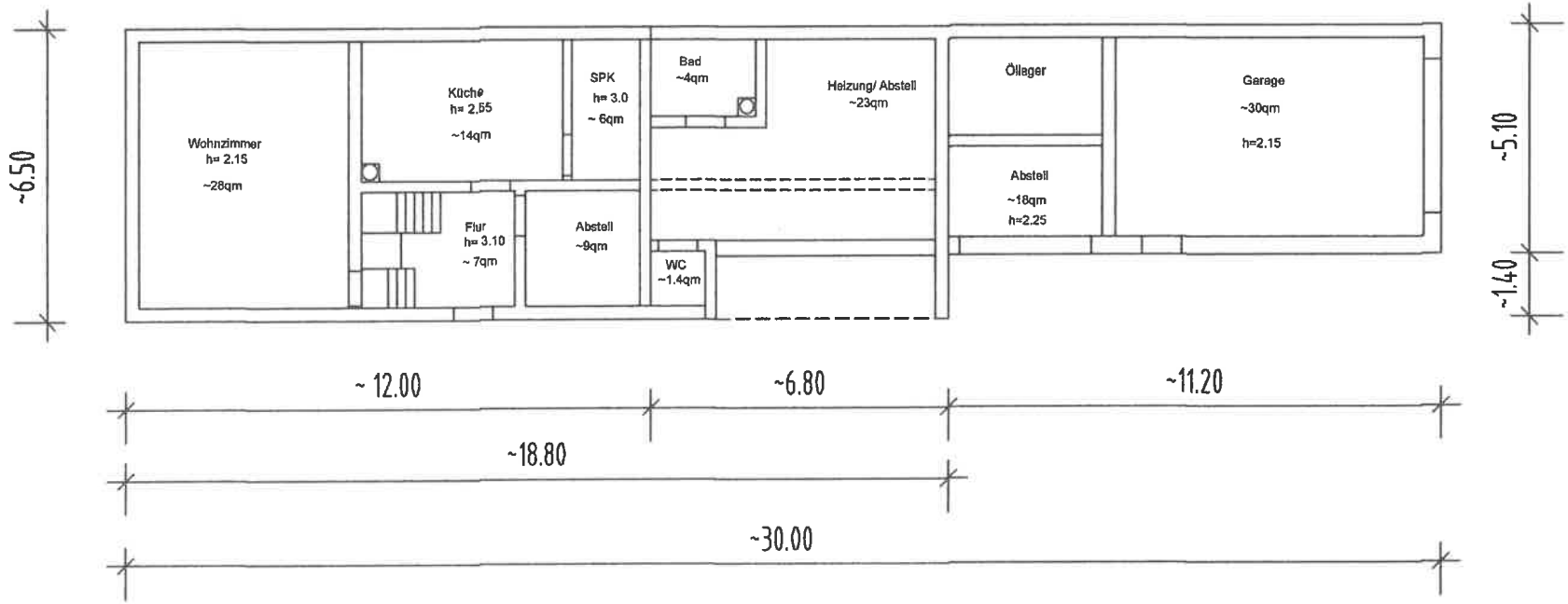
Gemeinde	Römhild
Gemarkung	Eicha
Bodenrichtwertnummer	233019
Bodenrichtwert [€/m²]	**17**
Stichtag	01.01.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Dörfliches Wohngebiet (MDW)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Fläche [m²]	1100 m²



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 2000

erstellt am: 15.06.2026



Wohn-/ Nutzflächen:

