

Exposé

Mehrfamilienwohnhaus

99089 Erfurt

Adalbertstraße 6

K 38/24

Gemarkung	Erfurt-Nord
Blatt	346
Flur:	9
Flurstück	122/11 und 122/12
Grundstücksfläche	174 m ² und 146 m ²
Wohnfläche	ca. 462,00 m ²
Baujahr	um 1900
Modernisierungen	überwiegend 1990er Jahre
Nutzung	Wohnen
Bebauung	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut, IV-geschossig, DG tlw. ausgebaut, voll unterkellert
Verkehrswert	230.000,00 €

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. 112.680 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2023). Wichtige Branchen am Ort sind Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.

Innerstädtische Lage:

- Andreasvorstadt, gründerzeitliches Stadterweiterungsgebiet Erfurts
- angenommenes Wohngebiet durch die Nähe zur Innenstadt, dem Grünzug der Gera (Nordpark u.w.) sowie zur Universität Erfurt
- gute Infrastruktur, Straßenanbindung, Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen
- gemischte soziale Bevölkerungsstruktur, durch Neubau und Sanierung aufgewertet

- Nachbarschaft: weitere Mehrfamilienhäuser ähnlichen Baustils im Quartier
- Wohnlage: mittlere Lage

Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück ist schmal und langgestreckt sowie nahezu rechteckig geschnitten.
- Die Geländetopografie ist eben.
- Das Grundstück ist nicht befahrbar.

Gebäudebeschreibung

Rohbau

- Wände: Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk
- Decken: Keller: Ziegelkappen- bzw. Flachdecke (ohne Dämmung gegen das EG)
Geschosse: vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung
- Dach: Satteldach, bauzeitliche Holzkonstruktion, keine Unterspannbahn
vmtl. nur unzureichende Wärmedämmung in den ausgebauten Bereichen
- Eindeckung: Dachziegel, rot
- Fassade: mineralischer Putz, grüner Anstrich, Fensterfaschen weiß abgesetzt
rückseitig Klinkersichtmauerwerk

Ausbau

- Türen: Haus- und Hoftür: Kunststoff, weiß mit Isolierglaseinsätzen
- Fenster: Kunststofffenster, 2-Scheiben-Isolierverglasung, weiß, einflügelig mit Oberlicht
bereichsweise noch Holzverbundfenster (ehem. DDR)
- Treppen: Eingangstreppe mit massiven Antrittsstufen zum Hauseingang
Treppenhaus: zweiläufige massive Treppe mit Podest, Holzgeländer
- Bodenbeläge: textile Beläge, Laminat, Fliesen in Bädern bzw. WCs, alles einfacher Standard
- Wände/Decken: Zimmer - tapeziert auf Putz, Anstrich
Bäder und WCs gefliest, nicht mehr zeitgemäß
Decken tlw. mit Paneel verblendet, Beleuchtung integriert
- Sanitär: Bad, Sanitärausstattung, nicht mehr zeitgemäß bzw. verschlissen
Wanne, Waschbecken, wandh. oder Stand-WC, Waschmaschinen-Anschluss

Haustechnik

- Heizung und Warmwasserbereitung über Gasthermen, jeweils in den Wohnungen stationiert, tlw. auch über zwei Etagen angeschlossen, Kompakt-heizkörper
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Gas, Strom, Wasser, Abwasser
- Zähler und Sicherungen sowie Versorgungsleitungen nur tlw. in den 1990er Jahren erneuert

Flächenaufteilung

<u>Bebaute Fläche:</u>	MFH	ca.	150,00 m ²	(13,00 m x 11,00 m + 1,35 m x 4,55 m)
	Gartenhaus	ca.	18,00 m ²	(4,25 m x 4,25 m)
	Überdachung	ca.	<u>22,00 m²</u>	(5,50 m x 4,00 m)
	Summe:		180,00 m ²	
<u>Bruttogrundflächen:</u>	MFH	~	890,00 m²	(Keller, EG bis 3.OG, DG)
	Gartenhaus	ca.	18,00 m²	(EG)
	Überdachung	ca.	22,00 m²	(EG)

Wohnflächen:

EG links:		ca.	36,00 m ²	
EG rechts:		ca.	45,00 m ²	
1. OG links:		ca.	48,00 m ²	
1. OG rechts:		ca.	59,00 m ²	
2. OG + 3. OG:	je	ca.	107,00 m ²	
DG links + mitte:		ca.	<u>60,00 m²</u>	(geschätzt)
<u>Wohnfläche WGH, gesamt:</u>		ca.	<u>462,00 m²</u>	

Raumprogramm

- * zwei Wohnungen pro Etage (Zweispänner)
 - Wohnungen links: 1 Wohnraum, 1 Schlafräum, schmale Küche und längliches Bad, Flur
 - Wohnungen rechts: 2 Wohnräume, 1 Schlafräum, schmale Küche, geräumiges Bad, Flur
- * im 2.OG und 3.OG wurden die Wohnungen rechts und links zusammengelegt, sodass hier jeweils eine Einheit entstanden ist.
- * im Dachgeschoss eine Wohnung links / mittig ausgebaut

Garten: ein Gartenhaus sowie ausreichend Grünflächen
Überdachungen als Stellplätze für Fahrräder bzw. Mülltonnen

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

- In den 1990er Jahren bereichsweise Instandsetzungen und Modernisierungen:
 - * Erdgasheizungen in den Wohnungen
 - * überwiegender Teil der Fenster ausgetauscht
 - * Bäder und WCs modernisiert
 - * malermäßige Instandsetzung / Fußböden einfach neu hergestellt
- die Pflege der Substanz wurde in der letzten Zeit offensichtlich vernachlässigt
- die Haustechnik mit Heizungen und sanitären Anlagen ist verschlissen, tlw. demoliert

- deutliche Abnutzung von Boden- und Wandbelägen
- Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Elektrik nicht fachgerecht verlegt und überwiegend nicht mehr funktionsfähig
- Wärmedämmung der Gebäudehülle unzureichend
- Ansammlungen von Hausrat, Müll und Einrichtungsgegenständen im gesamten Gebäude

Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands:

das Gebäude ist aktuell nicht nutzbar

der Zustand ist mäßig bis schlecht, umfassende Reparatur- und Modernisierungsarbeiten sind erforderlich

Astrid Tauber

.....

Astrid Tauber

Erfurt, den 26.03.2025



Foto 1

Lage an der Adalbertstraße



Foto 2

Ansicht Hofseite



Foto 3

Zustand Hofbefestigung und
Zugangstreppe zum Haus



Foto 4

Hof mit Überdachung



Foto 5

Blick auf Garten mit Gartenhaus
und Hof mit Überdachungen



Foto 6
Kellerflur



Foto 7
EG
Bad Wohnung rechts



Foto 8
EG
Zähler und Sicherungen



Foto 9
1. OG
Bad Wohnung links



Foto 10

2. OG

Wohnzimmer



Foto 11

2. OG

Küche mit Heiztherme

Foto 12

3. OG

Zimmer

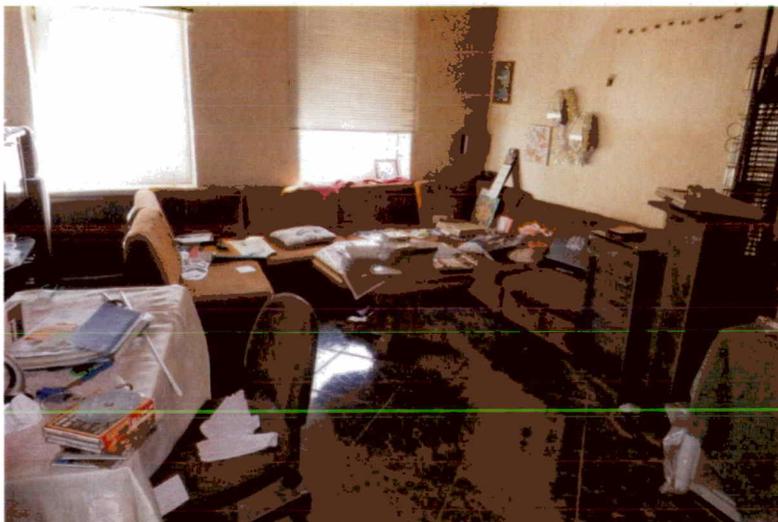


Foto 13

3. OG

Wohnzimmer



Foto 14

DG

ausgebauter Teil



Foto 15

DG

nicht ausgebauter Teil
vollständig bestückt mit Hausrat
und Müll



Foto 16

Blick in den Spitzboden