

Exposé

Einfamilienwohnhaus

99326 Stadtilm OT Griesheim

Bücheloher Straße 5

K 20/23

Gemarkung	Griesheim
Blatt	165
Flur	1
Flurstücke	29/2
Grundstücksfläche	150 m ²
Wohnfläche	ca. 170,00 m ²
Garage / PKW-Stellplätze	ohne
Baujahr	vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt.
Modernisierungen 1990er Jahre	teilmodernisiert nicht mehr zeitgemäß
Zustand	vmtl. ungenügend
Nutzung	Wohnen
Bebauung	Einfamilienhaus II-geschossig, DG vmtl. ausgebaut, nicht unterkellert; Nebengebäude auf Teilfläche von Flst. 194 durch Pacht nutzbar; I-geschossig, nicht unterkellert, Pultdach
Pacht für Teilfläche von Flst. 194 (Zugang zum Hauseingang und Standort des Nebengebäudes)	seit 2015: 63,20 €/Jahr gem. Vertrag 4% vom BRW; es erfolgte bis zum aktuellen Zeitpunkt keine weitere Anpassung
Verkehrswert	35.000,00 €

Lage

Makrolage

- Griesheim ist Ortsteil von Stadtilm, gelegen im Ilm-Kreis südöstlich der Kreisstadt Arnstadt.

Der Ort hat ca. 350 Einwohner.

- Entfernungen:

Arnstadt:	13 km	Ilmenau:	15 km
Weimar:	35 km	Rudolstadt:	25 km
Erfurt:	40 km	BAB A 71:	5 km
L 3087:	anliegend		

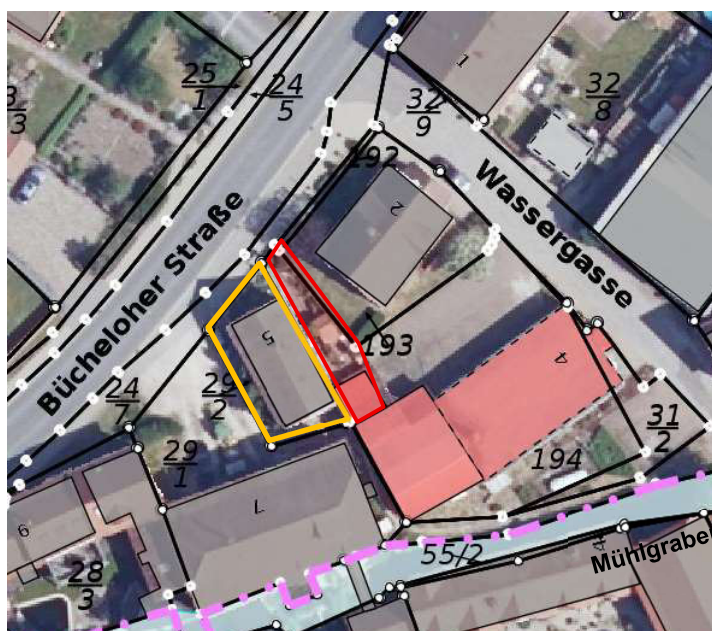
Wirtschaft: Wirtschaftlich durch die Nähe zu Ilmenau und das Erfurter Kreuz geprägt

Lage im Ort:

- Lage an der L 3087, einer Durchfahrtsstraße in Richtung Stadtilm
- Immissionen durch den Verkehr sind nicht wertrelevant
- Südlich befindet sich der Flusslauf der Ilm

Bebauung / Nutzung

- Einfamilienwohnhaus, II-geschossig, nicht unterkellert, das DG ist vmtl. ausgebaut
- Nebengebäude auf Flst. 194, gem. Pachtvertrag dem Eigentümer von Flst. 29/2 zugehörig
- Vorgartengarten, Freifläche



Pachtgrundstück

Luftbild mit Kataster

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt für
Bodenmanagement und
Geoinformation

© GDI-Th | © GeoBasis-DE)

Anmerkung:

Die rot markierte Teilfläche von Flst. 194 dient der Zuwegung zum Wohnhaus und dem Nebengebäude und ist für die gesicherte Erschließung des Grundstücks Büchelohrer Str. 5 wesentlich.

Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Stadtilm und wird zum hier genutzten Anteil (79 qm) an den Eigentümer von Flst. 29/2 verpachtet. Der Bodenwert der Grundstücksteilfläche ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Die aufstehenden Gebäude und Außenanlagen sind im Marktwert inbegriffen.

