

Amtsgericht Gera

Rudolf - Diener - Straße 1, 07545 Gera

Aktenzeichen

K 42/24

Objektart

Einfamilienhaus mit Pkw - Garagenanbau

Anschrift

Bleichenweg 13a, 07937 Zeulenroda - Triebes



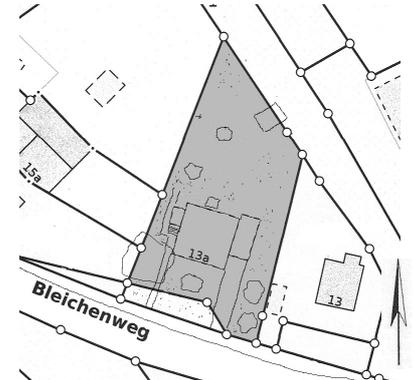
Blick vom Bleichenweg



Blick vom Garten



Nord- Ost - Ansicht



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert

150.000,00 €

Anmerkung

Zugang und Zufahrt erfolgen teilweise über gepachtetes Gelände von ca. 59 m² (Eigentümer Stadt Zeulenroda)

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

16.01.2025

Lage/Standort	<p>Das Bewertungsobjekt liegt ca. 500 m (Luftlinie) vom Zeulenrodaer Markt entfernt. Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar, sollen jedoch saisonal durch den Talsperren - Besucherverkehr (Strandbad) vorhanden sein.</p> <p>Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel bis gut eingeschätzt.</p>
Entfernungen	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Zeulenroda im Landkreis Greiz, Freistaat Thüringen.</p> <p>Der Markt von Zeulenroda ist in ca. 600 m fußläufig erreichbar, in unmittelbarer Nähe ein Tierarzt, ein Supermarkt und ein Bäcker in ca. 300 m, in ca. 600 m ein Kindergarten, in ca. 1,5 km eine Regelschule und eine Bankfiliale. Das sogenannte Zeulenrodaer Meer mit Strandbad (Talsperre) ist in ca. 1 km erreichbar.</p> <p>Die Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (die Bundesstraße 94 ist in ca. 1 km erreichbar, zu Fuß in ca. 600 m). Die nächste Autobahnauffahrt zur A9 liegt in ca. 14 km bei Dittersdorf.</p>
Umfeld	<p>Das Umfeld wird durch überwiegend freistehende und eingeschossige Wohnbebauung mit Gärten und Hofbereichen geprägt.</p>
Erschließung	<p>Ortsübliche Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Erdgas und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in die städtische Kanalisation geleitet.</p>
Grundstücksfläche	<p>800 m² (laut Grundbuch)</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten, es fällt leicht von Südost nach Nordwest (Höhenunterschied von ca. 3,5 m).</p>

Planung und Baurecht	<p>Ein bestätigter Flächennutzungsplan für Zeulenroda - Triebes liegt nicht vor, dieser befindet sich in Aufstellung. Das Bewertungsgrundstück wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.</p> <p>Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).</p> <p>Für das Bewertungsgrundstück gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Zeulenroda - Triebes.</p>
Altlasten	<p>Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Denkmalschutz	<p>Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.</p>
Gebäudekurzbeschreibung	<p>Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus (EW 65 B) mit Garagenanbau, erbaut 1975. Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m².</p>
Konstruktionsart	<p>Massivbau (Mischmauerwerk: Hohlblock- bzw. Ziegelsteine)</p>
Innenwände	<p>Mauerwerk (Ziegelsteine)</p>
Geschoßdecken	<p>Massivdecken (Betonhohldielen bzw. DIN – F – Decke), Holzbalken zum Spitzboden</p>
Treppen	
- Hauseingang	<p>massive Stufen geradläufig, Stahlrohrgeländer</p>
- Geschoßtreppe/Keller	<p>massive Blockstufen, ¼ gewandelt (Bauzeit)</p>

Fußböden	
- KG	überwiegend Beton, partiell mit Anstrich, Keramikplatten (Waschhaus)
- EG	Fliesen (Flur, Dusche/WC), Kunststoff- bzw. Teppichbelag sogenanntes Möbelparkett bzw. Holz (Terrasse)
- DG	„Möbelparkett“, Kunststoff- bzw. Teppichbelag, Fliesen (Flur)
- SB	Rauspund
Fenster	überwiegend Kunststoff, 2- fach verglast im EG + 2 Stück im DG, sonst Verbundfenster aus Holz (Bauzeit) Kastenfenster aus Holz (Bauzeit) im KG Kunststoffjalousien, elektrisch bzw. handbetrieben
Türen/Tor	
- Hauseingang	Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt, elektrische Jalousie
- Zugang Terrasse	Blendrahmentür Holz/Glaskonstruktion (Bauzeit) Jalousie, handbetrieben
- sonstige	Futtertüren aus Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt (Bauzeit)
- KG	Blendrahmentür aus Holzwerkstoff (Bauzeit)
- Garagentor	Blendrahmen, zweiflügelig aus Holz (Bauzeit)
Haustechnik	
- Elektroinstallation	einfache Ausstattung und Qualität aus Bauzeit
- Sanitärinstallation	einfache bis normale Ausstattung und Qualität EG - Dusche, WC, Waschbecken, DG - WC, Handwaschbecken
- Heizung	Zentralheizung in Kombination mit Brennstoffen Erdgas/Holz, Plattenheizkörper im KG Gußradiatoren (sonstige Räume, Garage) Handtuchheizkörper (Dusche/WC)
- Warmwasserversg.	im EG über Heizung (200l Boiler) im DG ca. 5 l Elektroboiler in ehemaliger Küche
Fassade	Putz (Bauzeit), Sockel mit Natursteinverkleidung
Dach	Satteldach, Kunstschieferindeckung, Schneefangbalken aus Kunststoff, Dachentwässerung - Zinkblech

Grundrißgestaltung	bauzeitbedingt nach Angebotsprojekt, einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	solide bauzeitbedingte Ausführung, nutzungsfähig
Allgemeinbeurteilung	
Wohnhaus	<p>Das Gebäude ist als Einfamilienwohnhaus (Angebotsprojekt EW 65) konzipiert und als solches nutzbar. Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bauweise insgesamt als gut bis befriedigend beurteilt.</p> <p>Es besteht teilweise Instandsetzungsbedarf. Bauzeitbedingte Materialminderqualitäten sind zu verzeichnen. Die Wärmedämmung entspricht den Anforderungen zur Zeit der Errichtung des Gebäudes.</p> <p>Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen nicht festgestellt. Befall mit Hausschwamm ist nicht erkennbar und auch nicht bekannt.</p> <p>Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (Gebäudeenergiegesetz - GEG), ausgestellt am 11.07.2023 lag in Form einer Seite (1) vor, Angaben zum Energieverbrauch bzw. Modernisierungsvorschläge waren nicht vorhanden.</p>
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.