

EXPOSÉ

zum

**Bebauten Einfamilienhausgrundstück
Gemarkung Udestedt, Flur 1, Flurstück 302/2,
Wilhelm-Pieck-Straße 27 in D – 99198 Udestedt**

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.02.2024

**Geschäfts-Nummer
K 25/23**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1
07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

1. LAGE

- Udestedt mit aktuell ca. 750 Einwohnern gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach und befindet sich im Landkreis Sömmerda in Thüringen im südöstlichen Teil des Thüringer Beckens
- Udestedt liegt ca. 10 km nordöstlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt, ca. 14 km südlich von Sömmerda und ca. 22 km nordwestlich von Weimar
- das Umland ist geprägt von vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung
- der Bewertungsgegenstand befindet sich ca. 500 m südlich des Ortskerns von Udestedt, innerhalb eines dörflichen Mischgebietes an der Ortsdurchfahrtsstraße von Kleinmölsen nach Eckstedt
- östlich des Bewertungsgegenstandes verläuft angrenzend an einen unbefestigten Weg der Mühlgraben von Udestedt
- bis zur Bundesstraße B 7 (Kerspleben) ca. 8 km;
bis zur Bundesautobahn A 71, Anschlussstelle Sömmerda-Süd ca. 8 km und
bis zur Anschlussstelle Erfurt-Nord ca. 15 km Entfernung
- ländlich geprägte Lage mit eingeschränkter Infrastruktur;
die Nähe und schnelle Erreichbarkeit zur Landeshauptstadt Erfurt ist von vorteilhafter Wirkung auf die Marktfähigkeit

2. GRUNDSTÜCK

- das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstück 302/2) verfügt laut Grundbuchauszug über eine Grundstücksgröße von 494 m²;
damit ist der Bewertungsgegenstand in die normal beziehungsweise durchschnittlich großen Einfamilienhausgrundstücke einordenbar
- alle für eine Einfamilienhausnutzung erforderlichen Funktionen (Gebäudefläche / Freifläche / Gartenanteil) sind am Bewertungsgegenstand abgesichert
- das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und eine Zufahrt besteht im Bereich der Wilhelm-Pieck-Straße; ein separater Zugang besteht grundstücksostseitig vom unbefestigten Weg am Mühlgraben
- nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Gramme-Vippach sind zum Bewertungsstichtag keine Erschließungsbeiträge offenstehend oder zeitnah angekündigt
- Grundstückszuschnitt und Topografie sind als „gut“ beziehungsweise ohne Einschränkungen zu beurteilen

3. WOHNGEBÄUDE MIT HOFSEITIGEM ANBAU

- historisches Wohngebäude; annehmbar ursprünglich zwischen 1880 bis 1910 in Massiv- und Fachwerkkonstruktion errichtet
- separat zugänglicher hofseitiger Anbau mit 1 Wohnraum
- Raumkonstellationen und Raumgrößen tragen dem historischen Gebäudecharakter Rechnung und sind als kleinteilig zu bezeichnen
- die vorhandene Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 90 m²; das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve von ca. 40 m² an-rechenbarer Wohnfläche
- 1994 erfolgten umfangreiche Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen, welche zum Bewertungsstichtag (nach 30 Jahren) bereits teilweise wieder zu modernisieren sind
- es besteht umfassender Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf; des Weiteren besteht ein Beurteilungs-/Bewertungsrisiko bezüglich Umfang des vorhandenen Schädlingsbefall in nicht sichtbaren, verkleideten Bereichen, Feuchtigkeitsschäden mit Schwarzsimmelbildung, tatsächlicher Zustand der konstruktiven Bauwerksteile im Erdgeschoss auf Grund vorhandener Verkleidung / Dämmung (sowohl außen als auch innen) sowie fehlender Zugang zum Keller
- nach Abschluss aller erforderlichen Instandsetzungs-/Modernisierungsleistungen ist eine Wohnnutzung auf einfachem bis mittlerem Niveau prognostizierbar
- bei Nichtausbau des Dachgeschosses ist das Wohnhaus für einen Single- oder 2-Personenhaushalt geeignet; bei Dachgeschossausbau für einen 3- bis 4-Personenhaushalt

4. NEBENGEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE AUSSENANLAGEN

- das Neben-/Hofgebäude für Garagen- und Lagernutzung datiert aus jüngerer Entstehungszeit; ist funktionsnotwendig und nachhaltig nutzbar; der Zustand ist gut; es bestehen jedoch offene Restleistungen
- die vorhandenen Flächenbefestigungen (Ortbeton und Betongehwegplatten) sind allgemein schadhaft und verbraucht
- die vorhandenen Einfriedungen sind instandsetzungsbedürftig; jedoch sonst in einem soliden Zustand

5. ERMITTELTE WERTE

▪ vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	27.200,- €
▪ vorläufiger Sachwert (nur nachrichtlich)	=	121.600,- €
▪ ermittelter Verkehrswert	=	<u>75.000,- €</u>

Der Verkehrswert wurde abgeleitet aus dem vorläufigen Sachwert unter nachfolgender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Apolda, den 25.03.2024

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Geoproxy – Kartenauszug vom 23.11.2023

 **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**
Geoproxy Kartenauszug 23.11.2023
Mein Titel



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

1

Fotoaufnahmen der Ortsbesichtigung vom 05.02.2024



Bild 1: straßenseitige Süd-West-Ansicht des Wohngebäudes
Wilhelm-Pieck-Straße 27 in 99198 Udestedt



Bild 2: hofseitige Ostansicht des Wohnhauses mit hofseitigem
Anbau



Bild 3: Innenansicht separater Wohnraum im hofseitigen
Wohnhausanbau;
Schwarzsimmelbildung linksseitig (Anschlussbereich
zum Wohnhaus);
mittig Badfenster vom Wohnhaus;
rechts Kellertür (keine Zugangsmöglichkeit)



Bild 4: nicht ausgebautes Dachgeschoss



Bild 5: partieller Schädlingsbefall am Fachwerkgiebel des Wohnhauses südseitig; in anderen, nicht sichtbaren Bereichen weiterer Befall nicht ausschließbar



Bild 6: Neben-/Hofgebäude für Garage/Lager oder ähnliches



Bild 7: Ostansicht Neben-/Hofgebäude sowie ostseitiger Gartenbereich



Bild 8: östliche Grundstücksansicht des Bewertungsgegenstandes mit separater Zugangsmöglichkeit vom unbefestigten Weg am Mühlgraben