

Amtsgericht Gera

Rudolf - Diener - Straße 1, 07545 Gera

Aktenzeichen

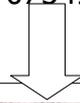
K 39/24

Objektart

Einfamilienreihenmittelhaus

Anschrift

Sommerleithe 35, 07549 Gera



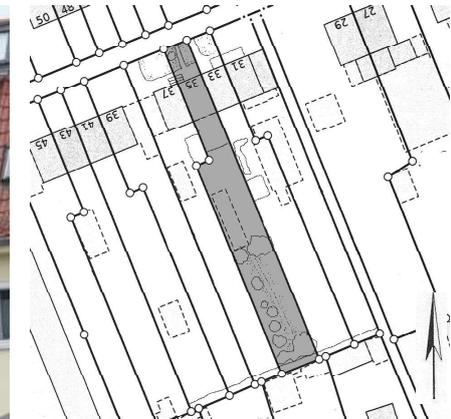
Blick von der Sommerleithe



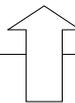
Blick vom Garten



Gebäuderückseite



Lageplan



Verkehrswert/Marktwert

94.000,00 €

Anmerkung

Wege- und Leitungsrechte vorhanden
nur äußere Inaugenscheinnahme möglich

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

25.03.2025

Lage/Standort	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt in einem mit Siedlungs- und Reihenhäusern gelegenen Wohngebiet, unmittelbar umgeben vom ehemaligen größten Neubaugebiet des Bezirks Gera.</p> <p>Zum Ortstermin selbst waren keine störenden akustischen Emissionen wahrnehmbar. Unentgeltliche Pkw - Parkmöglichkeiten bestehen im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum. Die Wohnlage ist ruhig, Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden.</p> <p>Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel bis gut eingeschätzt.</p>
Entfernungen	<p>Gera ist eine kreisfreie Stadt in Ostthüringen im Freistaat Thüringen. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Lusan, ca. 4,5 km südlich des Stadtzentrums (Marktplatz). Im Umfeld von ca. 500 m befinden sich eine Apotheke, Arztpraxen, Discounter, Drogerie, Grund- und Gesamtschule, ein Pflegeheim, Rechtsanwaltskanzlei, Mehrfamilienhochhäuser und ein Garagenkomplex. Der Geraer Haupt- und Busbahnhof sind in ca. 5 km, Straßenbahnhaltestellen sind in ca. 350 m und eine Bushaltestelle des städtischen Nahverkehrs in ca. 150 m erreichbar. Die B 92 ist in ca. 1 km erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 4 (Gera - Leumnitz) befindet sich in ca. 10 km Entfernung.</p>
Umfeld	<p>Das Umfeld wird durch überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung (Einfamilienreihenhäuser) mit Gärten geprägt.</p>
Erschließung	<p>Ortsübliche Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Erdgas und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am</p>

Grundstück an. Die Abwässer werden in die städtische Kanalisation geleitet.

Grundstücksfläche

418 m² (laut Grundbuch)

Das Bewertungsgrundstück ist schmal und annähernd rechteckig geschnitten, es fällt leicht von Nord nach Süd (Höhenunterschied von ca. 1 m).

Planung und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Gera wird das Flurstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

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 Gera.

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

Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihenmittelhaus (Baujahr 1927/28) mit Anbau (2020). Die Wohnfläche beträgt ca. 77 m².

Konstruktionsart

Massivbau (Mauerwerk), Anbau Holzrahmenbau (lt. Bauakte)

Innenwände

Mauerwerk

Geschoßdecken	Massivdecken (über KG), sonst Holzbalken
Treppen	
- Hauseingang	massive Stufen geradläufig
- Geschoßtreppe	vermutlich Holz
- Keller	vermutlich massive Stufen
Fußböden	
- KG	vermutlich Beton
- EG	Beton (Hausflur), sonst vermutlich Kunststoff- bzw. Teppichbelag vermutlich Fliesen im Bad
- OG, DG	vermutlich Kunststoff- bzw. Teppichbelag
Fenster	vermutlich Kunststoff, 2- fach verglast, Dachfenster im DG, Oberlichter im Anbau Kunststoffjalousien im EG - Straßenseite
Türen	
	Hauseingang - Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt Sonstige - Blendrahmen- oder Futtertüren aus Holzwerk- stoff
Haustechnik	
- Elektroinstallation	vermutlich einfache Ausstattung und Qualität
- Sanitärinstallation	einfache bis normale Ausstattung und Qualität EG - Dusche, WC, Waschbecken (vermutlich) DG - WC, Handwaschbecken (vermutlich)
- Heizung	Gasbrennwertfeuerungsanlage, Heizkörper unbekannt
- Warmwasserversg.	vermutlich über Heizung
Fassade	Putz, Anstrich (Wohnhaus)
Dach	Satteldach, Dachziegeleindeckung (Wohnhaus), Schnee- fanggitter, Dachentwässerung - Zinkblech Pulldach, Bitumenbahneindeckung (Anbau)
Grundrißgestaltung	bauzeitbedingt, einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	vermutlich nutzungsfähig

Allgemeinbeurteilung

Wohnhaus

Die nach 1990 durchgeführten Modernisierungsarbeiten haben teilweise zu einer Verbesserung der Bausubstanz und ihrer Nutzungsqualität geführt (u.a. Verbesserung der Schall- und Wärmedämmung durch Fenster). Es ist aber weiterhin Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf anzunehmen, der auf Grund der nur äußeren Inaugenscheinnahme auf Annahmen beruhen muß.

Die Grundsubstanz des Wohnhauses wird von mir als solide beurteilt.

Die Wärmedämmung entspricht den Anforderungen zur Zeit der Errichtung des Gebäudes. Die Grundrisse und Ausstattung der Geschoßebenen sind von den zur Bauzeit vorhandenen Ansprüchen und Möglichkeiten geprägt (kleinflächige Raumstruktur).

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

Hinweis

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