

Exposé

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte

Tierberg 11
98724 Lauscha

Verkehrswert: 14.800, - €

Geschäftsnummer des Gerichts: K 14/26



Besonderheiten:

Zum Bewertungsobjekt gehört weiterhin ein kleines Flurstück von 60 m² auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Grundstück fällt senkrecht ab, ist nicht einsehbar und nicht begehbar und als wertlos einzuschätzen.

1 Allgemeines zum Objekt

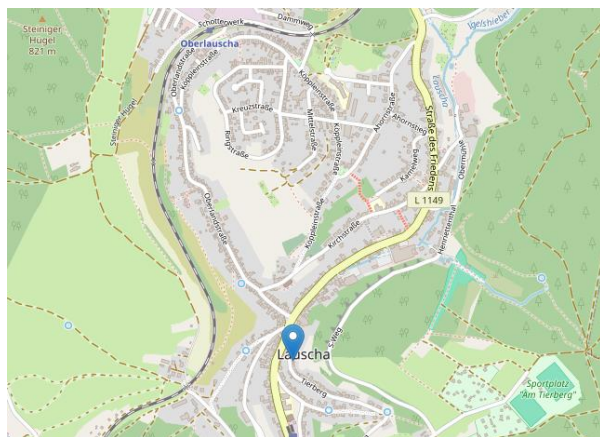
Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem sanierungsbedürftigen Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Sonneberg
Ort:	98724 Lauscha
Straße:	Tierberg 11
Geschosse:	Kellergeschoss (straßenseitig über Gelände gelegen), Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Wohnfläche:	ca. 75 m²
Grundstücksfläche:	Flst. 407/5: 114 m² Flst. 255/6: 60 m²
Baujahr:	um 1870
Modernisierung:	um 1992 Fenster erneuert, Bad und Zentralheizung eingebaut
Zustand:	• allgemein: schlechter baulicher Zustand, stark sanierungsbedürftig • Innentüren und Außentür überaltert und abgenutzt • Feuchteschäden in fast allen Räumen • Schimmelbefall • Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen abgewohnt und verschlissen • haustechnische Anlagen insgesamt veraltet, insbesondere die Elektroinstallation • vermutlich Schäden an der Dacheindeckung
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Eingang, Diele, 2 Kellerräume <u>Obergeschoss:</u> Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Heizraum <u>Dachgeschoss:</u> 2 Zimmer, Bodenraum
Aktuelle Nutzung:	Leerstand
Außenanlagen:	keine Außenanlagen, Grundstück ist fast vollständig bebaut
Parkmöglichkeit:	keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück keine Parkmöglichkeit auf der Straße in der näheren Umgebung

2 Gebäudebeschreibung

- Kellergeschoss Bruchsteinmauerwerk, Ober- und Dachgeschoss Fachwerkkonstruktion
- über Keller Gewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
- Geschosstreppe aus Holz
- Satteldach mit Dacheindeckung aus Bitumenbahn
- Fenster aus Kunststoff
- Hauseingangstür aus Holz (bauzeitlich)
- Fassade Kellergeschoss verputzt, sonst Asbestplatten
- Fußböden, Decken und Wände angewohnt und verschlissen
- Gas-Zentralheizung, Funktionstüchtigkeit nicht bekannt, zusätzlich Einzelofen im Wohnzimmer
- Sanitäranlagen (Badewanne, WC, Waschbecken) etwa von 1992

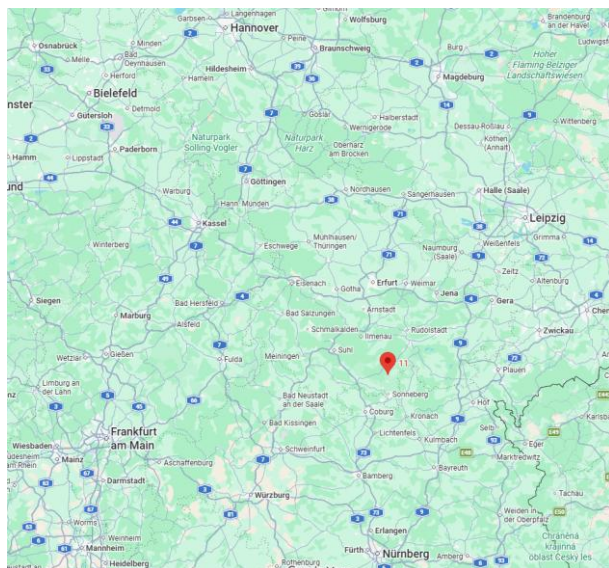
3 Die Lage

3.1 Mikrolage



- Im Ortskern von Lauscha am Südhang des Großen Tierbergs
- Ruhige Wohnlage mit guter Aussicht
- Steile Anliegerstraße, auf Grund der Hanglage im Winter eingeschränkte Erreichbarkeit
- Nur ein Geschäft des täglichen Bedarfs im Ortszentrum, Einkaufsmöglichkeiten in Neuhaus am Rennweg (6 km)
- Kindertagesstätte und Grundschule in Lauscha
- Regelschule in Steinach und Neuhaus am Rennweg
- Gymnasium in Neuhaus am Rennweg
- Zahnärzte vorhanden, Allgemeinärzte in Neuhaus am Rennweg
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig in ca. 100 m Entfernung
- Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 200 m entfernt
- einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
- Nachbarstädte sind Neuhaus am Rennweg, Sonneberg, Ilmenau, Saalfeld (Saale)
- Landeshauptstadt Erfurt
- Bundesstraßen B 281 ca. 6,5 km entfernt
- Autobahnzufahrt A 73 ca. 30 km entfernt
- Bahnhof Lauscha, ca. 500 m entfernt
- Flughafen Erfurt, Nürnberg

3.2 Makrolage



Bundesland Thüringen – ca. 2,2 Mio. Einwohner
 Kreis Sonneberg – ca. 56.000 Einwohner
 Stadt Lauscha – ca. 3.100 Einwohner

Lauscha ist eine Landstadt im thüringischen Landkreis Sonneberg. Der durch das Glasbläserhandwerk bekanntgewordene Ort liegt im fränkisch geprägten Süden des Freistaates auf einer Höhe von i.M. 625 m ü.NN.

Die Glasindustrie spielt eine wichtige Rolle, ebenso wie der Tourismus und traditionelles Kunsthandwerk

4 Fotos



Straßenansicht Bewertungsobjekt, Hauseingangstür für beide Gebäudehälften zu nutzen



Straße vor dem Gebäude, rechts unterhalb des Geländers liegt das wertlose Flst. 255/6 zu 60 m²



Eingangsbereich im Keller



Flur Obergeschoß



Küche Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Heizung



Zimmer im Dachgeschoss