

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus
99094 Erfurt OT Hochheim
Drei-Quellen-Str. 29

K 26/24

Gemarkung	Hochheim
Blatt	60312
Flur:	3
Flurstück	24
Grundstücksfläche	625 m ²
Wohnfläche	ca. 391,00 m ²
Gewerbl. Nutzfläche	ca. 230,00 m ²
Garage / Carport	3 Stellplätze
Baujahr	1906
Modernisierungen ab 1992	aus aktueller Sicht tlw. modernisiert/ gepflegter Zustand
Nutzung	Laden Wohnen
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus Eckgrundstück III-geschossig, DG tlw. ausgebaut, unterkellert, Doppelgarage, Carport
Verkehrswert	730.000,00 €

Lage

Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern und als regionales Oberzentrum zugleich größte und bevölkerungsreichste Stadt Thüringens. Die Landeshauptstadt liegt an der infrastrukturell privilegierten A4 und der A71.
- Die Stadt ist Mittelpunkt einer eng verflochtenen Wirtschafts- und Arbeitsmarktregion mit rd. 112.680 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2023). Wichtige Branchen am Ort sind Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.

Innerstädtische Lage:

- Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Hochheim, einem südwestlich der Landeshauptstadt gelegenen Ortsteil mit ca. 2.800 Einwohnern. Der Ort mit Unter- und Oberdorf ist für gute Wohnlagen und aktive Kirchengemeinden bekannt.
- Der südliche Teil von Hochheim ist von der Innenstadt aus über die Motzstraße gut zu erreichen. Zum Erfurter Stadtzentrum (ca. 3 km) benötigt man ca. 8 Minuten Fahrzeit.
- Die Autobahn A 71 mit der Anschlussstelle Bindersleben stellt für den Ortsteil Hochheim über die Eisenacher Straße eine gute Verbindung an den Thüringer und überregionalen Raum her.
- Über die Busverbindung des ÖPNV Linie 51 ist Hochheim an das Erfurter Stadtgebiet in halbstündlicher Taktung angebunden. Die Haltestelle Hochheim befindet sich in ca. 200 m Entfernung.
- Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rand der Ortslage im Eckbereich der Poststraße (Durchgangsstraße) zur Drei-Quellen-Straße. In der Nähe befinden sich der Flußlauf der Gera und die Grünflächen des Luisenparks.

Bebauung

- WGH, einseitig angebaut: III-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss tlw. ausgebaut
- Doppelgarage: I-geschossig, nicht unterkellert, Flachdach
- Carport: I-geschossig, nicht unterkellert, Flachdach

Gebäudebeschreibung

Rohbau

- Mauerwerk: Keller: Bruchsteinmauerwerk / Massivmauerwerk
aufgehendes Mauerwerk: Massivmauerwerk Ziegel
Zwischenwände: konstruktives Fachwerk / Ziegelausfachung
- Fassade: Klinkersichtmauerwerk, EG 51 cm Mauerwerksdicke, Geschosse 38 cm Dicke
Straßenseiten mit Sandstein-Sockelmauerwerk, hell
Hofseite und freistehender Giebel einfachere Ausführung ohne weitere Bauzier
- Decken: KG-EG: Flachdecke, Massivdecke zwischen Stahlträgern
EG-DG: Holzbalken mit Zwischenboden und Füllung
- Dach: Satteldach, tlw. ausgebaut, Gauben straßen- und rückseitig
Holzkonstruktion, Unterspannbahn, Wärmedämmung im ausgebauten Bereich
vmtl. in eher einfachem Standard, Eindeckung mit keramischen Dachpfannen

Ausbau

- Außentüren: Ladentür / rückseitige Hauseingangstüren aus Kunststoff-Rahmenkonstruktion mit Glaseinsatz, Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung, Eingangsüberdachung
- Fenster: in den Wohnungen überwiegend Kunststofffenster, weiß, 2-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau zu unterschiedlicher Zeit (ab 1990 bis 2014)
im EG Backstube noch Holzverbundfenster, vor 1990
- Treppen: KG/EG: Kellertreppe außen massive Stufen, innen aus Holz
EG/OG/DG: zweiläufige Holztreppe, Holzgeländer, gedrechselte Geländerstäbe
- Bodenbeläge: KG: Betonestrich
EG: Terrazzo im Flur, Bodenfliesen der 1990er Jahre in den gewerblichen Räumen, hellgraue Bodenfliesen in den WCs, Laminat in den Gasträumen
Wohnungen in den Geschossen: unterschiedliche Ausstattungen, tlw. durch die Nutzer jeweils selbst eingebracht
- Wand- und Deckenbeläge: diverse, einfache bis mittlere Qualität, Decken tlw. abgehangen
- Sanitär: EG: Damen- / Herren-WC, Vorraum, Stand-WCs, Handwaschbecken
Geschosse: wandhängende WCs, Waschtisch, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Bad-Heizkörper, mittlerer Standard
in einigen Einheiten auch Badewanne eingefliest etc., guter Standard

