

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus

99086 Erfurt

Magdeburger Allee 125

K 43/24

Gemarkung	Ilversgehofen
Blatt	41483
Flur:	17
Flurstück	244/63 und 245/63
Grundstücksfläche	46 m ² und 378 m ²
Wohnfläche	ca. 110,00 m ²
Nutzfläche Laden	ca. 45,00 m ²
Nutzfläche Hinterhaus	ca. 73,00 m ²
Baujahr	1880
Modernisierungen	überwiegend Mitte / Ende der 1990er Jahre
Nutzung	Wohnen / Gewerbe
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus, zweiseitig angebaut, II-geschossig, DG ausgebaut, unterkellert Hinterhaus, II-geschossig, nicht unterkellert, Flachdach
Verkehrswert	385.000,00 €

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:

- Magdeburger Allee, Hauptmagistrale und Einkaufsstraße im Erfurter Norden
- gründerzeitliches Stadterweiterungsgebiet Erfurts, klassisches Arbeiterwohnquartier mit einer traditionellen Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe
- gute Infrastruktur, Straßenanbindung, Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen
- gemischte soziale Bevölkerungsstruktur, der nördliche Teil von Ilversgehofen weist traditionell eher eine einfache Bevölkerung auf, im Süden und entlang der Magistrale überwiegen Geschäftsleute und Studenten. Die Arbeitslosigkeit liegt über dem Stadtdurchschnitt.
- Nachbarschaft: weitere Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser ähnlichen Baustils im Quartier
- Wohnlage: mittlere Lage, im Kontext der sozialen Strukturen zur einfachen Wohnlage tendierend, jedoch gute Anbindung und Infrastruktur
- Geschäftslage: einfache bis mittlere Geschäftslage
für Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe grundsätzlich geeignet, jedoch aufgrund mangelnder Passantenfrequenz und Kaufkraft im Gebiet unterdurchschnittliche Lagequalität

Beschaffenheit des Grundstücks

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

Gebäudebeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus

- Wände: Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk
- Decken: Keller: Ziegelkappendecke (ohne Dämmung gegen das EG)
Geschosse: vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung
- Dach: Satteldach mit Zwerchhaus süd- und nordseitig
bauzeitliche Holzkonstruktion, Unterspannbahn
Wärmedämmung in den ausgebauten Bereichen der Zwerchhäuser
- Eindeckung: Beton-Dachpfannen, rot
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit Plattenverkleidung, beige
rückseitig mineralischer Rauputz mit weißem Anstrich auf Styropordämmung

Ausbau

- Türen: Ladeneingangs-, Haus- und Hoftür: Kunststoff, weiß mit Isolierglaseinsätzen
- Fenster: Kunststofffenster, 2-Scheiben-Isolierverglasung, weiß, einflügelig mit Oberlicht

- Treppen: Außen: Eingangstreppe mit massiven Antrittsstufen zum Hauseingang und Laden
Treppenhaus: offene Holztreppe, gewandelt, Holzgeländer, Einbau nach 1990
- Bodenbeläge: textile Beläge, Laminat, Fliesen in Bädern bzw. WCs
- Wände/Decken: EG (Laden): kleinformatisches Natursteinimitat, hell
Kassettendecke abgehängen, Beleuchtung integriert
Geschosse: Zimmer - tapeziert auf Putz, Anstrich
Bäder und WCs türhoch gefliest, mittlere Qualität
Decken tlw. mit Paneel verblendet, Beleuchtung integriert
- Sanitär: EG und OG: im WC-Anbau auf ½ Treppe, Stand-WC und Handwaschbecken, einfacher Standard
OG/DG: Wohnung mit einem Bad, Sanitärausstattung in mittlerer Qualität
Wanne, Waschbecken, wandh. WC, Handtuch-Heizkörper, Waschmaschinen-Anschluss im WC-Anbau

Haustechnik

- Heizung und Warmwasserbereitung über Gasthermen, jeweils im EG und OG stationiert, Kompakt-Heizkörper, das Hinterhaus wird über die Therme im EG VH mitversorgt
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen im Keller (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), nach 1990 neu installiert
- Zähler und Sicherungen sowie Versorgungsleitungen überwiegend in den 1990er Jahren erneuert
- keine getrennte Zählung / Abrechnung der Medien für das HH
-

Hinterhaus (Nebengebäude)