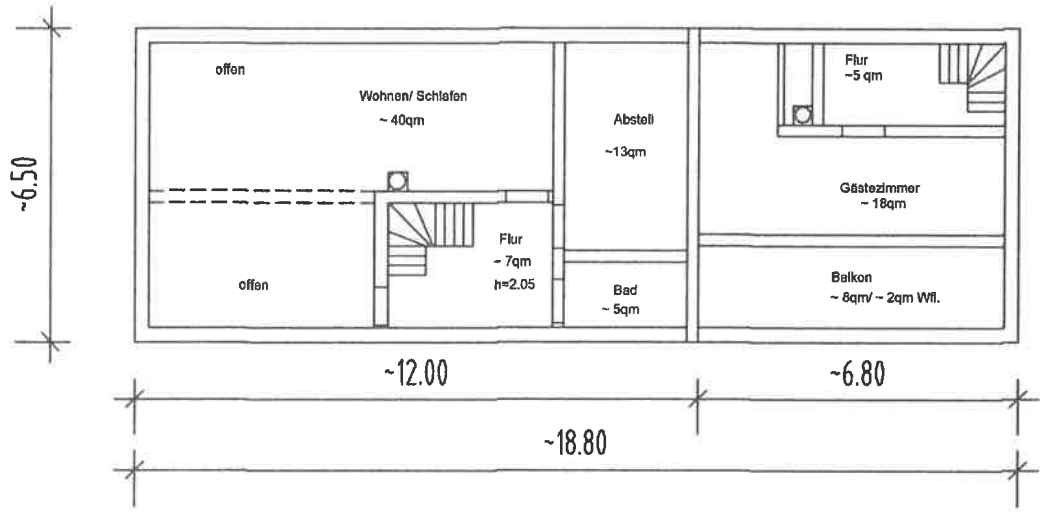
Wohnzimmer:	~ 28 qm
Küche:	~ 14 qm
SPK:	~ 6 qm
Abstell:	~ 9 qm
Flur:	~ 7 qm
Bad:	~ 4 qm
WC:	~ 1 qm
Gesamt:	~ 69 qm
Heizung:	~ 23 qm

BGF:

KG:		~ 36 qm
EG:		
Wohnhaus:	12.0*6,5	~ 78 qm
hiervon Vorderhaus:	5.5*6,5 ~ 36 qm	
Hinterhaus:	6.5*6.5 ~ 42 qm	
Anbau:		
Überbau:	6.8*5.1+1.5*1.4 ~	37 qm
offen/ unterBalkon	7.0*0,5 ~	3 qm
		~ 40 qm

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht. es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich"
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich

Anlage 5.1
Wohnhaus/ Anbau
Grundriss Erdgeschoss
zum Verkehrswertgutachten **K 10/ 26**
Grundeigentum
Gemarkung Eicha, Flur 0, Fist. 23/ 2
Dorfstraße 35, 98630 Römhild