Haustechnik

- Elektrik: Hauptanschluss und alle Verteilungen sowie Leitungen nach 1990 erneuert
E-Leitungen vereinzelt auch auf Putz in Kabelkanälen
Starkstromanschluss in der Konditorei
- Wasser /Abwasser: Leitungen überwiegend erneuert bzw. modernisiert (Strangsanierung)
Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen
- Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher, Standort im Keller
Brennwertkessel der Fa. Bosch, 2020 neu eingebaut, zwei Stränge
2.OG links: separate Gasetagenheizung, inkl. Warmwasserspeicher Typ Vaillant Ecotec Plus, Einbau 2020, versorgt auch WE im 2. OG rechts
DG: separate Gastherme der Fa. Vaillant, Brennwerttechnik mit Warmwasserbereitung

Doppelgarage

- massives Gebäude mit Rolllüren, funkferngesteuert

Carport

- Stahlkonstruktion, Überdachung

Flächenaufteilung / Nutzung

Baujahre: Wohn- und Geschäftshaus 1906 / Doppelgarage 1966 / Carport nicht bekannt
Dachgeschossausbau 1963 / div. Modernisierungen und Instandsetzungen
ab 1990

Nutzung zum BwSt.: Wohn- und Geschäftshaus (WGH)

Bebaute Fläche:

WGH:	ca. 245,00 m ²	gem. Messtool Thüringenvier
rücks. Anbau:	ca. 10,00 m ²	
Doppelgarage:	ca. 40,00 m ²	(6,75 m x 6,00 m)
Carport:	ca. 25,00 m ²	(4,50 m x 5,20 m)

Bruttogrundflächen:

WGH:	ca. 1.225,00 m²	Keller, EG, 1.+2.OG, DG
Anbau:	ca. 10,00 m²	EG
Doppelgarage:	ca. 40,00 m²	EG
Carport:	ca. 25,00 m²	EG

Wohnflächen:

1. OG	ca. 130,00 m ²
2. OG	ca. 182,00 m ²
DG	ca. <u>79,00 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	<u>391,00 m²</u>
Nutzfläche Keller	ca. 120,00 m ²

Nutzflächen

EG:	ca. <u>180,00 m²</u>	Laden / Café / Backstube / Nebenräume / Sanitär
1.OG:	ca. <u>50,00 m²</u>	Personalräume / Büro
Doppelgarage:	ca. 32,00 m²	2 PKW-Stellplätze
Carport:	ca. 23,00 m²	1 Wohnmobil-Stellplatz

Raumprogramm

Konditorei / Café

- Zugang über Außentreppe im Eckbereich der Straßen für Kunden
separater Zugang über die Treppe im Hof
Laden, Café 2 Räume, Backstube, Damen- und Herren-WC, Abstellraum / Lager, Flur
2 Räume und Bad / WC im 1. OG

Wohnungen

- Drei- und Vierzimmerwohnungen auf den Etagen
- Wohnungen rechts: jeweils schmaler langer Flur parallel zur Drei-Quellen-Straße davon abgehend die Zimmer, Küche und Bad
- Wohnungen links: kleiner Flur mit WC, danach Durchgangsraum (Küche oder Wohnzimmer) zum Abstellraum bzw. Bad und Übergang zu den Räumen entlang der Poststraße

Allgemein: Keller für Heizung und als Abstellfläche

- Carport für einen Wohnmobil-Stellplatz
- zwei PKW-Stellplätze in der Garage
- Schuppen

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

Das 1906 errichtete Wohnhaus wurde insbesondere ab 1990 nach und nach instandgesetzt und teilweise modernisiert. Zum Bewertungsstichtag weist es einen normalen Erhaltungszustand auf.

Der Ausstattungsstandard ist tlw. den 1990er/2000er Jahren zuzuordnen und bereichsweise nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnungen im 2.OG wurden in den 2010er Jahren sowie tlw. um 2022 erneut einer Modernisierung unterzogen und weisen damit einen guten Ausstattungsstandard auf.

