

Exposé

Einfamilien-Doppelhaushälfte

99094 Erfurt

Cyriakstraße 30c

K 44/24

Gemarkung	Erfurt-Süd
Blatt	3357
Flur:	101
Flurstück	36/9
Grundstücksfläche	500 m ²
Wohnfläche	ca. 120,00 m ²
Garage / Carport	1 Stellplatz
Baujahr	1975
Modernisierungen	überwiegend Mitte der 1990er Jahre
Nutzung	Wohnen
Bebauung	Einfamilienhaus, einseitig angebaut, I-geschossig, DG ausgebaut, unterkellert, Kellergarage
Verkehrswert	470.000,00 €

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 Arbeitsmarktrektion 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:

- Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Cyriakstraße im Erfurter Süden, eine als gehobenes Wohngebiet bekannte Lage.
- Das Grundstück liegt am Südosthang der EGA. Die umgebende Nachbarschaftsbebauung besteht vorrangig aus weiteren zum Wohnen genutzten Villen mit Bauzeit Anfang des 20. Jahrhunderts sowie aus neu errichteten Mehrfamilienwohngebäuden in gehobenem Stil.

- Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs in die Innenstadt erfolgt über die Buslinie 51 Erfurt-Hochheim, deren Haltestelle sich in ca. 5 Minuten Fußweg vom Objekt entfernt befindet

Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten.
- Die Geländetopografie ist deutlich ansteigend in Richtung Nordwesten.
- Zufahrtsmöglichkeit besteht zur Kellergarage von der Cyriakstraße aus.
- Im öffentlichen Verkehrsraum des Wohngebiets sind nur wenige PKW-Stellplätze vorhanden.
- Das Flurstück wird nachbarschaftlich von den anliegenden Wohngrundstücken und deren Nebengebäuden begrenzt. Die umliegende Bebauung ist abgeschlossen.
- Straßenfrontlänge: ca. 16 m mittlere Grundstückstiefe: ca. 32 m

Gebäudebeschreibung

Rohbau

- Fundament: vmtl. Stampfbeton
- Wände: Keller: Betonholzblocksteine bzw. Porenbeton / Geschosse: vmtl. Porenbeton oder ähnl.
- Decken: stahlbewehrte Betonfertigteildecke mit Estrichauflage
- Dach: Satteldach, traditionell abgebundener Dachstuhl, je eine Gaube vorder- und rückseitig Schrägen im ausgebauten Bereich vmtl. mit Mineralwolle gedämmt
- Eindeckung: keramische Dachziegel, rot, engobiert
- Dachentwässerung: vorgehängte Rinne und Fallrohre aus Zinkblech
- Fassade: Außenputz, gelber Anstrich / Esse u. Gauben mit Kunstschieferverblendung
- Balkonaufbau auf Garage: massiver Unterbau, Estrich, Gehwegplatten, Holzgeländer

Ausbau

- Türen: Hauseingang: Holz mit Glaseinsatz
Innentüren: Holzwerkstoff, Bucheoptik
Kellertüren: Holz, 2-flügeliges Zufahrtstor zur Garage, Holz
- Fenster: überwiegend Kunststoff mit 2-Scheiben- Isolierverglasung, Mitte der 1990er Jahre vereinzelt noch bauzeitliche Holzverbundfenster
- Treppe: Keller / EG: massiver Unterbau mit Fliesenbelag
EG/DG: Holztreppe, gewendet, nach 1990 eingebaut; Auszugsleiter zum Spitzboden
- Bodenbeläge: Kellergarage: Betonestrich
Keller: Bad, Flur und Nebenräume helle Bodenfliesen, nach 1990
EG: Wohnzimmer: Parkett (Originalausstattung); sonst einfache Beläge (textil)
Gäste-WC: Fliesen, nach 1990 / Küche im EG: PVC-Belag
DG: Schlafzimmer: textile Beläge oder entfernt

- Wände/Decken: in den Räumen tapeziert, einfache Qualität, in der Küche Fliesenpiegel
Bäder halbhoch oder wandhoch gefliest, mittlere Qualität
Spitzboden mit Kunststoffpaneel in der Dachschräge
- Sanitär: Keller: Bad mit Wanne, eingefliest, Waschbecken, wandhängendes WC, Eckdusche mit Kunststoffabtrennung, mittlerer Standard
EG: Gäste-WC mit Stand-WC, Handwaschbecken, einfacher Standard
DG: Bad mit Stand-WC, Waschbecken, Badewanne eingefliest, Halbrund-Dusche mit Kunststoffabtrennung, einfacher bis mittlerer Standard

Haustechnik

- Gaszentralheizung „Brötje“ mit Warmwasserbereitung im Keller, Einbau ca. 1993, vmtl. kein Brennwertkessel
- Heizleitungen und Heizkörper tlw. noch im Standard der ehem. DDR (überwiegend auf Putz, Gussradiatoren oder Kompaktheizkörper)
- Warmluftofen für feste Brennstoffe im Erdgeschoss, vom Flur aus zu beheizen
- Elektrik tlw. im Standard der ehem. DDR, E-Verteilung und bereichsweise Leitungen neu installiert
- Wasser- und Abwasserleitungen nach 1990 neu installiert
- WM-Anschluss im Keller; Abfluss im Fußboden des Kellers
- TV über SAT-Anlage