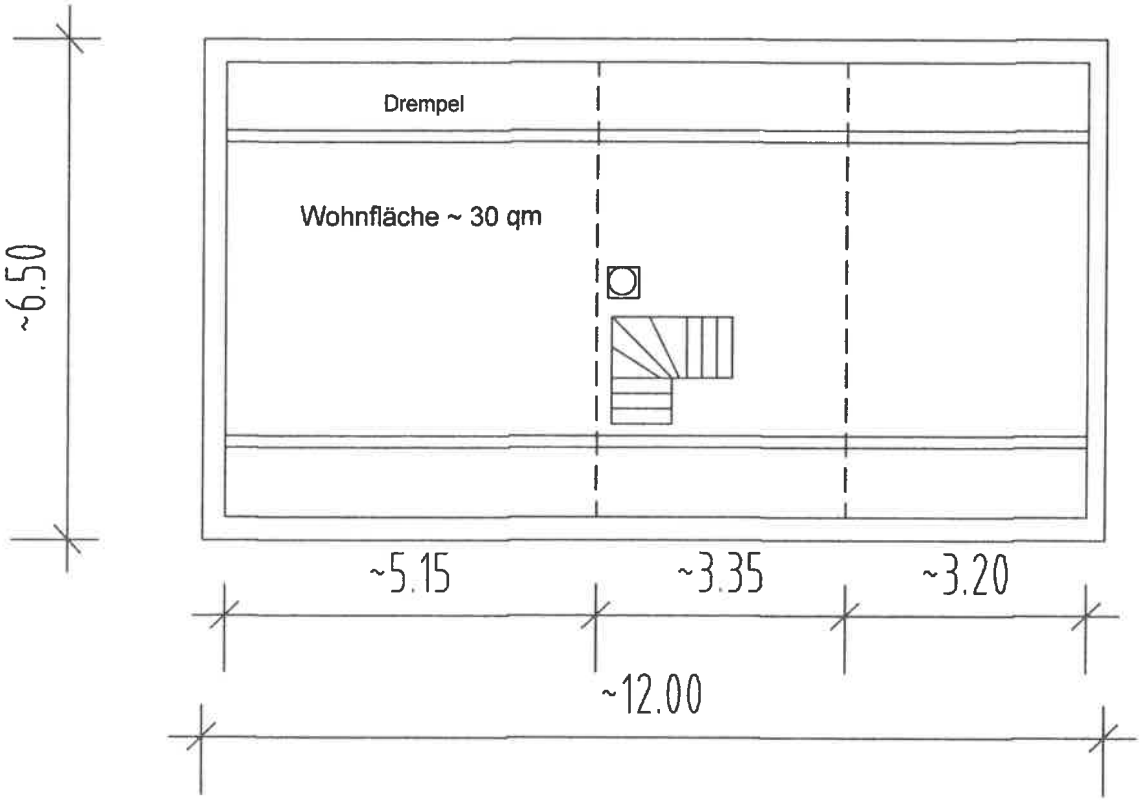


Wohn-/ Nutzflächen:	
Wohnen/ Schlafen:	~ 40 qm
Abstell:	~ 13 qm
Bad:	~ 5 qm
Flur:	~ 7 qm
Flur/ Gästezimmer:	~ 23 qm
Balkon:	~ 2 qm
Gesamt:	~ 90 qm

BGF:		
Wohnhaus: 12.0*6.5		~ 78 qm
Anbau:		
Überbau:	6.8*5.1 ~ 35 qm	
Balkon 50 % 6.8*1.4*0.5 ~	5 qm	~ 40 qm

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.2
Wohnhaus/ Anbau
Grundriss Obergeschoss
zum Verkehrswertgutachten **K 10/ 26**
Grundeigentum
Gemarkung Eicha, Flur 0, Flst. 23/ 2
Dorfstraße 35, 98630 Römhild

