

Diplom-Ingenieur

Frank Raßmann

von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Bestellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Brunnenplatz 8
98634 Wasungen
Telefon +49 (0) 36941 72065
Fax +49 (0) 36941 72066
Mobil +49 (0) 171 8046886

Bauplanung-rassmann@t-online.de



Kurzexposé AZ: K 29/25 - Amtsgericht Sonneberg



Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und Nebengebäude

Gemarkung Themar, Flurstück Nr. 56
Schuhmarkt 7
98660 Themar

Wohnfläche: ~ 225 m²
- Wohnung EG: 75 m²
- Wohnung OG/DG: 150 m²
Nutzfläche: ~ 14 m² ohne NG/ Hinterhaus
Grundstücksgröße: 225 m²

- **Verkehrswert:** 125.000,00 EUR

- **Wertermittlungsstichtag:** 05.11.2025

Lage	<p>Bundesland: Thüringen Landkreis: Hildburghausen</p> <ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle (ÖPNV) im Ortsgebiet- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof- B 89 Verbindung Meiningen/ Sonneberg – unmittelbar durch Themar führend- ca. 15 km Hildburghausen- ca. 20 km Meiningen- A71: AAS Meiningen/ Süd 12 km westlich/ A73: AAS Schleusingen 12 km östlich- wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur in der Gemeinde Themar sowie Hildburghausen- Umgebungssituation:<ul style="list-style-type: none">• überwiegend Wohn- und Mischbebauung (historische Altstadt) - Entfernung zum Markt ca. 100 m nördlich• Bundesstraße B 89 ca. 350 m nordöstlich• Entfernung zur Werra ca. 30 m südwestlich
Objektbeschreibung	<p>Zweifamilienhaus mit Nebengebäude (Seitenflügel und Hinterhaus)</p> <p>1. Wohnhaus und Seitenflügel</p> <ul style="list-style-type: none">- 2-geschossig, in geschlossener Bauweise als Dreiseitbebauung- Baujahr: vor 1800 – ehemalige Bäckerei mit Wohnung- Modernisierungen:<ul style="list-style-type: none">. ca. 1995: Erneuerung Dacheindeckung. ca. 2000: Erneuerung Toranlage Durchfahrt, HA-Anlagen. ca. 2007: Sanierung Fassade Straßenseite WDVS, Fenster, Haustüren, Wohnungsausbau mit Trockenbausystemen, Unterhangdecken, Trockenestrich und Bodenbeläge, Bäder mit Fliesenausbau, Innentüren, Installationen Heizung/ Sanitär/ Elektro, Errichtung bzw. Erneuerung Laubengang und Terrasse, Ausbau Seitenflügel mit Bad im OG <p>Am Wohnhaus unfertige Bauleistungen, Instandhaltungsschäden Hofseite im Bereich Fassade und Traufe sowie im Bereich Seitenflügel</p>

Objektbeschreibung	2. Hinterhaus und Außenbereich - 2-geschossig, Fachwerkbauweise als Abstellraumnutzung Das Gebäude befindet sich noch in einem vorwendezeitlichen, instandsetzungsbedürftigen Zustand. Der Innenhof und Durchfahrt weisen ebenfalls vorwendezeitliche Beschaffenheitszustände auf.
Barrierefreiheit	nein
Energieausweis	nein
Denkmalschutz	Ja, Denkmalensemble, Sanierungsgebiet
Rechtliche Grundstücksbelastungen	nein
Erschließung	Trinkwasser, Erdgas, Elektroenergie, Telekommunikation, Abwasser über zentrale Kläranlage

“Schuhmarkt” Blickrichtung Südwest
Bewertungsobjekt hinten links



Werrabrücke Blickrichtung Nordost
Bewertungsobjekt Mitte rechts



Vorderhaus Straßenansicht



Durchfahrt Blickrichtung Eingangstor



Innenhof Blickrichtung Nord



Innenhof Blickrichtung Süd

