

Amtsgericht Rudolstadt

Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Aktenzeichen

K 34/22

Objektart

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Ferienwohnung

sonstige Flächen

landwirtschaftlich genutztes Grundstück und sonstiges

Anschrift

98744 Cursdorf, Schulstraße 70 und weitere



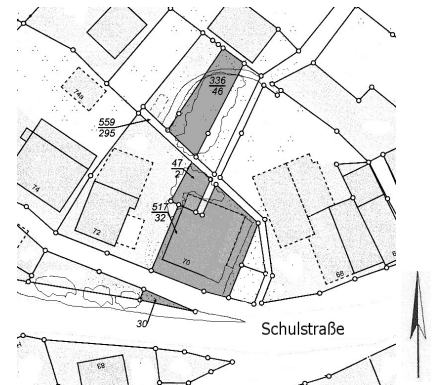
Wohnhaus, Blick von der Schulstraße



Flur 1, Flurstück 517/32



Flur 1, Flurstück 47/2



Lageplan, Flur 1

Verkehrswert/Marktwert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingung des  
Zwangsversteigerungsgesetzes

Flurstück 517/32, Schulstraße 70

**190.000,00 €**

Flurstück 47/2, Im Dorfe

**155,00 €**

Anmerkung

Beide v.g. Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.



Flur 1, Flurstück 30



Flur 1, Flurstück 336/46 (Garten)



Flur 2, Flurstück 727/573 (Grünland)

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Flurstück 336/46, Im Dorfe (Garten) | 300,00 € |
|-------------------------------------|----------|

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Flurstück 30, An der Schulstraße | 20,00 € |
|----------------------------------|---------|

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Flurstück 727/573, In der Trotschau (Grünland) | 50,00 € |
|------------------------------------------------|---------|

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

21.06.2022

Lage

Das aus fünf Flurstücken bestehende Bewertungsobjekt befindet sich in Cursdorf, einer Höhengemeinde im Thüringer Wald mit 5.642 Einwohnern im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen.

Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 32 km. Nahe gelegene Städte sind in ca. 9 km Neuhaus/Rwg., in ca. 33 km Sonneberg und in ca. 32 km Ludwigstadt (Bayern).

In Cursdorf gibt es einen Kindergarten, eine Gaststätte, ein Hotel, einen Allgemeinmediziner und ein historisches Glasapparatemuseum. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Hotels, Arzt- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung in den nahe liegenden Städten Oberweißbach und Neuhaus/Rwg. vorhanden.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 400 m erreichbar. Für Cursdorf besteht Bahnanbindung (Thüringer Bergbahn). Der Bahnhof liegt vom Bewertungsobjekt ca. 1 km entfernt.

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Schulstraße gegeben. Die Bundesstraße B 281 ist in ca. 7 km (bei Neuhaus) erreichbar und die B 88 in ca. 19 km (Königsee). Die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 befindet sich in ca. 32 km (Auffahrt Ilmenau).

Im Umfeld des Bewertungsobjektes befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit Gartengrundstücken bzw. Grünland. Das zum Bewertungsobjekt gehörende Flurstück 727/573 liegt ca. 1,5 km nordwestlich in einer Außenbereichslage. Bei der ca. 106 m<sup>2</sup> großen Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland).

#### Erschließung

Das Wohngrundstück wird von der Schulstraße erschlossen. Die Straße ist bituminiert und befindet sich derzeit im Ausbau.

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Erdgas, Elektro, Wasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an.

Die Abwässer werden gegenwärtig noch in eine Dreikammerkläranlage geleitet. Der Anschluß an einen Abwasserkanal ist vorgesehen.

#### Grundstücke

Die Flurstücke sind hängig und haben ungleichmäßige Zuschnitte (vgl. Auszug aus der Liegenschaftskarte).

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei eine wirtschaftliche Einheit bildenden Flurstücken 517/32 und 47/2.

Flurstück 517/32 mit 213 m<sup>2</sup> (Hausgrundstück)  
Flurstück 47/2 mit 31 m<sup>2</sup> (Hinterland)  
Flurstück 336/46 mit 99 m<sup>2</sup> (Garten)  
Flurstück 30 mit 14 m<sup>2</sup> (straßenbegleitende  
Arrondierungsfläche)  
Flurstück 727/573 mit 106 m<sup>2</sup> (landwirtschaftliche  
Nutzfläche, Grünland)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planung und Baurecht    | Für Cursdorf besteht weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich) bzw. § 35 (Außenbereich).                                                                                                                                               |
| Altlasten               | Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Denkmalschutz           | Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gebäudekurzbeschreibung | Schulstraße 70<br>Es handelt sich beim bebauten Teil des Bewertungsobjektes um ein eingeschossiges, unterkellertes, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Ferienwohnung mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Gebäude wurde auf einem Vorgängerbau ab 1985 errichtet und um 1992 bezogen.<br><br>Die Wohnfläche beträgt ca. 175 m <sup>2</sup> . |
| Konstruktionsart        | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Umfassungswände         | Untergeschoß: Hohlblocksteine, sonst Gasbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Innenwände              | Ziegelstein und Gasbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Decken                  | Massivdecken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Geschoßtreppe           | Ein - Arm - Tragkonstruktion aus Stahl, Trittstufen aus Holz<br>separate Treppe zur Ferienwohnung, Konstruktion wie v.g.                                                                                                                                                                                                                     |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden               | Flur, Küche, Bad gefliest, sonst diverse Beläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fenster                | verschiedene, u.a. Verbundfenster aus Holz<br>Kunststoff - Fenster bzw. 2-fach verglast aus Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Türen                  | Futter- bzw. Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Haustechnik            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| - Elektroinstallation  | einfache Ausstattung und Qualität, überwiegend aus DDR - Zeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Sanitärinstallation  | einfache Ausstattung und Qualität, nach 1990                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - Heizung              | Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fassade                | Putz auf ca. 6 cm Dämmung, teilweise Holzverkleidung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dach                   | Satteldach aus Holz mit Bitumenschindeln                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Grundrißgestaltung     | einfach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Barrierefreiheit       | nicht gegeben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| baulicher Zustand      | bedingt nutzungsfähig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Baumängel / Bauschäden | allgemeine Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen<br>fehlende Abschluß- bzw. Fertigstellungsleistungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Allgemeinbeurteilung   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Flurstück 517/32       | <p>Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung / Ferienwohnung</p> <p>Der bauliche Zustand des aufstehenden Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bauweise insgesamt als befriedigend beurteilt.</p> <p>Es besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zu besichtigenden Bereichen nicht festgestellt.</p> <p>Vom bebauten Flurstück 517/32 besteht ein Eigengrenzüberbau auf das Flurstück 47/2. Diese beiden Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.</p> |

|                  |                                                                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flurstück 30     | An der Schulstraße<br>straßenbegleitende Arrondierungsfläche, ohne Nutzung                                                                          |
| Flurstück 336/46 | Im Dorfe<br>Garten<br>Das Grundstück macht einen ungenutzten Eindruck. Eine Nutzung als Gartenland/Obst ist im gegenwärtigen Zustand nicht möglich. |
| Flurstück 727/32 | In der Trotschau<br>Grünland<br>Waldnahe Wiese / Weide als Bestandteil einer größeren Grünlandfläche, Nutzung durch Agrargenossenschaft möglich.    |
| Hinweis          | Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.                                              |