

# Exposé

**Freistehendes Einfamilienwohnhaus**

**99091 Erfurt**

**Sophie-Albrecht-Weg 10**

**K 36/24**

<b>Gemarkung</b>	Gispersleben-Viti
<b>Blatt</b>	21709
<b>Flur:</b>	6
<b>Flurstück</b>	456/38
<b>Grundstücksfläche</b>	387 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 95,00 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2006
<b>Modernisierungen</b>	keine Innenbesichtigung PV-Anlage auf dem Dach aus 2022
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Bebauung</b>	Einfamilienhaus, freistehend, I-geschossig, DG ausgebaut, nicht unterkellert
<b>Verkehrswert Wohnhaus</b>	<b>355.000,00 €</b>
<b>Ertragswert PV-Anlage</b>	<b>9.300,00 €</b>

## **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 Arbeitsmarktrektion mit rd. 115.291 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2024). Wichtige Branchen am Ort sind Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.

### Innerstädtische Lage:

- Gispersleben, nördlicher Ortsteil von Erfurt
- angenommene Lage durch die Nähe zur Innenstadt und gute Infrastruktur
- Straßenanbindung über B4 und A 71, Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Grundschule
- gute soziale Bevölkerungsstruktur in nach 2000 neu erschlossenem Wohngebiet

- Nachbarschaft: weitere Einfamilienhäuser ähnlicher Bauzeit im Quartier
- Wohnlage: mittlere Lage

### **Beschaffenheit des Grundstücks**

- Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Die Geländetopografie ist eben.
- Das Grundstück ist befahrbar.
- 1 PKW-Stellplatz im Carport, 2 PKW-Stellplätze im Freien

### **Gebäudebeschreibung**

#### Wohnhaus – Typenbau der Fa: Town und Country – „Raumwunder 90“

##### Rohbau

- Fundamente / Bodenplatte: bewährte Stahlbetonplatte mit Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Wände: Porenbetonmauerwerk gem. Wärmeschutzverordnung der Bauzeit  
Zwischenwände auch als GK-Ständerwände bzw. Porenbetonplansteine
- Geschossdecke: Filigrandecke aus Beton mit Trittschaldämmung und Estrichauflage
- Dach: Satteldach, Pfettenkonstruktion aus Holz  
Wärmedämmung im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses und auf der obersten Geschossdecke; Dachentwässerung aus Zink-Rohr
- Eindeckung: Betondachsteine, rot
- Fassade: mineralischer Außenputz, weißer Anstrich, Sockelputz braun

##### Ausbau

- Türen: Hauseingangstür: Kunststoff, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung,  
Innentüren: Röhrenspan
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, weiß,  
Kunststoffrollläden im EG
- Innentreppe: offene Treppenanlage Fa. Kenngot, Buchefurnier oder Laminat  
Bodeneinschubtreppe im DG
- Boden- und Wandbeläge / Decken: Fliesen in den Sanitärräumen, mittlere Qualität  
weitere Details können mangels Innenbesichtigung nicht beschrieben werden
- Sanitär: Gäste-WC mit wandh. WC, Handwaschbecken, mittlere Qualität  
Bad im DG: Badewanne, eingefliest, Duschwanne, eingefliest, wandh. WC,  
Waschtisch, weiße Sanitärkeramik, weitere Details sind nicht bekannt
- Hauswirtschaftsraum im EG: Standort der Gaszentralheizung und der Waschmaschine
- Terrasse Holzdieleung auf Unterbau verlegt

Anmerkung: Beschreibungen, die sich auf den Innenausbau beziehen, gründen sich überwiegend auf die Angaben im hier vereinbarten Projekt des Bauträgers Town&Country. Da eine Innenbesichtigung nicht stattfand, sind Abweichungen möglich.

