

# Exposé

## Einfamilienhaus

99095 Erfurt OT Stotternheim

Georg-Peter-Weimar-Straße 1b

K 14/24

<b>Gemarkung</b>	Elxleben
<b>Blatt</b>	561
<b>Flur:</b>	8
<b>Flurstück</b>	1200
<b>Grundstücksfläche</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 80,00 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	1 Stellplatz
<b>Baujahr</b>	um 1927
<b>Modernisierungen bis Mitte der 1990er Jahre</b>	teilmodernisiert
<b>Nutzung</b>	Wohngrundstück, Leerstand
<b>Bebauung</b>	Einfamilienhaus, I-geschossig, DG ausgebaut, unterkellert Garage
<b>Verkehrswert</b>	93.000,00 €

## Lage

### Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern und als regionales Oberzentrum zugleich größte und bevölkerungsreichste Stadt Thüringens.
- Die Stadt ist Mittelpunkt einer eng verflochtenen Wirtschafts- und Arbeitsmarktregion mit rd. 112.680 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2023). Wichtige Branchen am Ort sind Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.
- Neben Landesverwaltungen befinden sich das Bundesarbeitsgericht und eine Fachhochschule am Ort. An der 1994 wiedergegründeten Universität studieren ca. 5.900 Studenten.
- Die Nähe zum Thüringer Wald bietet gute Erholungsmöglichkeiten.

### Innerstädtische Lage:

- Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Elxleben, in einer Seitenstraße der Erfurter Straße, die als Durchgangsstraße fungiert. Am Untertor ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, sodass die Lage als ruhig einzuschätzen ist.
- Das Gebiet ist als Mischgebiet innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur einzuschätzen. Die teils offene, teils geschlossene Bebauung entspricht dem allgemeinen Charakter ländlicher Gemeinden in Thüringen mit innerorts zumeist historischen Siedlungshäusern oder Höfen bzw. gemischt genutzten Grundstücken.
- Das Bewertungsobjekt ist ein durch die Nebengebäude der Nachbarschaft begrenztes Einfamilienhaus. Es ordnet sich in die Umgebungsbebauung mit vergleichbaren Grundstücken gut ein.
- Lagebeurteilung:  
mittlere Wohnlage, normale Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; soziales Umfeld durchschnittlich
- Wohnlage: mittlere Wohnlage, schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und gute Verkehrslage

### **Bebauung**

- Einfamilienhaus, einseitig angebaut: I-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
- Garage: I-geschossig, nicht unterkellert, Oberboden, Pultdach

### **Besonderheiten - Überbau**

#### Wohnhaus + Garage:

Überbau an der südl. Grundstücksgrenze auf öffentliches Land Flst. 1304:	ca. 1,5 qm
Überbau an der östlichen Grundstücksgrenze auf Flst. 1208:	ca. 5,5 qm
Überbau an der östlichen Grundstücksgrenze auf Flst. 1201:	ca. 4,0 qm

### **Gebäudebeschreibung**

#### **Wohnhaus**

##### Rohbau

- Fundament / Streifenfundamente vmtl. aus Naturstein / Beton; Keller: Naturstein / Ziegel
- Mauerwerk: aufgehendes Mauerwerk: Mauerziegel, zweischalig mit Hohlschicht
- Fassade: mineralischer Putz mit weißem Anstrich; Sockelputz pastellfarbig, Fensterbänke außen Werkstein, Fensterumrahmungen mit zweifarbigen Riemchen
- Decken: KG-EG: Massivdecke zwischen Stahlträgern  
EG-DG: Holzbalken mit Zwischenboden und Füllung
- Dach: Satteldach, eine Doppelgaube südseitig, eine kleine Gabe nordseitig (Flur)  
Holzkonstruktion, DG ausgebaut (GK-Verblendung), vmtl. keine zusätzliche Wärmedämmung installiert (Aussage zum Ortstermin)

- Dachentwässerung: vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
- Dacheindeckung: keramische Dachpfannen, rot, nach 1990
- Eingangsvorbau mit Überdachung und Außentreppe