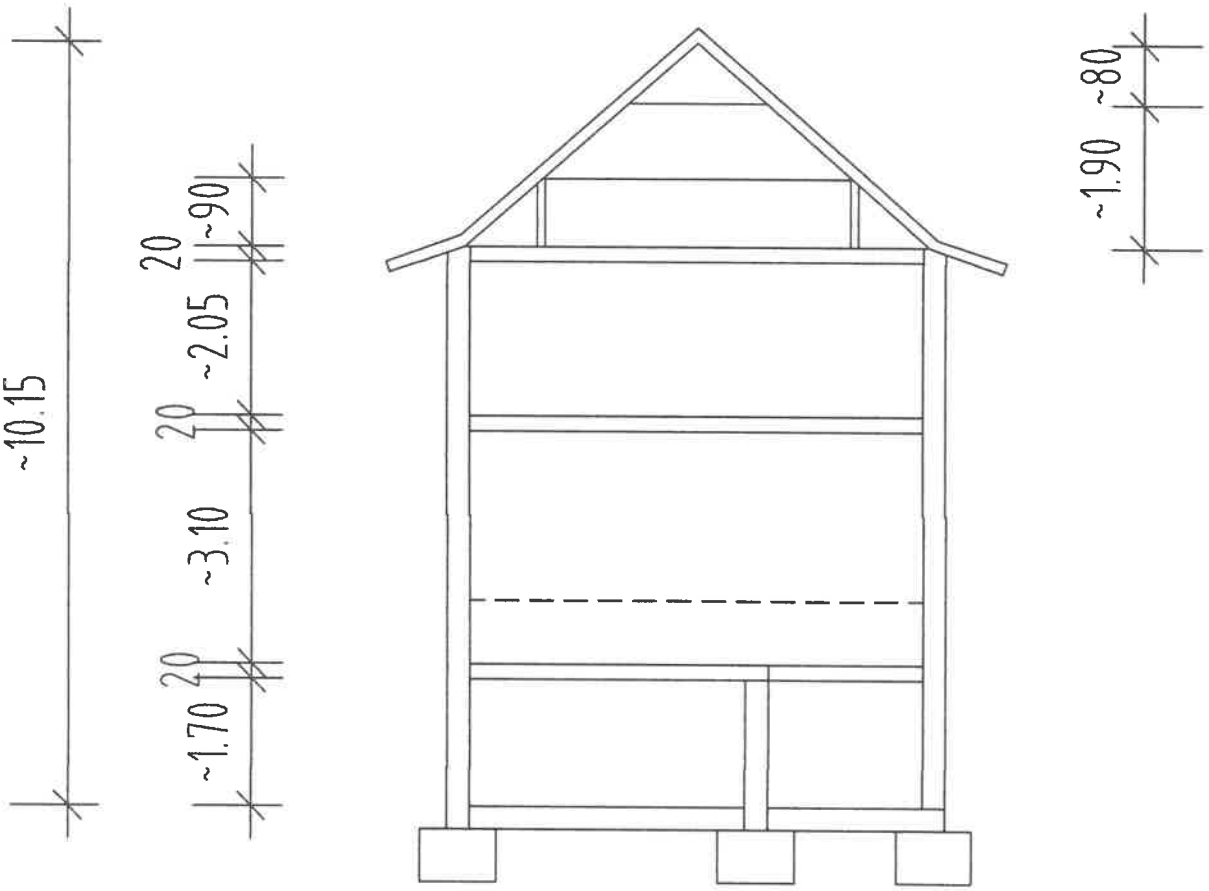


BGF DG: 12.*6.5 = ~ 78 qm

Wohnfläche= (1,60+2,40/2) *11,50 -2,0 (Treppe) = ~ 30 qm

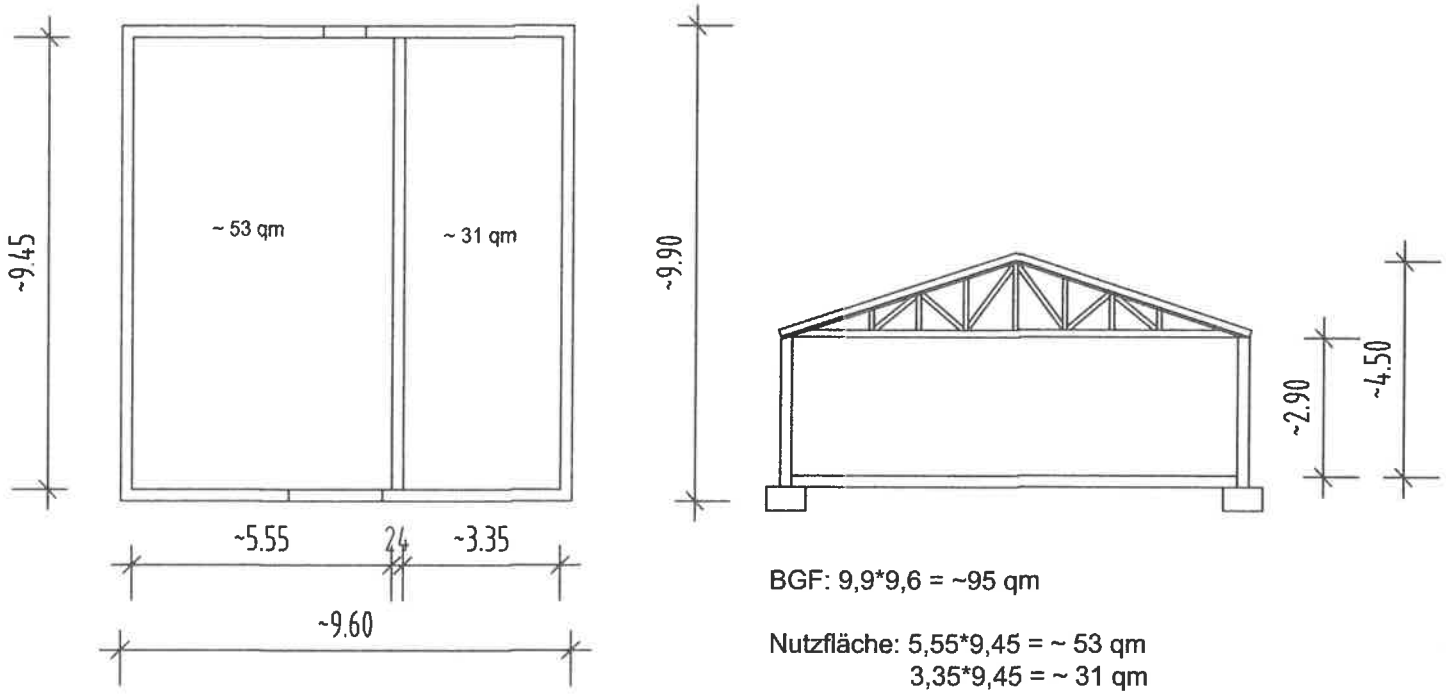
Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.3
Wohnhaus/ Anbau
Grundriss Dachgeschoss
zum Verkehrswertgutachten **K 10/ 26**
Grundeigentum
Gemarkung Eicha, Flur 0, Flst. 23/ 2
Dorfstraße 35, 98630 Römhild



Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich

Anlage 5.4
Wohnhaus
Schnitt
zum Verkehrswertgutachten **K 10/ 26**
Grundeigentum
Gemarkung Eicha, Flur 0, Flst. 23/ 2
Dorfstraße 35, 98630 Römhild



BGF: 9,9*9,6 = ~95 qm

Nutzfläche: 5,55*9,45 = ~ 53 qm
3,35*9,45 = ~ 31 qm

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.5
Nebengebäude
Grundriss/ Schnitt
zum Verkehrswertgutachten **K 10/ 26**
Grundeigentum
Gemarkung Eicha, Flur 0, Flst. 23/ 2
Dorfstraße 35, 98630 Römhild



Anlage 6
zum Verkehrswertgutachten K 10/ 26

ANLAGE 7

Fotodokumentation

1. „Dorfstraße" Blickrichtung Landstraße (Ost) – Bewertungsobjekt vorne links/ rechts Dorfplatz mit Gemeindehaus



2. Ansicht Süd mit Nachbarbebauung – Bewertungsobjekt mittig



3. Straßenansicht Bewertungsobjekt Ansicht Süd mit Wohnhaus, Hof und Nebengebäude im Hintergrund



4. Wohnhaus mit Anbau (Südwest) – Außenwand als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück



5. Hofansicht Wohnhaus Blickrichtung Dorfplatz mit Hauszugang



Wohnhaus

6. Flur EG mit Hauszugang – Wände teilweise in Rohzustand



7. Flur EG mit Geschosstreppe und Zugang zur Teilunterkellerung



8. Innenansicht Teilunterkellerung – Geschossdecke erneuert/ Bruchsteinmauerwerk nicht geschlossen/ unfertig/ HA-Elektro/ Einlagerung von Bauschutt/ Raumbereich nicht nutzbar



9. Teilansicht Wohnzimmer – Wandbereiche mit Innendämmung/ Putz/ Leibungsabschlüsse Fenster unfertig/ Fußboden mit OSB-Platten/ ohne Endbelag



