

AZ: K 23/24

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg



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

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:	<u>Tiefe:</u>	ca. 74 m	
	<u>Breite:</u>	ca. 15 m	
Größe gesamt:		<u>748 m²</u>	
davon bebaut:		ca. 244 m ²	
unbebaut:		504 m ²	

1.2. Erschließung

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none">Alte Hauptstraße dient als verkehrsberuhigte Nebenstraße, die überwiegend von Anwohnern genutzt wird
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">zweispurig befahrbar, ca. 6 m breitStraßenbelag aus Bitumen – SchwarzdeckeGehweg einseitig vorhandenStraßenbeleuchtung vorhandenStraßenzustand 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:	<ul style="list-style-type: none">im nördlichen Grundstücksbereich nicht vorhandenim südlichen Grundstücksbereich Holzzaun vorhanden
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen .

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

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

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">Einfamilienhaus freistehend, Kriechkeller auf Teilfläche, 2 Vollgeschosse <p>Dachboden nicht ausgebaut</p> <p>EG teilsaniert, OG unsaniert</p>
Nutzung:	<ul style="list-style-type: none">in sanierten Bereichen zur Wohnnutzung geeignetin unsanierten Bereichen besteht Fertigstellungsaufwandderzeit unbewohnt
Baujahr:	ca. 1900
erfolgte Sanierungsarbeiten im Zeitraum 2021/22:	<ul style="list-style-type: none">Trockenlegung des Gebäudesockels durch Einbringung einer HorizontalsperreErneuerung der Heizungsinstallation (Rohre, Heiztherme, Wandheizkörper im EG)Erneuerung der Elektroinstallation im EGErneuerung der Sanitärinstallation (teilweise nicht fertiggestellt)Erneuerung des Bades im EG inkl. sanitärer AnlagenTrockenbauarbeiten im EG (teilweise nicht fertiggestellt)Einbau von doppelt verglasten Kunststofffenstern im EGFußbodenarbeiten im EG (teilweise nicht fertiggestellt)

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	<ul style="list-style-type: none">Kriechkeller als Hochwasserschutz auf Teilfläche mit eingeschränkter NutzbarkeitErdgeschoss als VollgeschossObergeschoss als Vollgeschossnicht 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)
OG:	<ul style="list-style-type: none"> ursprünglicher Aufbau mit Stroh-Lehmputz (schlechte Oberflächenqualität)
Dämmung:	
Außenwände:	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend ungedämmt an Westseite Innendämmung mit Mineralwolle
letzte Geschossdecke:	<ul style="list-style-type: none"> nicht gedämmt
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> nicht gedämmtes Kaltdach
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)
Geschossdecken Aufbau:	
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
EG:	<ul style="list-style-type: none"> Betonestrich auf unterkellerten Teil überwiegender Teil als Balkenlage
OG:	<ul style="list-style-type: none"> Balkenlage
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: | <ul style="list-style-type: none">• Kunststofffenster, zweifach Wärmeschutzverglasung (erneuert in 2021) |
| OG: | <ul style="list-style-type: none">• Kunststofffenster, zweifach ISO-Verglasung (veraltet)• teilweise veraltete, einfach verglaste Holzfenster• fabrikneue Fenster (Schüco, Bj. 2021) für den Einbau im OG eingelagert |

Sonnenschutz:

- Kunststofffenster mit Rollläden mit Gurtband
- Holzfenster ohne Sonnenschutz

Fensterbänke:

- | | |
|--------|---|
| innen: | <ul style="list-style-type: none">• MDF-Platte |
| außen: | <ul style="list-style-type: none">• Aluminium beschichtet |

Türen:

- | | |
|--------------------|---|
| Hauseingangstür: | <ul style="list-style-type: none">• veraltete Sperrholztür eingebaut• fabrikneue Haustür im EG eingelagert |
| Hintereingangstür: | <ul style="list-style-type: none">• Kunststofftür mit Glasfüllung |
| Innentüren: | <ul style="list-style-type: none">• überwiegend veraltete Holztüren• im EG vereinzelt neue Röhrenspantüren |

Wandbeschichtung:

- | | |
|-----|--|
| EG: | <ul style="list-style-type: none">• Farbanstrich in fertiggestellten Räumen |
| OG: | <ul style="list-style-type: none">• Putz mit Farbanstrich (schlechte Qualität) |

Deckengestaltung:

- | | |
|-----|--|
| EG: | <ul style="list-style-type: none">• Farbanstrich tlw. vorhanden |
| OG: | <ul style="list-style-type: none">• Putz mit Farbanstrich (schlechte Qualität) |

Sanitärraum Bad (EG):

- | | |
|-------------------|---|
| Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none">• Hänge-WC, Waschtisch, Dusche, Wanne, Handtuchheizung |
| Boden-/Wandbelag: | <ul style="list-style-type: none">• Vinylplatten |
| Zustand: | <ul style="list-style-type: none">• zeitgemäß modern, diverse Anschluss- und Fertigstellungsarbeiten an Dusche und Fugen erforderlich |

Bodenbeläge:

- | | |
|-----|--|
| EG: | <ul style="list-style-type: none">• Mix aus Laminat (tlw. schlechter Zustand) und Vinylboden |
| OG: | <ul style="list-style-type: none">• ohne Belag (Holzdielen als Trägerschicht) |

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:	<ul style="list-style-type: none">• 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:	einfach verglaste Holzfenster (veraltet)
Sonnenschutz:	nicht vorhanden
Tore:	2 Holztore zweiflügelig (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:	<ul style="list-style-type: none">• Anlagen in einfacher Bauweise bestehend aus: Carport, 2 Gartenlauben
Freiflächen:	<ul style="list-style-type: none">• ungestaltete Freiflächen, tlw. Obstbäume als Bepflanzung• Ablagerungen von Unrat