#### Ausbau

- Außentüren: Hauseingangstür aus Kunststoff-Rahmenkonstruktion mit Metallbekleidung, Glaseinsatz mit Isolierverglasung, Einfachverriegelung
- Innentüren: Bestandstüren aufgearbeitet bzw. beklebt
- Fenster: Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (1998)  
im EG Außenrollos, manuell bedienbar; im Keller und DG je ein Holzfenster
- Treppen: KG/EG: Kellertreppe Massivstufen Terrazzo  
EG/DG: gewendelte schmale Holztreppe, Laminat-Belag, Holzgeländer
- Bodenbeläge: KG: Terrazzofliesen / Ziegelflachsicht / helle Fliesen im WC  
EG /DG: textile oder PVC-Beläge auf Dielung, Bad mit Bodenfliesen, hell, Mitte der 1990er Jahre, vereinzelt auch Laminat
- Wandbeläge: EG / DG: überwiegend einfache Tapeten, tlw. mit Anstrich oder Kunststoffpaneel auf GK-Verblendung der Wände; Bad im EG und WC im Keller raumhoch mit Wandfliesen, hell, Mitte 1990er Jahre; Küche im Nassbereich gefliest
- Decken: überw. einfach tapeziert / abgehangen mit Kunststoffpaneel o. Styropor-Platten
- Sanitär im EG: Küche: alle notwendigen Anschlüsse an Ver-/Entsorgungsleitungen vorhanden  
Bad im EG: Badewanne, eingefliest, Waschbecken  
WC im UG: Stand-WC

#### Haustechnik

- Elektrik: Sicherungen und Hauptanschluss alt belassen (Freileitung)  
Verteilungen im Bad und Küche erneuert
- sonstige Versorgungsleitungen: in Küche und Bad bereichsweise erneuert
- Heizung: Gaszentralheizung, Standkessel mit Warmwasserbereitung, Standort im Keller  
Baujahr 1992, Kessel der Fa. Vaillant VKU 17/1 XEU, vmtl. Niedertemperatur-, jedoch keine Brennwerttechnik

#### **Garage**

##### Rohbau / Ausbau

- I-geschossiges Gebäude mit Oberboden, unmittelbar nördlich an das Wohnhaus angebaut
- Fundamente: Einzel- bzw. Streifenfundamente vmtl. Beton; Boden: Betonestrich
- Außenwände: vmtl. Ziegel- / Mischmauerwerk
- Decke: Stahlträgerdecke mit Betoneinschubdielen
- Dach: Pultdach, Holzkonstruktion, Abdeckung mit Betondachsteinen, rot, Anfang der 1990er Jahre, Dachentwässerung aus Kupferrohr / Zinkrohr

- Tür: zweiflügeliges Holztor, Bestand vor 1990
- Fenster: ohne, Luke im Oberboden mit Holzladen
- Stromanschluss / Licht nach 1990 in EG und DG erneuert und funktionsfähig

### **Außenanlagen**

- Wegebefestigungen: Hof: Betonsteinpflasterung; keine Grünanlagen
- Einfriedungen: ohne, Gebäudegrenzen bilden die Grundstücksgrenzen
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen: Frischwasserleitung  
Abwasserentsorgung erfolgt in den kommunalen Kanal  
Elektroanschluss über Freileitung, Erdgasanschluss

### **Flächenaufteilung**

<u>Baujahr:</u>	ca. 1927		
	bereichsweise Modernisierung Anfang / Mitte der 1990er Jahre		
<u>Nutzung zum BwSt.:</u>	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage, leerstehend		
<u>Bebaute Fläche:</u>	Wohnhaus:	ca. 63,00 m <sup>2</sup>	(9,70 m x 6,50 m)
	Garage:	ca. 15,00 m <sup>2</sup>	(3,20 m x 3,50 m) + (1,70 m x 1,90 m)
<u>Bruttogrundflächen:</u>	Wohnhaus:	ca. <b>190,00 m<sup>2</sup></b>	Keller, EG, DG je 63,00 m <sup>2</sup>
	Garage:	ca. <b>30,00 m<sup>2</sup></b>	EG + DG
<u>Wohnflächen Wohnhaus:</u>			
EG		ca. 45,00 m <sup>2</sup>	
DG		ca. <u>35,00 m<sup>2</sup></u>	
Wohnfläche, gesamt:		<b><u>80,00 m<sup>2</sup></u></b>	
<u>Nutzfläche Keller:</u>	ca. 40,00 m <sup>2</sup>	Heizung, Abstellen, WC	
<u>Nutzfläche Garage:</u>	ca. 13,00 m <sup>2</sup>	EG, 1 PKW-Stellplatz	

### **Raumprogramm**

Das kleine Siedlungshaus wird über den hofseitigen Eingangsvorbau erschlossen. Von dem mittigen Flur aus gelangt man westseitig in die Küche, die als Durchgang zum Bad und zu einem Wohnraum fungiert. Südseitig des Flures befindet sich ein weiteres Wohnzimmer. Über eine Natursteintreppe vom Erdgeschoss aus abgehend gelangt man in den Keller, der als geräumig eingeschätzt werden kann. Hier wurde ein separates WC eingebaut. Eine schmale gewendelte Treppe führt vom EG in das Dachgeschoss. Hier befinden sich drei kleine Schlafräume, wovon einer als Durchgangsraum fungiert.