Gebäudebeschreibung gem. Außenbesichtigung

Wohnhaus

Rohbau

- Mauerwerk: vmtl. Ziegelmauerwerk oder Fachwerk mit Ziegelausfachung auf Natursteinsockel
- Decken: nicht besichtigt, dem Charakter nach - Holzbalkendecken mit Füllung
- Fassade: mineralischer Putz, kein Anstrich, keine zusätzliche Dämmung
- Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, keramische Dachpfannen, rot

Ausbau

- Fenster: Kunststofffenster, braun mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau vmtl. Anfang der 1990er Jahre, Außenrollos
- Türen: Hauseingangstür - Kunststoff, braun
- Innenausbau: wegen nicht gewährter Innenbesichtigung kann zur Art des Innenausbaus keine Angaben gemacht werden.
Durch die anwaltlichen Vertreterinnen wurde zum Ortstermin ein Anfang der 1990er Jahre tlw. sanierter bzw. modernisierter Zustand angegeben.
Eine Zentralheizung soll mittels Flüssiggas mit Standort im Nebengebäude auf Flst. 194 betrieben werden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen:
Elektro- und Wasseranschluss bestehen
Abwasser wird über eine Kleinkläranlage mit Überlauf in den Mühlgraben entsorgt

Nebengebäude

- befindet sich inkl. der Außenanlagen auf Flst. 194 und ist dem Eigentum des Schuldners zuzurechnen
- massives Mauerwerk, Fassade verputzt bzw. verbrettert
- hohes Pultdach, vmtl. Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Vordach mit Schindeldeckung,
- eine seitliche Eingangstür als Stahltür, vmtl. zur Heizung; ein Kunststofffenster westlich
- nähere Beschreibungen können aufgrund des nicht ermöglichten Zugangs nicht erfolgen.

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: - Gehwegplatten im Vorgarten
- Natursteinpflasterung westlich und südlich des Gebäudes
- Gehwegplatten auf der Teilfläche von Flst. 194
- Einfriedungen: - straßenseitig Jägerzaun
- weitere Einzäunungen auf der Teilfläche von Flst. 194
- Grünanlagen: - Vorgarten, ungepflegt
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:
- Wasseranschluss; - Elektroanschluss
- Abwasser über Kleinkläranlage
- TV über SAT-Anlage

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

- Das Wohngebäude entspricht bzgl. des Rohbaus mit Wärmedämmung an Dach und Fassade sowie der äußeren Gestaltung nicht mehr aktuellen technischen und energetischen Vorgaben.
- Die Fassade ist bereichsweise durch Abplatzungen und Risse gekennzeichnet.
- Die sanitäre Ausstattung, die Heizungsanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Boden- und Wandbeläge sind vmtl. erneut modernen Nutzerbedürfnissen anzupassen.

- Das auf dem Pachtgrundstück Flst. 194 befindliche Nebengebäude steht gem. Pachtvertrag im Eigentum des Schuldners und erscheint dem äußeren Anschein nach wirtschaftlich verbraucht. Entsprechende Instandsetzungen sind ebenfalls erforderlich.

Mithin wird unterstellt, dass die umfassende und grundlegende Instandsetzung und Modernisierung der Substanz erforderlich ist.

Die weitere Nutzung des Pachtgrundstücks ist mit der Stadtverwaltung Stadtilm abzustimmen.

Flächenaufteilung

<u>Baujahr:</u>	vmtl. 1. Hälfte 20. Jhdt. vmtl. tlw. Modernisierung nach 1990
<u>Bebaute Fläche:</u>	Wohnhaus: ca. 78,00 m ² (13,00 m x 6,00 m) Nebengebäude: ca. 20,00 m ² (5,00 m x 4,00 m)
<u>Bruttogrundflächen:</u>	Wohnhaus: ca. 234,00 m² EG, OG, DG Nebengebäude: ca. 20,00 m² EG
<u>Wohnfläche:</u>	Wohnhaus: EG ca. 62,00 m ² OG ca. 62,00 m ² DG: ca. <u>46,00 m²</u> Summe: <u>170,00 m²</u>
<u>Nutzfläche:</u>	Nebengebäude: ca. 18,00 m²

Anmerkung: Die Bruttofläche wurde aus dem Liegenschaftskataster abgegriffen. Die Wohn- und Nutzflächen wurden über übliche Faktoren aus der Bruttofläche errechnet. Alle Maße und Flächen sind als ungefähre Angaben zu betrachten und können von den tatsächlichen Flächengrößen abweichen. Der Wohnnutzung des Dachgeschosses wird lediglich anhand der Außenbesichtigung unterstellt und ist nicht bestätigt.

Bauliche Unterlagen liegen in den zuständigen Archiven nicht vor.



Lage an der Straße



Ansicht von der Bücheloher
Straße aus (Norden)



eingezäunter Zugang zum
Gebäudeeingang mit
Außenanlagen und
Nebengebäude
Grundstückteil von Flst. 194
Nutzungsberechtigung per
Pachtvertrag geregelt



Blick auf den südlichen
Grundstückstreifen (hinter dem
Gebäude) mit angrenzenden
Nebengebäude auf Flst. 194
Kläranlage hinter dem Zaun