

Amtsgericht Altenburg	Burgstraße 11, 04600 Altenburg
Aktenzeichen	K 28/23
Objektart	Einfamilienhaus mit Fertigteil - Doppel - Pkw - Garage und Holzschuppen)
Anschrift	Hartha 24 in 04626 Schmölln



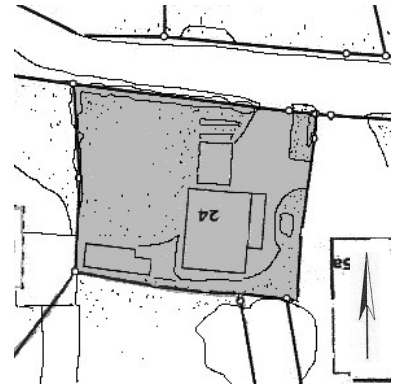
Süd - Ost - Ansicht



Süd - West - Ansicht



Nord- West - Ansicht



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert **71.000,00 €**

Anmerkung

- Abwasserkanal verläuft im nördlichen Grundstücksteil
- partiell geringe Raumhöhen (1 Zimmer im OG < 2 m)
- geringe Durchgangshöhe der Geschoßtreppe (ca. 1,70 m)

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 27.06.2024

Lage	Hartha ist seit 01.01.2019 ein Ortsteil der Stadt Schmölln. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich per Luftlinie ca. 470 m von einer Windkraftanlage (Windenergieanlage) und ca. 100 m von Gleisanlagen (Güter - Schienenverkehr) entfernt. Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin vom Schienenverkehr wahrnehmbar. Pkw - Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden. Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als angenehm eingeschätzt, ist aber auf Grund der Infrastruktur als einfach zu beurteilen.
Entfernungen	Hartha liegt ca. 14 km nordwestlich vom Schmöllner Stadtzentrum, im Landkreis Altenburger Land, Freistaat Thüringen. Die Kreisstadt Altenburg ist in ca. 16 km erreichbar, Gera in ca. 20 km und Zeitz in ca. 17 km. In Hartha bestehen eine Straußenfarm und eine Käserei. Im nahe gelegenen Lumpzig (in ca. 2 km) sind ein Kindergarten und ein Gasthof erreichbar, in ca. 4 km die Staatliche Regelschule in Dobitschen. Eine Apotheke, Bäckerei, Discounter, Frisör und Kosmetik sowie ein weiterer Kindergarten sind in Pölzig (ca. 4,5 km) erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Schmölln, die nächste Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs in ca. 350 m (Hartha). Die Bundesstraße 7 ist in ca. 12 km erreichbar und die B2 in ca. 10 km. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 13 km bei Ronneburg bzw. in ca. 15 km bei Gera.
Umfeld	Das Umfeld wird durch Wohnbebauung (überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohnhäuser) mit Gärten geprägt.

Erschließung	Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden nach Auskunft der Eigentümer über die kurzgeschlossene Kleinkläranlage in die Zentrale Kanalisation geleitet.
Grundstücksfläche	Laut Grundbuch hat das Grundstück eine Fläche von 747 m ² . Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und eben, im Bereich der Zufahrt von der Ortsstraße nach Süden leicht fallend.
Planung und Baurecht	Nach Auskunft der Stadt Schmölln besteht kein Flächennutzungsplan für Hartha. Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ anzusehen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht. Es gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).
Altlasten	Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt geworden, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Gebäudekurzbeschreibung	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem älteren Einfamilienhaus (Baujahr vor 1900), einer Pkw - Doppelgarage (vermutlich aus 1999) sowie einem Nebengebäude (Schuppen, unbekanntes Baujahr) bebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 110 m².

Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil
Innenwände	massiv im EG, Holzfachwerk bzw. Trockenbau im OG
Geschoßdecken	Gewölbe (Abstellraum „Keller“), Holzbalken (sonstige)
Treppen	
- zum Abstellraum „Keller“	massive Stufen
- Geschoßtreppe	Holzkonstruktion, Holzgeländer, aufgearbeitet
- vom OG zum DG	steile Holzstiege
Fußboden	
- Abstellraum „Keller“	Betonplatten, Ziegelsteinpflaster
- EG	Fliesen (Windfang, Flur, Bad), Venyl (Küche)
- OG	Laminat bzw. Kunststoffbelag
- DG	Rauspund, Kunststoffbelag
Fenster	Kunststoff, 2- fach verglast, Holz 1-fach verglast (Abstellraum „Keller“)
Türen	
- Hauseingang	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 2- fach gehängt (Fa. Schüco)
- sonstige	Futtertüren aus Holzwerkstoff, furniert, zur Küche mit Licht- ausschnitt, zum Bad als Schiebetür
Haustechnik	
- Elektroinstallation	überwiegend erneuert, Nachtstromanschluß einfache Ausstattung und Qualität im DG aus DDR - Zeit
- Sanitärinstallation	einfache Ausstattung und Qualität
EG	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
OG	ohne
- Heizung	Nachtspeicheröfen (Fa. Stiebel Eltron) zusätzlich Einzelofenheizung mit Brennstoff Holz
- Warmwasserversorg.	Elektroboiler
Fassade	Anstrich auf Wärmedämmung
- OG - Ostseite	Sichtfachwerk, Gefache verputzt
- Sockelbereich	verputzt
Dach	Sattel- bzw. Pultdach, Dachziegeleindeckung (Wohnhaus), und Schneefanggitter, Bitumenbahnen (Hauseingang)

Grundrißgestaltung/ Raumaufteilung	siehe Grundrisse in der Anlage
- EG	Windfang, Flur, 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum „Keller“
- OG	Flur, 4 Zimmer davon 1 Zimmer unter 2 m Raumhöhe
- DG/Bodenraum	Abstellfläche
Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	unter Berücksichtigung des Baujahres befriedigend
Allgemeinbeurteilung Wohnhaus	Ausgeführte Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten können nicht durchgängig als nachhaltig angesehen werden. Die Nutzbarkeit ist gegeben und wird allgemein durch die geringen Raumhöhen beeinträchtigt. Sie befindet sich jedoch auf einfachem Niveau. Aktiver Befall mit pflanzlichen bzw. tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen bis auf Schimmelbefund im Erdgeschoß der Küche nicht festgestellt. Befall mit Hausschwamm ist zwar nicht erkennbar und auch nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Die Wärmedämmung wurde zum Teil durch zusätzliche Wärmedämmung an den Außenwänden sowie dem Einbau von 2-fach verglasten Fenstern verbessert. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (seit 29.09.2023 Gebäude - Energie - Gesetz - GEG sogenanntes Heizungsgesetz) zum Energieverbrauch lag nicht vor.
Nebengebäude	Die Nebengebäude befinden sich in einem augenscheinlich nutzungsfähigen Zustand
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.