<u>Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:</u>	Frischwasserleitung
	Abwasserentsorgung in den kommunalen Kanal
	Elektroanschluss; Erdgasanschluss
	Telefon und Internet kann eingerichtet werden

Flächenaufteilung

<u>Bebaute Fläche:</u>	ca.	100,00 m ²	(9,00 m x 8,84 m + 9,00 m x 2,25 m)
<u>Bruttogrundfläche:</u>	~	300,00 m²	(Keller, EG, DG, Spitzboden: ca. 40 m ²)
<u>Wohnfläche:</u>			
EG:	Wohnzimmer	ca.	27,14 m ²
	Arbeitszimmer	ca.	11,90 m ²
	Küche	ca.	12,00 m ²
	Toilette	ca.	1,80 m ²
	Diele	ca.	10,00 m ²
	Windfang:	ca.	2,18 m ²
	Terrasse:	ca.	<u>4,00 m²</u> (Anrechnung zu ¼)
		Summe:	69,02 m ²
			rd. 69,00 m²

DG:	Schlafzimmer	ca.	16,68 m ²
	Kinderzimmer 1	ca.	13,72 m ²
	Kinderzimmer 2	ca.	9,04 m ²
	Bad	ca.	7,21 m ²
	Flur	ca.	<u>4,33 m²</u>
		Summe:	50,98 m ²
		ca.	51,00 m²

Wohnfläche, gesamt: ca. **120,00 m²**

Nutzfläche Spitzboden: ca. 25,00 m²

weitere Nutzflächen:

Keller, Bad, Nebenräume, Heizung: ca. 41,00 m²

Kellergarage: ca. 33,00 m²

Raumprogramm

- Zugang über das Eingangstor und den ansteigenden Weg zum Gebäude
- Die seitlich an der Doppelhaushälfte befindliche Haustür erschließt einen kleinen Windfang, in dem sich links das Gäste-WC befindet. Über den anschließenden mittigen Flur gelangt man in die Küche, das Wohnzimmer und das Arbeitszimmer. Straßenseitig vor dem Wohnzimmer ist der Balkon angelegt, der sich auf der tlw. vorgelagerten Garage befindet.
- Eine Treppe abwärts führt zum Keller mit Garage, Abstellräumen und Heizung sowie einem Badezimmer und einem Gästezimmer.
- Das Dachgeschoss wird ebenfalls vom Flur aus über eine gewendete Treppe erschlossen. Hier befinden sich das Familienbad sowie drei Schlafzimmer.
- Eine Stiege führt weiter in den Spitzboden, der einfach ausgebaut wurde und als ergänzende Nutzfläche dienen kann.
- Die Kellergarage wird ebenerdig in Verlängerung der Einfahrt über ein doppelflügeliges Tor erschlossen.
- Der Garten befindet sich vorrangig hinter dem Haus sowie westseitig. Er ist entsprechend der Topografie hängig angelegt.

Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

- Baujahr 1975
- Mitte der 1990er Jahre bereichsweise Instandsetzungen und Modernisierungen:
 - * Dacheindeckung
 - * zentrale Erdgasheizung

- * überwiegender Teil der Fenster ausgetauscht
- * Bad im DG und Gäste-WC modernisiert / Badezimmer im Keller eingebaut
- Standard ist nicht mehr als zeitgemäß einzuschätzen
- deutliche Abnutzung von Boden- und Wandbelägen und des Terrassenbelags
- Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade unzureichend
- Warmluftofen ist aktuell nicht in Betrieb und ist durch einen zugelassenen Schornsteinfeger zu prüfen

Zusammenfassende Einschätzung des baulichen Gesamtzustands:

befriedigend, Instandsetzungen sowie erneute Modernisierungsmaßnahmen an Rohbau und Ausstattung sowie Versorgungsleitungen, inkl. der Anpassung des energetischen Standards an moderne technische Vorgaben sind erforderlich.

Besonderheit

- Abwasserleitungsrecht für das nordwestlich gelegene Grundstück Flur 101 Flst. 36/10
- Trasse führt entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Verwertbarkeit: Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft und die Erhöhung der Kreditzinsen haben zu einem moderaten Rückgang der Kaufpreise geführt, es besteht jedoch nach wie vor eine gute Nachfrage nach Einfamilienhäusern, insbesondere in guter und sehr guter Lage

Vermietbarkeit: typisches Selbstnutzerobjekt, kann aber auch der Vermietung dienen

.....
Astrid Tauber

Erfurt, den 06.03.2025



Foto 1

Ansicht von der Cyriakstraße
aus



Foto 2

Zugang zum Eingang mit Garten



Foto 3

rückseitige Ansicht



Foto 4

Bad im Keller



Foto 5

Wohnzimmer



Foto 6

Flur im EG mit Aufgang
zum DG