

# Arbeitskopie

- 1 -

Amtsgericht Altenburg

Burgstraße 11, 04600 Altenburg

Aktenzeichen

K 37/25

Objektart

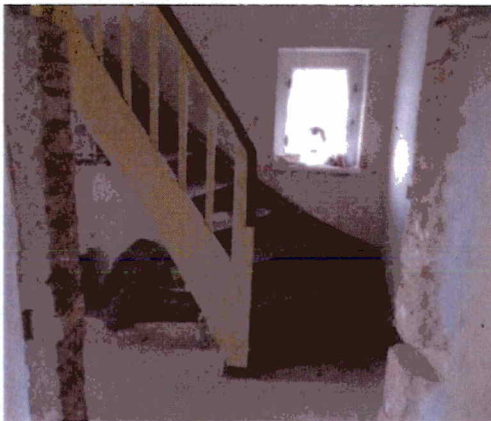
Einfamilienhaus

Anschrift

Wartenbergstraße 24, 04626 Schmölln



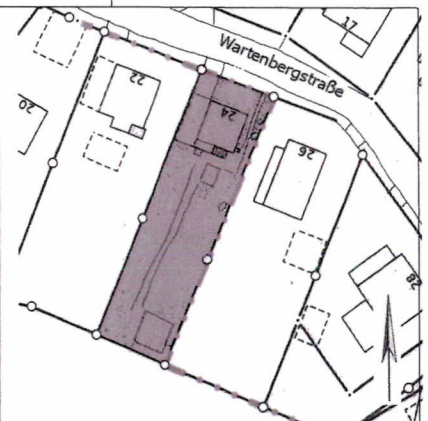
Blick von der Wartenbergstraße



Erdgeschoß



Blick nach Süden zur Gartenhütte



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert

**70.000,00 €**

Anmerkung

Die Immobilie ist seit 2 Jahren leerstehend und ungenutzt.  
Der Pkw - Garagenanbau wurde von außen besichtigt.  
Eine Baugenehmigung für einen Wohnhaus Erweiterungsbau  
liegt vom 19.03.2024 vor.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

22.12.2025

# Arbeitskopie

- 2 -

Lage/Standort	<p>Das Stadtzentrum ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.</p> <p>Die Wohnlage ist ruhig, Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden. Blickbeziehungen sind nach Süden (über den Friedhof mit Großbäumen) vorhanden.</p> <p>Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als gut eingeschätzt.</p>
Entfernungen	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortslage von Schmölln. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich der Untere und der Obere Friedhof, eine Kletterhalle, eine Physiotherapiepraxis, in ca. 700 der Bahnhof und die Staatliche Regelschule, in ca. 900 m das Einkaufszentrum „Kaufland“, Kleingartenvereine und der Lohsenpark sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. In ca. 2,5 km befinden sich weitere Discounter, eine Parkanlage, das Knopfmuseum, das Freizeitbad und eine Tankstelle.</p> <p>Anschluß an die Bundesstraße B 7 besteht in ca. 1 km. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 7 km bzw. 11,5 km.</p>
Umfeld	<p>Das Umfeld wird durch freistehende eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen und Gärten geprägt.</p>
Erschließung	<p>Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telefon) sind im Straßenkörper vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer können in die städtische Kanalisation geleitet werden.</p>
Grundstücksfläche	<p>545 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)</p>

# Arbeitskopie

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten und fällt von Nord nach Süd leicht ab.

Planung und Baurecht Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln liegt das Grundstück in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche - W19“ ausgewiesen wird.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Für das Bewertungsgrundstück gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schmölln.

Altlasten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.

Gebäudekurzbeschreibung Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus (erbaut 1938). Die Wohnfläche beträgt ca. 63 m<sup>2</sup>.

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerk, Ziegelsteine)

Innenwände überwiegend Ziegelsteine bzw. Trockenbau begonnen

Geschoßdecken Holzbalken, über Keller Massivdecke

Treppen

- Geschoßtreppe Holzkonstruktion aus Bauzeit, An- und Austritt gewendelt

# Arbeitskopie

- 4 -

- zum SB	Ausziehleiter aus Holz
- Hauseingang	massive Stufen, Tritt- und Setzstufen mit Fliesen, Metallhandlauf
- Kelleraußenzugang	massive Stufen (Beton)
Fußböden	
- KG	überwiegend Beton, partiell Keramikplatten
- EG, DG	Holz, darauf Kunststoffbelag, Estrich im vorgesehenen Bad (EG)
- SB	Holz (Rauspund)
Innenansichten/ Deckenflächen	Putz, Anstrich
Fenster	Kunststoff, 2- fach verglast, partiell Holz, 1- fach verglast bzw. ohne, Dachfenster aus Kunststoff
- Fensterbänke	innen - Holzwerkstoff bzw. Naturstein, außen - Blech
- Verschattung	partiell Kunststoffjalousie, handbetrieben, auch Dachfenster
Türen	
- Hauseingang	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
- Kellerzugänge	Blendrahmentür aus Holz
- WC	Futtertür aus Holz mit Lichtausschnitt
- sonstige	Türen überwiegend ausgebaut
- Garage	zweiflügliges Blendrahmentor aus Holz
Haustechnik	einfachste Ausstattung und Qualität (unfertig)
- Elektroinstallation	partiell vorhanden
- Sanitärinstallation	WC im EG vorhanden
- Heizung	nicht vorhanden
- Warmwasserversg.	ohne
Fassade	Putz, Anstrich bis auf Westfassade
Dach	Satteldach, Dachziegeleindeckung, Schneefanggitter, Dachentwässerung aus Zinkblech
Grundrißgestaltung	einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Allgemeinbeurteilung	
- allgemein	Aktiver Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen

Bereichen nicht festgestellt. Befall mit Hausschwamm war nicht erkennbar und wurde auch nicht bekannt.

Haustechnische Anlagen sind nicht funktionsfähig.

Die Wärmedämmung entspricht bis auf die Dämmung des DG und Giebelseiten des SB den Anforderungen zur Zeit der Errichtung des Gebäudes, d.h. das Wohnhaus ist energetisch nicht wesentlich modernisiert.

- Wohnhaus mit Anbau  
Pkw - Garage

Die Grundsubstanz des Gesamtgebäudes wird von mir als einfach aber solide beurteilt. Eine Wiederinnutzungnahme ist im derzeitigen Zustand (annähernder Rohbauzustand) nicht gegeben. Das Flächenangebot von nur ca. 63 m<sup>2</sup> sowie die Grundrißlösung entsprechen nur einfachen Nutzungsansprüchen.

- Nebengebäude

Die Gartenhütte befindet sich im Rohbauzustand.

Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.