

Exposé

Freistehendes Einfamilienwohnhaus

99091 Erfurt

Sophie-Albrecht-Weg 10

K 36/24

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

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 Arbeitsmarktregion 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 Holzdielung 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 übe 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 verblendet
- 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 ²	(Wohnhaus: 8,13 m x 7,63 m)
	ca.	20,00 m ²	(Terrasse: 6,50 m x 3,00 m)
	ca.	39,00 m ²	(Carport/Freisitz: 11,00 m x 3,50 m)
<u>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus:</u>		<u>124,00 m²</u>	(EG, DG)
<u>Bruttogrundfläche (BGF) Carport/Freisitz:</u>		<u>39,00 m²</u>	(EG)

<u>Wohnfläche:</u>	EG	ca.	55,00 m ²	inkl. Terrasse zu ¼
	DG	ca.	<u>40,00 m²</u>	
	Summe:	~	<u>95,00 m²</u>	

Nutzfläche Carport / Freisitz	ca.	35,00 m ²
2 PKW-Stellplätze im Freien:	ca.	30,00 m ²

Flächenaufteilung gem. Bauantrag:

EG:	WZ	26,49 m ²	DG:	Schlafen	10,28 m ²
	Diele	5,91 m ²		Kind 1	10,40 m ²
	HWR	3,13 m ²		Kind 2	10,27 m ²
	Küche	11,64 m ²		Bad	5,17 m ²
	WC	<u>1,84 m²</u>		Flur	<u>3,97 m²</u>
Summe:		49,02 m²			40,09 m²

zzgl. Terrasse von 20 m², Anrechnung zu ¼ = **5,00 m²**

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

- normal instandgehalten 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