

Exposé

Sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus

Friedrich-Engels-Straße 197
96515 Sonneberg

Verkehrswert: 37.600, - €

Geschäftsnummer des Gerichts: K 23/25



1 Allgemeines zum Objekt

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus (ehemalige Porzellanfabrik)
Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Sonneberg
Ort:	96515 Sonneberg
Straße:	Friedrich-Engels-Straße 197
Gebäude:	Zweigeschossiges Vorderhaus mit Werkstätten Hinterhaus Wohntrakt zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Wohnfläche/Nutzfläche:	ca. 400 m² Wohnfläche ca. 120 m² Nutzfläche
Grundstücksfläche:	633 m²
Baujahr:	um 1905
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen
Zustand:	Schlechter baulicher Zustand, stark sanierungsbedürftig <ul style="list-style-type: none"> • Fenster und Türen verschlissen • Fußböden, Decken und Wände abgewohnt und überaltert • keine nutzbaren haustechnischen Einrichtungen vorhanden • Entkernung und Komplettsanierung zwingend erforderlich
Aktuelle Nutzung:	Leerstand
Besonderheiten:	Objekt über das übliche Maß hinaus vollständig vermüllt
Außenanlagen:	Grundstück überwuchert, Zugang nur eingeschränkt möglich

2 Gebäudebeschreibung

Vorderhaus Werkstätten

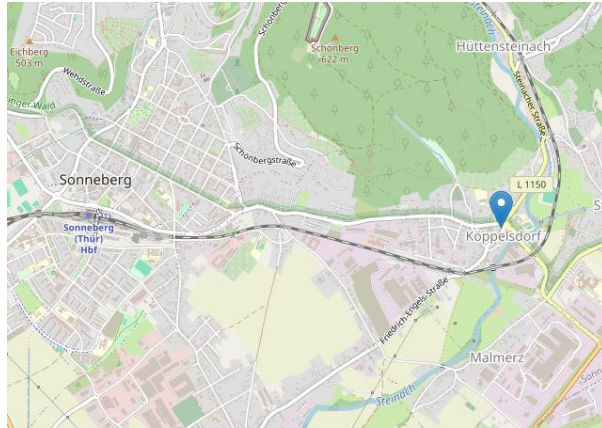
- Fachwerk mit Ausfachung
- Holzbalkendecken
- Satteldachdach mit Dacheindeckung aus Ziegel
- Einfachfenster aus Holz
- Fassade Klinker und Sichtfachwerk
- Fußböden, Decken und Wände abgewohnt und verschlissen
- keine Sanitäranlagen
- keine Heizung
- Gebäude vollständig vermüllt

Hinterhaus Wohntrakt

- Fachwerk mit Ausfachung
- Holzbalkendecken
- Satteldachdach mit Dacheindeckung aus Ziegel
- Einfachfenster aus Holz, tlw. Fenster aus Kunststoff
- Fassade Rauputz
- Fußböden, Decken und Wände abgewohnt und verschlissen
- keine nutzbaren Sanitäranlagen
- keine Heizung
- Gebäude als Wohnung nicht nutzbar
- Gebäude vollständig vermüllt

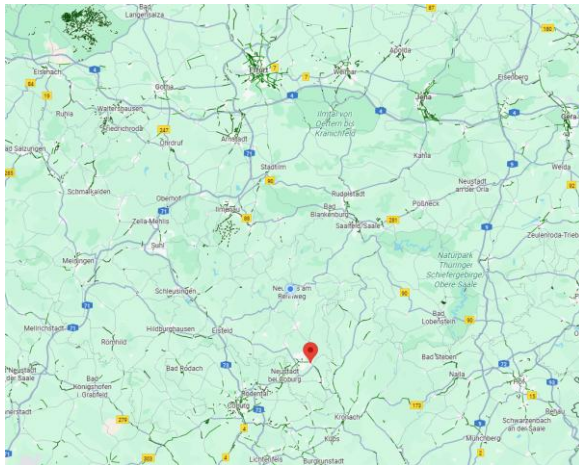
3 Die Lage

3.1 Mikrolage



- östlich des Stadtzentrums gelegen;
- Geschäfte des täglichen Bedarfs im Zentrum von Sonneberg ca. 3 km entfernt;
- Schulen, Ärzte und Krankenhaus in Sonneberg vorhanden;
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig in ca. 100 m Entfernung;
- Verwaltung (Stadtverwaltung) im Stadtzentrum;
- einfache Wohnlage;
- als Geschäftslage nur bedingt geeignet;
- Landeshauptstadt Erfurt;
- Bundesstraßen B 89 ca. 1 km entfernt;
- Autobahnzufahrt A 73 ca. 15 km entfernt;
- Bahnhof Sonneberg ca. 3 km entfernt;
- Flughafen Erfurt, Nürnberg

3.2 Makrolage



Bundesland Thüringen – 2,2 Mio. Einwohner
Kreis Sonneberg – 56.000 Einwohner
Sonneberg – ca. 23.000 Einwohner

Sonneberg ist eine Stadt im fränkisch geprägten Süden Thüringens und Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Sie ist ein Mittelzentrum und bildet mit der angrenzenden oberfränkischen Partnerstadt Neustadt bei Coburg eine geografisch und ökonomisch zusammenhängende urbane Einheit, die seit 2013 zur „Europäischen Metropolregion Nürnberg“ gehört.

Die Stadt liegt in den Tälern der aus dem Thüringer Schiefergebirge nach Süden in Richtung Oberfranken abfließenden Röthen und Steinach am Nordrand des Obermainischen Hügellands und erstreckt sich über die davor liegende Linder Ebene bis unmittelbar an die thüringisch-bayerische Landesgrenze.

4 Fotos



Straßenansicht



Seitenansicht



Vorderhaus: Vermüllter Zustand der Räume im Erdgeschoss



Hinterhaus: Küche im Erdgeschoss