Bzgl. des Rohbaus und der Fassaden sowie des Dachgeschossausbaus ist der Wärmedämmstandard zu prüfen. In Anpassung an aktuelle Normen wäre zumindest die Dämmung der nördlichen freistehenden Giebelseite sowie der Gebäuderückseite vorzunehmen.

Einige wesentliche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen sind wie folgt festzustellen:

- Kellermauerwerk sanierungsbedürftig, tlw. durch Feuchtigkeit geschädigt
- Holzverbundfenster im EG (Backstube) austauschbedürftig
- Bodenfliesen im Verkaufsraum gerissen
- Boden- und Wandbeläge sowie Badausstattungen der Mietwohnungen im 1. OG sowie der Gewerbeetage nicht mehr zeitgemäß, tlw. erneuerungsbedürftig

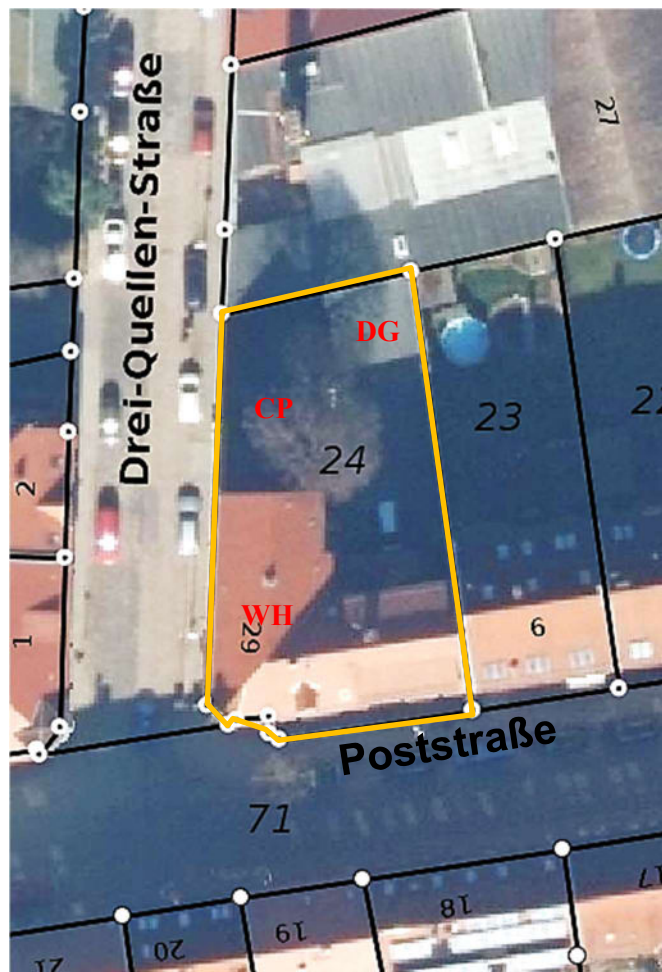
Die Hofbefestigung ist als funktionsfähig einzuschätzen.

Die erneuerte Einfriedung mit Einfahrtstor weisen einen guten Zustand auf.

Verwertbarkeit: Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft und die Erhöhung der Kreditzinsen haben insbesondere bei MFH und WGH zu einem Rückgang der Kaufpreise geführt. Aufgrund der Spezifik und Größe des Objekts ist es daher nur für einen eingeschränkten Interessentenkreis attraktiv.

Vermietbarkeit: Wohnungen mit moderatem Preisniveau sind in Erfurt aufgrund der hohen innerstädtischen Mieten durchaus nachgefragt, die Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt;

Bzgl. der Ladeneinheit kann sich die Vermietung problematisch darstellen



WH Wohnhaus
DG Doppelgarage
CP Carport

Abb. 1:
Katasterauszug mit
Luftbild

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt f.
Bodenmanagement u.
Geoinformation © GDI-
Th | © GeoBasis-DE)

.....
Astrid Tauber

Erfurt, den 08.08.2024



Foto 1

Ansicht von der Drei-Quellen-
Straße aus



Foto 2

Rückansicht Gebäude
(Norden)



Foto 3

Carport



Foto 4

Doppelgarage



Foto 5

Zentralheizung
Im Keller



Foto 6

Ladenlokal



Foto 7
Backstube



Foto 8
Damen-WC
zum Café



Foto 9
Treppenhaus



Foto 10

1. OG - Wohnung rechts
Zimmer



Foto 11

1. OG - Wohnung rechts
Küche



Foto 12

1. OG - Wohnung rechts
Dusche / WC