Rohbau

- Wände: Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk
- Decken: vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung
- Dach: Pultdach, bauzeitliche Holzkonstruktion
- Eindeckung: Weichdach mit besandeter Bitumendachbahn abgedichtet
- Fassade: mineralischer Rauputz, weißer Anstrich, Sockel mit Fliesenbelag, braun/beige

Ausbau

- Türen: Haustür: Holz, kassettiert, braun mit Isolierglaseinsätzen
Gartentür: Kunststoff, weiß mit Isolierglaseinsätzen
- Fenster: Kunststofffenster, 2-Scheiben-Isolierverglasung, weiß, einflügelig
- Treppen: Außen: Eingangstreppe mit zwei massiven Antrittsstufen, Fliesenbelag, hellbeige
zum OG: Holztreppe, gewandelt, brauner Anstrich, Originalausstattung

- Bodenbeläge: EG: roher Estrich oder Fliesen, hell, einfache Qualität
OG: überwiegend Laminat
- Wandbeläge: EG: Anstrich auf Putz, Fliesen, einfache Qualität im WC
- Sanitär: EG: ein WC mit Stand-WC, Handwaschbecken
OG: ein WC mit Stand-WC, Handwaschbecken und Dusche
- Haustechnik: Elektrik nach 1990 neu installiert
Heizung über Vorderhaus, Kompaktheizkörper

Flächenaufteilung

<u>Bebaute Fläche:</u>	WGH	ca.	72,00 m ²
	HH	ca.	50,00 m ²
<u>Überdachter Freisitz:</u>		ca.	10,00 m ²
<u>Bruttogrundfläche:</u>	WGH	~	<u>293,00 m²</u>
	HH	ca.	<u>100,00 m²</u>
<u>Nutzfläche Laden WGH:</u>			
EG:		ca.	<u>45,00 m²</u>
<u>Wohnfläche OG/DG WGH:</u>			
OG:		ca.	58,00 m ²
DG:		ca.	<u>52,00 m²</u>
<u>Wohnfläche WGH, gesamt:</u>		ca.	<u>110,00 m²</u>
<u>Nutzfläche HH:</u>			
EG:		ca.	33,00 m ²
OG:		ca.	40,00 m ²
<u>Nutzfläche HH, gesamt:</u>		ca.	<u>73,00 m²</u>

Raumprogramm

Wohn- und Geschäftshaus

- EG: Laden, Büroraum, Küche, WC im Anbau
- EG: Hausflur mit Zugang zum Keller, zum Hof sowie dem OG
- OG / DG: Wohnung OG / DG mit offenem Treppenhaus
- 2 Wohnräume, Küche und Bad im OG
- 3 Schlafräume im DG

Hinterhaus

- EG: zwei Räume, WC im Anbau, mittiger Durchgang zum Garten
- OG: div. Räume und WC vmtl. zeitweise zum Wohnen genutzt

Garten

überdachter Freisitz, ausreichend Grünflächen

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

- Mitte der 1990er Jahre bereichsweise Instandsetzungen und Modernisierungen:
 - * Dacheindeckung
 - * Erdgasheizung in EG und OG
 - * überwiegender Teil der Fenster ausgetauscht
 - * Bäder und WCs modernisiert
- Die Pflege der Substanz wurde in der letzten Zeit offensichtlich vernachlässigt
- deutliche Abnutzung von Boden- und Wandbelägen
- WCs auf halber Treppe nicht mehr zeitgemäß
- Gasthermen überprüfen
- Wärmedämmung Kellerdecke und oberste Geschossdecke fehlt
- Ausbau Hinterhaus nicht fertig gestellt, erhöhte Abnutzung im OG des Hinterhauses

Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands:

Vorderhaus: befriedigend, einige Reparatur- und Modernisierungsarbeiten sind erforderlich

Hinterhaus: einfache Nutzung möglich; für eine höherwertige Nutzung umfassend instand zu setzen

Astrid Tauber

.....

Astrid Tauber

Erfurt, den 26.03.2025



Foto 1

Lage an der Magdeburger Allee



Foto 2 + 3

Ansicht WGH Hofseite

Ansicht Hinterhaus Hofseite



Foto 4

Ansicht Hinterhaus

Gartenseite



Foto 5

Ladenlokal



Foto 6 + 7

Büro zum Ladenlokal

Küche zum Ladenlokal



Foto 8 +9

Hausflur

WC auf halber Treppe