### Haustechnik

- Brennwerttherme mit sep. Warmwasserspeicher auf Erdgasbasis der Fa. Vaillant ecoTEC plus
- Flachheizkörper in den Räumen
- Elektroinstallationen der Bauzeit, ausreichend Steckdosen und Auslässe, Klingelanlage
- alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden
- Oberflächenwasserversickerung über Rigole auf dem Grundstück
- TV über SAT-Anlage
- Photovoltaikanlage auf der Südseite des Daches

(Angaben erfolgten auf der Grundlage der Planungsunterlagen)

### Carport / überdachter Freisitz

- vmtl. Betonstreifenfundamente; Holzständerkonstruktion mit transparenter Kunststoffüberdachung
- südlicher Teil mit Leichtbauwandkonstruktion / Verglasung geschlossen
- westliche Wand mit Holzpaneel verbunden
- Stromanschluss / Licht vorhanden

### Außenanlagen

- Grünflächen: Rasen; diverse Koniferen bzw. immergrüne Gehölze als Hecken  
einige wenige Blumenrabatten
- Wegebefestigungen: überwiegend Betonsteinpflasterung unterschiedlicher Ausführung
- Sonstiges: 1 Gartenhaus aus Holz / 1 Gerätehaus aus Holz  
1 Regenwasserauffangbehälter; überdachter Mülltonnenstellplatz
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen: Elektroanschluss  
Erdgasanschluss  
Anschluss an die Frischwasserleitung  
Abwasser über den kommunalen Kanal  
Internet möglich

### **Flächenaufteilung**

<u>Bruttogrundrissfläche (bebaute Fläche):</u>	ca. 62,00 m <sup>2</sup>	(Wohnhaus: 8,13 m x 7,63 m)
	ca. 20,00 m <sup>2</sup>	(Terrasse: 6,50 m x 3,00 m)
	ca. 39,00 m <sup>2</sup>	(Carport/Freisitz: 11,00 m x 3,50 m)
<u>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus:</u>	<b>124,00 m<sup>2</sup></b>	(EG, DG)
<u>Bruttogrundfläche (BGF) Carport/Freisitz:</u>	<b>39,00 m<sup>2</sup></b>	(EG)

---

<u>Wohnfläche:</u>	EG	ca.	55,00 m <sup>2</sup>	inkl. Terrasse zu ¼
	DG	ca.	<u>40,00 m<sup>2</sup></u>	
	Summe:	~	<u><b>95,00 m<sup>2</sup></b></u>	
Nutzfläche Carport / Freisitz		ca.	35,00 m <sup>2</sup>	
2 PKW-Stellplätze im Freien:		ca.	30,00 m <sup>2</sup>	

Flächenaufteilung gem. Bauantrag:

EG:	WZ	26,49 m <sup>2</sup>	DG:	Schlafen	10,28 m <sup>2</sup>
	Diele	5,91 m <sup>2</sup>		Kind 1	10,40 m <sup>2</sup>
	HWR	3,13 m <sup>2</sup>		Kind 2	10,27 m <sup>2</sup>
	Küche	11,64 m <sup>2</sup>		Bad	5,17 m <sup>2</sup>
	WC	<u>1,84 m<sup>2</sup></u>		Flur	<u>3,97 m<sup>2</sup></u>
	Summe:	<b>49,02 m<sup>2</sup></b>			<b>40,09 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Terrasse von 20 m<sup>2</sup>, Anrechnung zu ¼ = **5,00 m<sup>2</sup>**

**Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden**

- normal instand gehalten und gepflegt
- es wird ein mittlerer moderner Standard (2006/2007) unterstellt
- einige geringe Instandsetzungen bzw. Modernisierungen an der Innenausstattung sind möglich
- energetischer Standard der Bauzeit
- PV-Anlage auf dem Dach vorteilhaft

*Astrid Tauber*

.....  
Astrid Tauber

Erfurt, den 29.08.2025



**Foto 1**

Straßenabsicht von Norden



**Foto 2**

Blick auf den nördlichen  
Grundstücksteil vor dem Gebäude



**Foto 3**

Rückansicht Wohnhaus mit  
Photovoltaikanlage



**Foto 4**

Blick südlicher Grundstücksteil mit Terrasse, Gartenhaus und eingehaustem Freisitz



**Foto 5**

Blick in Richtung Osten



**Foto 6**

Ansicht von der Straßen aus auf Carport und Freisitz