

Exposé

Ein- / Zweifamilienhaus

99634 Werningshausen

Am Oberplan 43

K 34/24

Gemarkung	Werningshausen
Blatt	522
Flur:	1
Flurstück	59
Grundstücksfläche	320 m ²
Wohnfläche	ca. 217,00 m ²
Garage	2 Stellplätze
Baujahr	um 1900
Modernisierung Anfang der 1990er Jahre	teilmodernisiert
Nutzung	1 Wohnung selbst genutzt 1 Wohnung leerstehend
Bebauung	Wohnhaus, I-geschossig, DG ausgebaut, tlw. unterkellert Anbau, II-geschossig, DG nicht ausgebaut Scheune mit Garagen
Verkehrswert	95.000,00 €

Makrolage

- Lage der Gemeinde Werningshausen nördlich der Landeshauptstadt Erfurt im Thüringer Becken an der Gramme, einem Nebenfluss der Unstrut. Die Ortschaft ist Mitgliedsgemeinde der VG Straußfurt im Landkreis Sömmerda und hat rd. 650 Einwohner.
- Im Süden des Ortes mündet die Schmale Gera in die Gramme. Letztere wird durch das Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz als Risikogewässer 2. Ordnung eingestuft. ***Es gilt ein durch Rechtsverordnung ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet. Das Bewertungsobjekt liegt bereits außerhalb der ausgewiesenen Gefahrenzone.*** Es ist jedoch zeitweise mit Wassereinbruch in den Keller zu rechnen (Auskunft zum Ortstermin).

Anbindung / Entfernungen:

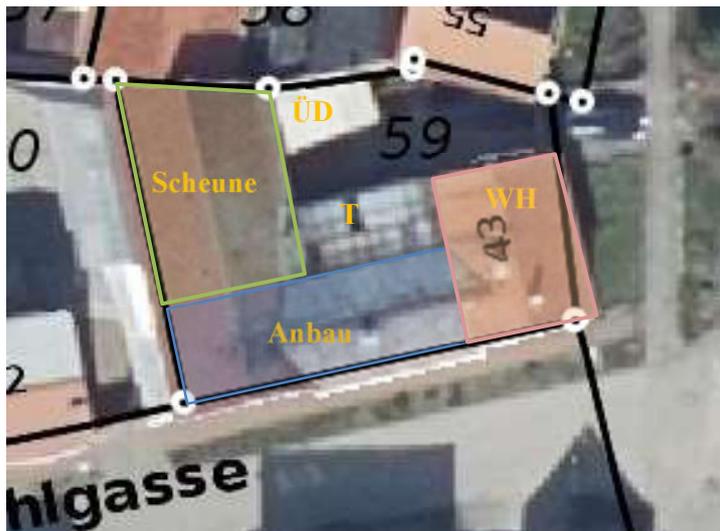
- erreichbar über die westlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B 4; Straußfurt liegt ca. 2 km entfernt, von hier aus sind außerdem die B 176 (nach Sömmerda) und die B 86 zu erreichen
- A 71 Sömmerda-Süd / Sömmerda Ost: ca. 15 km
- Erfurt: ca. 20 Autominuten Weimar: ca. 40 Min. Sömmerda: ca. 15 Min. Fahrzeit.
- Nächste Bahnstation ist Straußfurt (nach Erfurt). Busverkehr nach Sömmerda und Erfurt.

Wirtschaft / Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Straußfurt, den Mitgliedsgemeinden der VG bzw. Sömmerda oder Erfurt angesiedelt. Eine Grund- und eine Regelschule befindet sich in Straußfurt. Der Kindergarten in Werningshausen ist gleichzeitig aktives Bürger- und Gemeindezentrum.

Lagebeurteilung:

einfache bis mittlere Wohnlage, soziales Umfeld durchschnittlich



WH - Wohnhaus
ÜD - Überdachung
T - Terrasse

Abb.2:

Luftbild mit Kataster

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

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus mit Anbau

Rohbau

- Mauerwerk: Naturstein / Ziegel / Fachwerk mit Ziegelausfachung
- Fassade: mineralischer Putz mit weißem Anstrich; Sockel Naturstein
Fensterbänke außen Werkstein, Fensterfaschen abgesetzt
- Decken: Massivdecke / Holzbalkendecke mit Zwischenboden und Füllung, unterseitig verputzt, tapeziert, Anstrich bzw. verblendet
- Dach: 2 Satteldächer, Holzkonstruktion, DG WH ausgebaut, Anbau nicht ausgebaut
Wärmedämmung vmtl. unzureichend, Eindeckung Dachziegel, Altbestand
- Terrasse am Anbau OG rückseitig angebaut, Stahlstützen / Holzkonstruktion, Betonplatte, Belag mit massiven Platten, Dach mit transparente Kunststoffabdeckung

Ausbau

- Außentüren: Hauseingangstür aus Kunststoff, Glaseinsatz mit Isolierverglasung
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Treppen: Souterrain/EG: Massivstufen mit Fliesenbelag
EG/OG bzw. DG: Holztreppe, einläufig, Holzgeländer

