

EXPOSÉ

zum

**Bebauten Einfamilienhausgrundstück
Gemarkung Kölleda, Flur 13, Flurstück 145,
Hundtgasse 1 in D – 99625 Kölleda**

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.07.2024

**Geschäfts-Nummer
K 13/24**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

1. LAGE

- die Stadt Kölleda mit aktuell ca. 6.526 Einwohnern (ohne eingemeindete Ortsteile) befindet sich im Landkreis Sömmerda am Rande des Thüringer Beckens; das Umland ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung
- Kölleda liegt ca. 10 km nordöstlich von Sömmerda, ca. 25 km nördlich von Weimar und ca. 30 km nordöstlich der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt
- durch Kölleda verlaufen die Bundesstraßen B 85 und B 176; die Bundesautobahn A 71, Autobahnanschluss Kölleda, befindet sich in ca. 5 km Entfernung; es existiert ein Durchgangsbahnhof an der Strecke Straußfurt-Großheringen; Haltestellen von städtischen und Überlandbuslinien sind in Kölleda ebenfalls vorhanden
- der Bewertungsgegenstand befindet sich ca. 170 m nordwestlich des Kölledaer Marktplatzes, innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes
- historisch geprägte Wohnlage in kleinstädtischem Innenquartier an innerstädtischer Erschließungsstraße, gute Erreichbarkeit im Individualverkehr, eingeschränkte Erreichbarkeit im ÖPNV, kleinstädtische Infrastruktur
- auf Grund der schnellen Erreichbarkeit der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt über die Bundesautobahn A 71 in 30 Minuten Fahrzeit (bis ins Erfurter Zentrum) ergeben sich durchaus vorteilhafte Wirkungen auf die Marktfähigkeit

2. GRUNDSTÜCK

- das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstück 145) verfügt über eine Größe laut Grundbuchauszug von 180 m²; damit ist der Bewertungsgegenstand in die Kategorie der kleinen Wohngrundstücke einordenbar; dieser Umstand ist jedoch typisch für dieses innerstädtische, historische Wohnquartier
- alle für eine Einfamilienhausnutzung erforderlichen Funktionen sind auf Grund der Etablierung der Garage im Erdgeschoss des Wohnhauses abgesichert
- das Grundstück ist ortsüblich erschlossen; die Medienererschließung liegt am Grundstück beziehungsweise im öffentlichen Straßenraum an
- das Grundstück befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Kölleda, so dass mit der Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (§ 154 Baugesetzbuch) zu rechnen ist

- außerdem ist das Grundstück Bestandteil des ausgewiesenen Denkmalensembles der Stadt Kölleda
- Grundstückszuschnitt und Topografie sind als normal beziehungsweise ohne Einschränkungen zu beurteilen

3. WOHNGEBÄUDE

- das historische, teilunterkellerte Wohngebäude wurde annehmbar zwischen 1890 bis 1910 in Massiv- und Fachwerkkonstruktion errichtet
- Raumkonstellationen und Raumgrößen tragen dem historischen Charakter Rechnung und sind als kleinteilig zu bezeichnen; insbesondere das Treppenhaus vom Erdgeschoss zum Obergeschoss ist sehr beengt; es besteht Veränderungsbedarf
- die Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss (ohne Garage) beträgt ca. 125 m²; als Ausbaureserve steht des Weiteren das nicht ausgebaute Dachgeschoss bei Bedarf zur Verfügung
- die im Erdgeschoss des Wohnhauses etablierte Garage verfügt über eine Nutzfläche von ca. 22 m²
- trotz bereits erbrachter Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen in den 1990-er Jahren (hier insbesondere Neueindeckung des Daches) befindet sich das Gebäude in einem schlecht unterhaltenen baulichen Zustand; es bestehen umfangreiche Baumängel / Bauschäden sowie Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf; das Gebäude entspricht nicht den heutigen Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz
- nach Abschluss aller erforderlichen Instandsetzungs- / Modernisierungsmaßnahmen ist eine nachhaltige Wohnnutzung auf einfachem bis durchschnittlichem Niveau prognostizierbar

4. NEBENGEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE AUSSENANLAGEN

- das massive Werkstattgebäude ist durchaus für eine nachhaltige Nutzung geeignet; andererseits wäre durch eine Freilegung ein Zugewinn an Hof- und Freifläche von ca. 25 m² möglich; das Gebäude ist komplett instandsetzungs-/modernisierungsbedürftig
- die sonstigen baulichen Außenanlagen wie Flächenbefestigung und Mauerwerkseinfriedung sind erneuerungs- oder instandsetzungsbedürftig
- die Nebenanlagen sind für die Verkehrswertermittlung im Sinne § 194 Baugesetzbuch von untergeordneter Bedeutung

5. ERMITTELTE WERTE

▪ vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	7.200,- €
▪ vorläufiger Sachwert (nur nachrichtlich)	=	137.900,- €
▪ ermittelter Verkehrswert	=	<u>73.000,- €</u>

Der Verkehrswert wurde abgeleitet aus dem vorläufigen Sachwert unter nachfolgender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Apolda, den 15.11.2024

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 29.07.2024



Bild 1: nordseitige Straßenansicht des Einfamilienhausgrundstückes Hundtgasse 1 in 99625 Kölleda



Bild 2: Süd-West-Ansicht des Einfamilienhausgrundstückes (Wohnhaus sowie Werkstattgebäude)



Bild 3: hofseitige Südansicht des Wohnhauses mit Laubengang im Obergeschoss



Bild 4: Gewölbekeller unter Wohnhaus



Bild 5: Garage im Erdgeschoss des Wohnhauses



Bild 6: Feuchtigkeit im Erdgeschoss des Wohnhauses;
Zwischenwand zwischen Wohn-/Nebenraum und Bad;
Wasserschaden



Bild 7: Werkstattgebäude im Hofbereich –
Nord-Ost-Ansicht



Bild 8: Hoffläche im südlichen Grundstücksbereich