Die Garage wird ebenerdig in Verlängerung der Einfahrt über ein doppelflügeliges Tor erschlossen.

Insgesamt kann hinsichtlich des Raumprogramms und den Nutzungsmöglichkeiten zum Bewertungsstichtag von einem einfachen Nutzungswert ausgegangen werden. Die Räumlichkeiten im Wohnhaus sind klein, die Deckenhöhen eher niedrig. Ein Garten ist nicht vorhanden.

### **Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden**

Das 1927 errichtete Einfamilienhaus wurde Anfang der 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und in einem einfachen Standard modernisiert. Zum Bewertungsstichtag weist es jedoch bereits wieder deutliche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen auf. So sind die Fußböden sowie Wand- und Deckenbekleidungen überwiegend verschlissen bzw. nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind die haustechnischen Anlagen (Heizung, tlw. Versorgungsleitungen, Bad sowie WC im Keller) zu erneuern. Ergänzend sind die Fenster sowie die Wärmedämmung der Fassade und des Daches an moderne energetische Anforderungen anzupassen.

Darüber hinaus sind allgemeine Instandsetzungen am Grundmauerwerk des Kellers (Feuchtigkeit) sowie den Außenanlagen zu kalkulieren. Abschließend werden potentielle Marktteilnehmer bestrebt sein, die Raumstrukturen, soweit als möglich, zu verbessern und modernen Nutzerbedürfnissen anzupassen.

Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands:      mäßiger Bauzustand

Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, inkl. der Anpassung des haustechnischen Standards an moderne Erfordernisse und aktuelle technische Richtlinien sind erforderlich.

Die energetische Modernisierung der Gebäudehülle sowie der Heizung sind notwendig.



**Foto 1**

Blick auf das Grundstück  
von Am Untertor aus



**Foto 2**

Südseite des Wohnhauses



**Foto 3**

Hof mit Hauseingang und Garage



**Foto 4** Heizung



**Foto 5** WC im Keller





**Foto 6**

EG

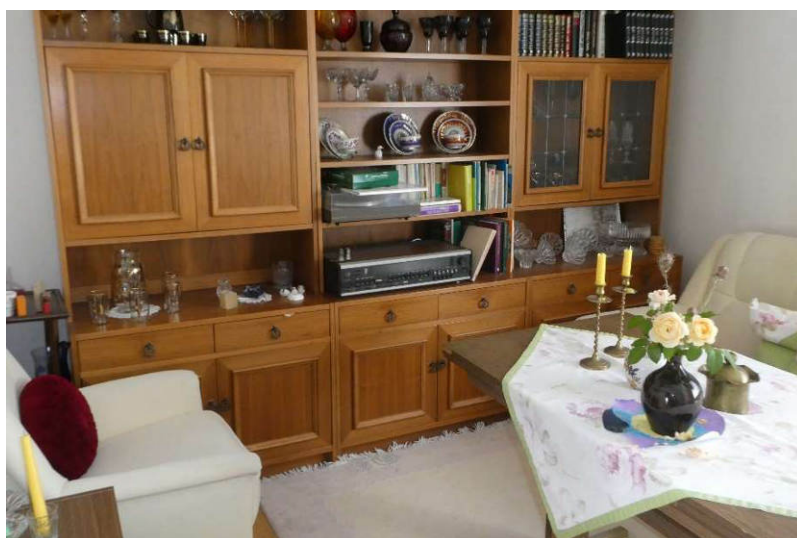
Küche mit Durchgang zum Bad und  
Esszimmer



**Foto 7**

EG

Badezimmer



**Foto 8**

EG

Wohnzimmer



**Foto 9**

DG

Flur



**Foto 10**

DG

Elektroanschluss und  
Sicherungen



**Foto 11**

Zimmer im DG