- Bodenbeläge: helle Bodenfliesen in Bädern und WC sowie Hausflur
sonst textile oder PVC-Beläge, einfache Dielung im DG des Wohnhauses
- Wandbeläge: Putz mit Anstrich bzw. einfache Tapeten, tlw. mit Anstrich oder Kunststoffpaneel
Bäder türhoch mit hellen Wandfliesen, einfache Qualität
- Sanitär: Küchen: alle notwendigen Anschlüsse an Ver-/Entsorgungsleitungen vorhanden
Hauswirtschaftsraum: im Souterrain des Anbaus, Ausbau nicht fertig gestellt
Bad 1: im Souterrain des Anbaus, in die Scheune hinein erweitert: Badewanne,
eingefliest, Dusche mit Vorhang, Stand-WC, Urinal, Badheizkörper
Bad 2: im EG der Wohnung 1 des Wohnhauses
keine Besichtigung aufgrund der Ansammlung von Hausrat und Müll
Bad 3: im OG der Scheune eingebaut, zu Wohnung 2
Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, Stand-WC

Haustechnik

- Elektrik: Sicherungen tlw. noch alt belassen, tlw. neu verlegte Leitungen und Sicherungen
- sonstige Versorgungsleitungen: in Küchen und Bädern bereichsweise erneuert
- Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Standort im EG der Scheune,
Baujahr 1998, Standgerät der Fa. Vaillant, vmtl. bereits Brennwert- bzw. Nieder-
temperaturtechnik; 2 Öltanks; in den Räumen Kompaktheizkörper, Radiatoren
kein Erdgasanschluss

Ehem. Scheune / tlw. zum Wohnen ausgebaut / Garage

Rohbau / Ausbau

- I-bis II-geschossiges Gebäude, westlich an das Wohnhaus mit Anbau anschließend
- im Souterrain und OG südseitig zum Wohnen ausgebaut und damit Bestandteil der Wohnung im OG
Souterrain mit WC / Dusche, OG mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche
- Stahlträgerdecke mit Einschub bzw. Kappendecke (ehem. Stallteil) sowie Holzbalkendecke
- Boden: Heizung und sonstige Kellerräume Betonstrich / Ziegelflachsicht o.ä.
- Außenwände: Ziegel- / Mischmauerwerk / Altbestand auch Fachwerk mit Stroh-/Lehmstakung
- Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Abdeckung mit keramischen Dachziegeln
Dachentwässerung aus PVC / Zinkrohr
- Türen: div. Ausführungen, Stahltür zur Heizung
zweiflügelige Holztore hofseitig zu den Garagen (nicht besichtigt)
- Fenster: Kunststofffenster weiß im ausgebauten Bereich, sonst Holzfenster
- Stromanschluss / Licht überwiegend nach 1990 neu verlegt

Flächenaufteilung

<u>Bruttogrundflächen:</u>	Wohnhaus:	ca.	158,00 m ²	Teilkeller, EG, DG
	Anbau:	ca.	130,00 m ²	EG (Souterrain), OG
	Terrasse:	ca.	27,00 m ²	OG
	Scheune:	ca.	102,00 m ²	EG, OG
	Überdachung:	ca.	17,00 m ²	EG
<u>Wohnflächen:</u>				
	histor. Wohnhaus:	ca.	90,00 m ²	Wohnung 1 im EG+DG
	Anbau + Scheune	ca.	37,00 m ²	Wohnung 2 im EG (Bad + HWR)
	Anbau + Scheune	ca.	<u>90,00 m²</u>	Wohnung 2 im OG mit Terrasse
	Wohnfläche, gesamt:		217,00 m ²	
<u>Nutzfläche Keller Wohnhaus:</u>		ca.	25,00 m ²	Abstellen
<u>Nutzfläche Scheune:</u>		ca.	75,00 m ²	EG – Heizung, Öltanklager, Abstellen, Garagen (ca. 32 m ²)

Raumprogramm

Wohnung 1 im historischen Wohnhaus ist über den Hauseingang und das Treppenhaus (beides befindlich im Anbau) zugänglich. Im Erdgeschoss sind Wohnzimmer, Küche und Bad angeordnet, über eine innen befindliche einläufige Treppe wird das Dachgeschoss erreicht. Hier sind zwei weitere Zimmer und eine Kammer vorhanden.

Wohnung 2 befindet sich im Anbau sowie in der tlw. ausgebauten Scheune, jeweils auf zwei Etagen. Ebenerdig im Anbau wurde jeweils hintereinander liegend der Hauswirtschaftsraum, ein Bad mit Wanne und ein weiterer Sanitärraum mit WC, Urinal und Dusche eingerichtet. Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich Küche, Ess- und Wohnzimmer, wiederum als Durchgangsräume angeordnet, sowie in der Scheune Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Abstellkammer.

Heizung und Abstellräume: hofseitig im Anbau und der ehem. Scheune

zwei Garageneinstellplätze: in der Scheune

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

mäßiger Bauzustand

Umfassende Instandsetzungs- u. Modernisierungsmaßnahmen, inkl. der Anpassung des haustechnischen Standards an moderne Erfordernisse und technische Richtlinien sowie die energetische Modernisierung der Gebäudehülle sind erforderlich.

Darüber hinaus ist die Wohnung 1 zu beräumen.

Mittelfristig ist der Austausch der zentralen Ölheizung zu kalkulieren.



Foto 1

Blick auf das Grundstück
von Oberplan aus



Foto 2

Scheune und Überdachung



Foto 3

Nebenraum in der Scheune



Foto 4

Öl- Heizung und
Warmwasserspeicher



Foto 5 Hauswirtschaftsraum im Anbau



Foto 6 Bad im Anbau



Foto 7 Zimmer in Wohnung 1 – histor. Wohnhaus



Foto 8 Küche in WE 1



Foto 9 Elektrik Wohnung 1 – histor. Wohnhaus



Foto 10 neuere Ausführung in WE 1



Foto 11 Wohnung 2 im OG Anbau



Foto 12 Wohnung 2 – Bad in der Scheune OG