

EXPOSÉ

AZ: K 23/24

**Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg**



Objekt	<u>Einfamilienhaus freistehend, mit Nebengelass 2 Vollgeschosse, Kriechkeller auf Teilfläche, nicht ausgebautes Dachgeschoß, Grundstücksgröße 748 m²</u>		
Adresse	Alte Hauptstraße 58, 98553 Schleusingen OT Hinternah		
Flur; Flurstück	4; 587/146, 146/7		
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	22.10.2024		
Verkehrswert	71.000,00 €	Objekt 1 – Flst. 587/146:	59.700,00 €
		Objekt 2 – Flst. 146/7:	11.300,00 €

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	unregelmäßiger, länglich schmaler Zuschnitt, mit eingeschränkter Nutzbarkeit einschränkt, da in Grundstücksmitte ca. 5.5 m breit			
Form:	Tiefe:	ca. 74 m	Breite:	ca. 15 m
Größe gesamt:		748 m²		
davon bebaut:		ca. 244 m ²	unbebaut:	504 m ²

1.2. Erschließung

- Straßenart:
- Alte Hauptstraße dient als verkehrsberuhigte Nebenstraße, die überwiegend von Anwohnern genutzt wird
- Straßenausbau:
- zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit
 - Straßenbelag aus Bitumen – Schwarzdecke
 - Gehweg einseitig vorhanden
 - Straßenbeleuchtung vorhanden
 - Straßenzustand gut
- Anbindung an öffentliche Straße:
- gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
- Medienversorgung:
- Strom, Gas, Trinkwasser
- Abwasserentsorgung:
- Kleinkläranlage (ca. 3,5 m³) auf Grundstück vorhanden, mit Überlauf in öffentlichen Mischwasserkanal der Straße Alte Hauptstraße
- Einfriedungen:
- im nördlichen Grundstücksbereich nicht vorhanden
 - im südlichen Grundstücksbereich Holzzaun vorhanden
- Gesamteinschätzung
- Erschließungszustand:
- Das Grundstück ist **vollständig erschlossen**.

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

2.1. Umfang, Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr, Sanierungsmaßnahmen

- Gebäudeart:**
- Einfamilienhaus freistehend, Kriechkeller auf Teilfläche, 2 Vollgeschosse Dachboden nicht ausgebaut
EG teilsaniert, OG unsaniert
- Nutzung:**
- in sanierten Bereichen zur Wohnnutzung geeignet
 - in unsanierten Bereichen besteht Fertigstellungsaufwand
 - derzeit unbewohnt
- Baujahr:**
- ca. 1900
- erfolgte Sanierungsarbeiten im Zeitraum 2021/22:**
- Trockenlegung des Gebäudesockels durch Einbringung einer Horizontalsperrre
 - Erneuerung der Heizungsinstallation (Rohre, Heiztherme, Wandheizkörper im EG)
 - Erneuerung der Elektroinstallation im EG
 - Erneuerung der Sanitärinstallation (teilweise nicht fertiggestellt)
 - Erneuerung des Bades im EG inkl. sanitärer Anlagen
 - Trockenbauarbeiten im EG (teilweise nicht fertiggestellt)
 - Einbau von doppelt verglasten Kunststofffenstern im EG
 - Fußbodenarbeiten im EG (teilweise nicht fertiggestellt)

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

- Geschossanzahl:**
- Kriechkeller als Hochwasserschutz auf Teilfläche mit eingeschränkter Nutzbarkeit
 - Erdgeschoss als Vollgeschoss
 - Obergeschoss als Vollgeschoss
 - nicht ausgebautes Dachgeschoss/Dachboden
- Konstruktionsart:**
- überwiegend Fachwerkbauweise, Gefache aus Stroh/Lehm-Füllung

Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	16 cm - 27 cm
Innenwände:	16 cm - 23 cm
Innenwände:	überwiegend Fachwerkbauweise
Aufbau der Innenwände:	
EG:	<ul style="list-style-type: none">• Trockenbau-Vorsatzschale, verkleidet mit Gipskartonplatten (tlw. nicht fertiggestellt)• ursprünglicher Aufbau mit Stroh-Lehmputz (schlechte Oberflächenqualität)
OG:	
Dämmung:	
Außenwände:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend ungedämmt• an Westseite Innendämmung mit Mineralwolle• nicht gedämmt• nicht gedämmtes Kaltdach
letzte Geschossdecke:	
Dach:	
Fassadengestaltung:	<ul style="list-style-type: none">• Naturschieferverkleidung an Ost-, Nord- u. Westseite• Asbestschiefer an Südseite
Sockel:	Buntsandstein (tlw. verputzt)
Dach:	
Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl (vermutl. aus Bj. 1900), Kaltdach
Eindeckung:	Betondachsteine mit rauer Oberfläche (vermutl. Bj. 1970)
Geschossdeckenaufbau:	
KG/EG	<ul style="list-style-type: none">• Holzbalkendecke auf nicht unterkellerten Teil• Hohlkörper-Betondecke auf unterkellerten Teil• Holzbalkendecke
EG/OG/Dachboden	
Fußbodenaufbau:	
KG:	<ul style="list-style-type: none">• unbefestigter und betonierter Teil• Betonestrich auf unterkellerten Teil• überwiegender Teil als Balkenlage• Balkenlage
EG:	
OG:	
Drempel:	nicht vorhanden
Raumhöhen:	
KG:	1.25 m
EG:	2.27 m
OG:	2.22 m – 2.50 m
Wohnfläche:	Gesamt: <u>ca. 174,1 m²</u>
EG:	ca. 97,4 m ² (davon 18,8 m ² in Scheune+Anbau)
OG:	ca. 76,7 m ²
Bruttogrundfläche:	Gesamt: <u>ca. 264,0 m²</u>
Raumaufteilung:	
EG:	2 Flure, Küche, Bad, 3 Zimmer
OG:	2 Flure, Bad, Heizungsraum, 4 Zimmer
2.3. Gebäudeausstattung	
Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Blech (veraltet)
Treppe:	Holztreppe, Breite 83 cm, mit Handlauf aus Holz (veraltet und verschlissen)