10. Teilansicht Küche mit Schornstein im Rohzustand/ Deckenschlitze offen/ Oberflächenbekleidung Wände, Decken stark renovierungsbedürftig



11. Teilansicht Küche Blickrichtung Flur/ Speisekammer – Ausbauzustand wie vor



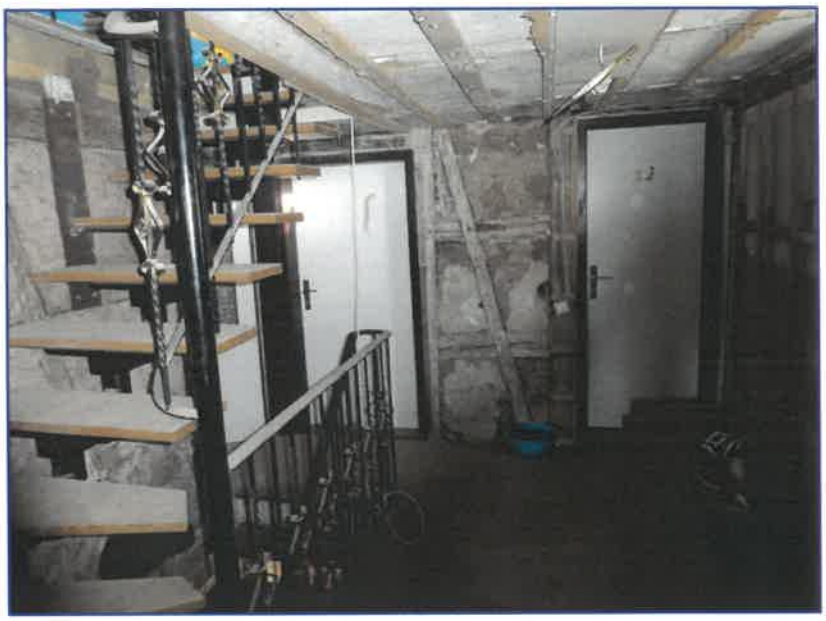
12. Teilansicht Wand/ Decke Speisekammer – Ausbau verschlissen/ erhebliche Bauteilschäden an Wand- und Deckenputz/ offene Leitungsdurchgänge



13. Abstellraum EG mit Durchgang zum Anbau – vorwendezeitliche Ausstattung / Ausbau verschlissen - außer Leitungssysteme



14. Flur OG mit Geschosstreppe – Wand- und Deckenbereiche im Rohzustand/ Sonstiger Ausbau Fußböden/ Innentüren verschlissen



15. Wohn-/ Schlafbereich straßenseitig – Bauteile im Rohzustand/ Wand, Decke, Boden freigelegt/ Trennwand entkernt



16. Teilansicht Fachwerktrennwand – Fachwerkhölzer mit erheblichen tierischen Schädlingsbefall



17. Raumbereich wie vor – Deckenfelder in Traufrichtung offen



18. Raumbereich Nachbarseite mit Schornstein – teilweise fehlende Deckenkonstruktion/ sonst Zustand wie vor/ behelfsmäßige Abstützung



19. Abstellraum OG Blickrichtung Bad/ Hofseite – offene und beschädigte Trennwandkonstruktion/ sonstiger Ausbau verschlissen