Fenster:

EG:

- Kunststofffenster, zweifach Wärmeschutzverglasung (erneuert in 2021)

OG:

- Kunststofffenster, zweifach ISO-Verglasung (veraltet)
- teilweise veraltete, einfache verglaste Holzfenster
- fabrikneue Fenster (Schüco, Bj. 2021) für den Einbau im OG eingelagert

Sonnenschutz:

- Kunststofffenster mit Rollläden mit Gurtband
- Holzfenster ohne Sonnenschutz

Fensterbänke:

innen:

- MDF-Platte
- Aluminium beschichtet

außen:

Türen:

Hauseingangstür:

- veraltete Sperrholztür eingebaut
- fabrikneue Haustür im EG eingelagert
- Kunststofftür mit Glasfüllung
- überwiegend veraltete Holztüren
- im EG vereinzelt neue Röhrenspantüren

Wandbeschichtung:

EG:

- Farbanstrich in fertiggestellten Räumen
- Putz mit Farbanstrich (schlechte Qualität)

OG:

Deckengestaltung:

EG:

- Farbanstrich tlw. vorhanden
- Putz mit Farbanstrich (schlechte Qualität)

OG:

Sanitärraum Bad (EG):

Ausstattung:

- Hänge-WC, Waschtisch, Dusche, Wanne, Handtuchheizung
- Vinylplatten
- zeitgemäß modern, diverse Anschluss- und Fertigstellungsarbeiten an Dusche und Fugen erforderlich

Boden-/Wandbelag:

Zustand:

Bodenbeläge:

EG:

- Mix aus Laminat (tlw. schlechter Zustand) und Vinylboden
- ohne Belag (Holzdielen als Trägerschicht)

OG:

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

- **zentrale Wärmeversorgung über**
Brennwertgastherme, Fabr. Bosch, Typ Condens 5300i WM,
ca. 24 kW, Bj. 2021
- thermostatgesteuerte Wandheizkörper im EG
- Heizleitungen erneuert im gesamten Objekt

Warmwasserversorgung:

Warmwasserspeicher, der über Heiztherme betrieben wird

Elektroinstallation:

- erneuert im EG
- veralteter Standard im OG

Energetischer Standard:

nicht ausreichend

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:

teilsaniert mit weiteren umfangreichen Sanierungsbedarf

Baumängel und Bauschäden:

altersbedingter Verschleiß, der im Rahmen der Generalsanierung ohnehin durch Erneuerung der Bauteile beseitigt werden sollte

Sanierungsbedarf:

umfangreich (siehe Gutachten)

2.6. Beschreibung Nebengelass (Scheune/Stall)

2.6.1. Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Gebäudeart: zweigeschossiges Lagergebäude, vormals landwirtschaftlich genutzt, Satteldach, nicht unterkellert

Nutzung/Baujahr:

- Lager- und Werkstattzwecke
- kleingliedrige Raumaufteilung und niedrige Deckenhöhen erlauben lediglich eingeschränkte Nutzbarkeit
- Bj. ca. 1900

2.6.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart: Mix aus Massivbauweise u. Fachwerkbauweise

Gründung: Streifenfundament

Dämmung: nicht vorhanden

Fassadengestaltung: Holzverschalung

Dach: Satteldach, Holzdachstuhl, Betondachsteine

Fußbodenaufbau: Beton

Raumhöhe: 2.15 – 2,20 m

Nutzflächen: **Gesamt:** 88,0 m²

Bruttogrundfläche: **Gesamt:** ca. 101,0 m²

2.6.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung: nicht vorhanden

Fenster: einfache verglaste Holzfenster (veraltet)

Sonnenschutz: nicht vorhanden

Tore: 2 Holztore zweiflüglig (marode)

Türen: Holztüren (marode)

Bodenbelag: Betonboden

Wandbeschichtung: Putz mit Farbanstrich (Zustand schlecht)

2.6.4. Technische Ausstattung

Heizung: nicht vorhanden

Wasserversorgung: nicht vorhanden

Elektroinstallation: veraltet

2.6.5. Beurteilung des Zustandes

Energetischer Standard: unerheblich, weil Gebäude unbeheizt

Gebäudezustand: **mäßiger Zustand**, für die vorgesehene Nutzung ausreichend

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden bei oberflächlicher Betrachtung nicht vorhanden

2.7. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

bauliche Anlagen:

- Anlagen in einfacher Bauweise bestehend aus: Carport, 2 Gartenlauben

Freiflächen:

- ungestaltete Freiflächen, tlw. Obstbäume als Bepflanzung
- Ablagerungen von Unrat