20. Teilansicht Bad OG – Wandbereiche beschädigt/ Ausstattungen unbrauchbar



21. Teilansicht DG – Decke, Dach und Drempel gedämmt/ sonst rohbauähnlicher Zustand



22. DG nördliche Giebelseite – Ausbauzustand wie vor



23. Umgebungsbebauung Ost – im Vordergrund grenzständige Nachbarbebauung



Anbau

24. Hofansicht Blickrichtung Süd mit Vorderhaus/ Anbau/ Nebengebäude – links grenzständige Nachbarbebauung



25. Teilansicht Hofzugang zum Anbau mit Balkon



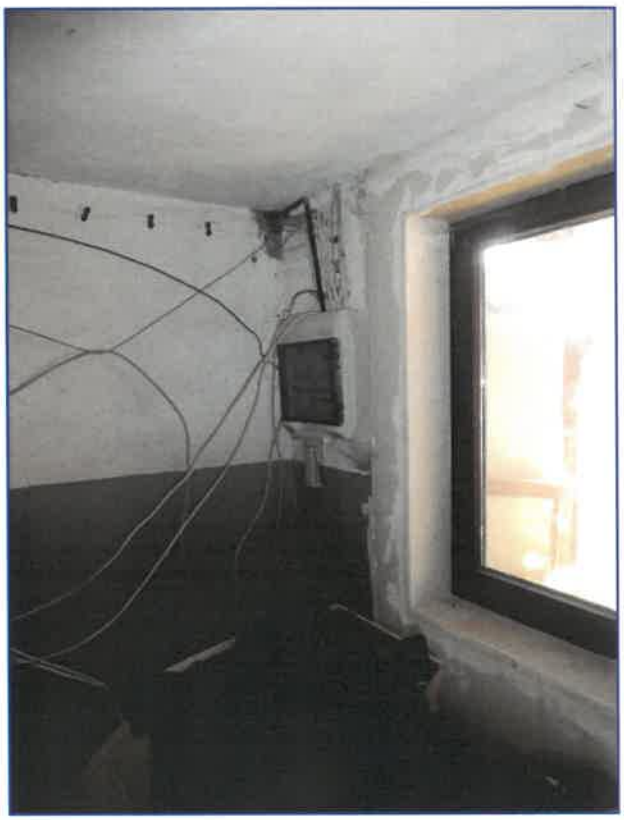
26. Technik-/ Heizungsraum EG mit Hauzugang – Fliesenboden mit Oberflächenschäden/ Rissbildung/ Wand- und Deckenausbau mit Einzelschäden/ stark renovierungsbedürftig



27. Teilansicht Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher und Solareinspeisung – im Hintergrund Treppenaufgang zum OG



28. Technikraum mit Unterverteilung Elektro – behelfsmäßige Installation/ Leitungsdurchgänge offen



29. Teilansicht Bad



30. Teilansicht Toilette



31. Flur OG mit Zugang zum Gästezimmer



32. Teilansicht Gästezimmer



33. Ansicht Balkon (Hofseite) mit Zugang vom Gästezimmer



34. Hofansicht Garagengebäude – im Vordergrund Zugang zum Abstellraum/ Öllager/ Drempelbekleidung und Dacheindeckung mit asbesthaltigen Baustoffen



35. Hofansicht Garagengebäude Nordseite mit Sektionaltor – rechts Grundstücksabgrenzung mit Hohlblocksteinmauer



36. Teilansicht Abstellraum – vorwendezeitliche Ausstattung/ Ausbau mit erheblichen Verschleißerscheinungen/ Trennwand zum Öllager ohne Oberflächenbekleidung



37. Teilansicht Öllager



38. Innenansicht Garage mit Sektionaltor



39. Hinterer Hofbereich mit Nebengebäude – Außenwand unverputzt/ mittig behelfsmäßiger Türverschlag/ beidseitig angrenzende grenzständige Nachbarbebauung/ Hofflächen mit Ablagerung von Schrott, Sperrmüll, Bauschutt/ Betonflächen mit Oberflächenschäden, Wildwuchs im Grundstücksbereich



40. Nebengebäude Innenansicht Blickrichtung Hof – Binderdecke offen/ links Zugang zum Fitnessraum



41. Teilansicht Fitnessraum Blickrichtung Nord (Gartenseite)



42. Innenbereich mit Hundezwingereinbau



43. Nebengebäude Ansicht Rückseite (Nord) – rechts angrenzende Nachbarbebauung



44. Nördlicher Grundstücksbereich – unbewirtschaftete Gartenfläche/ im Hintergrund grenzständige Nachbarbebauung

