

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé

für das nachfolgend bezeichnete bebaute Grundstück

Grundbuch von Schwarzenbrunn, Blatt: 631, Lfd.Nr.: 2

Gemarkung: Schwarzenbrunn, Flur: ohne, Flurstück: 166; Größe: 1.346 m²

Objektadresse: Ortsteil Sachsenbrunn, Sophienauer Straße 18, 98673 Eisfeld

Bebauung: freistehendes Einfamilienhaus mit begonnener Kernsanierung

Auftraggeber:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache, Aktenzeichen des Gerichts: K46/22

Grundlage des Exposé ist das für das Bewertungsgrundstück erstellte Verkehrswertgutachten vom 24.05.2024 (GA-Nr.: p24/0205/gf)

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks** wurde auf der Basis der im Gutachten vom 24.05.2024 genannten Grundlagen zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.03.2024** geschätzt mit: **131.000,00 €**

Hinweis

Das vorliegende Exposé stellt eine stark zusammenfassende Darstellung dar. Die Angaben sind unvollständig. Eine Haftung für die Angaben in diesem Exposé kann nicht übernommen werden. Maßgeblich sind die Ausführungen und Angaben in dem für das Bewertungsgrundstück erstellten Verkehrswertgutachten vom 18.03.2024 (GA-Nr.: p24/0205/gf).

Grund und Boden

Das mit einem freistehendem Einfamilienhaus bebaute Grundstück liegt am Ortsrand von Sachsenbrunn. Sachsenbrunn ist ein eingemeindeter Ort der Kleinstadt Eisfeld im Landkreis Hildburghausen im fränkisch geprägten Süden des Freistaates Thüringen nahe zur Grenze zum Freistaat Bayern. An dem Grundstück liegen zwei Nebenstraßen an. Es handelt sich um eine dörfliche Wohnlage. Das Grundstück hat eine leichte bis mittlere Hanglage. Es fällt in östliche Richtung ab. Die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Geschäften des täglichen Bedarfs erfolgt insbesondere über Eisfeld in ca. 4 km Entfernung. Im Ortsteil Sachsenbrunn selbst sind nur wenige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Zeitweise sind gewisse Immissionsbelastungen durch das im unmittelbaren Umfeld befindliche Vereinsheim eines Sportvereins und dem im näheren Umfeld befindlichen Sportplatz zu erwarten.

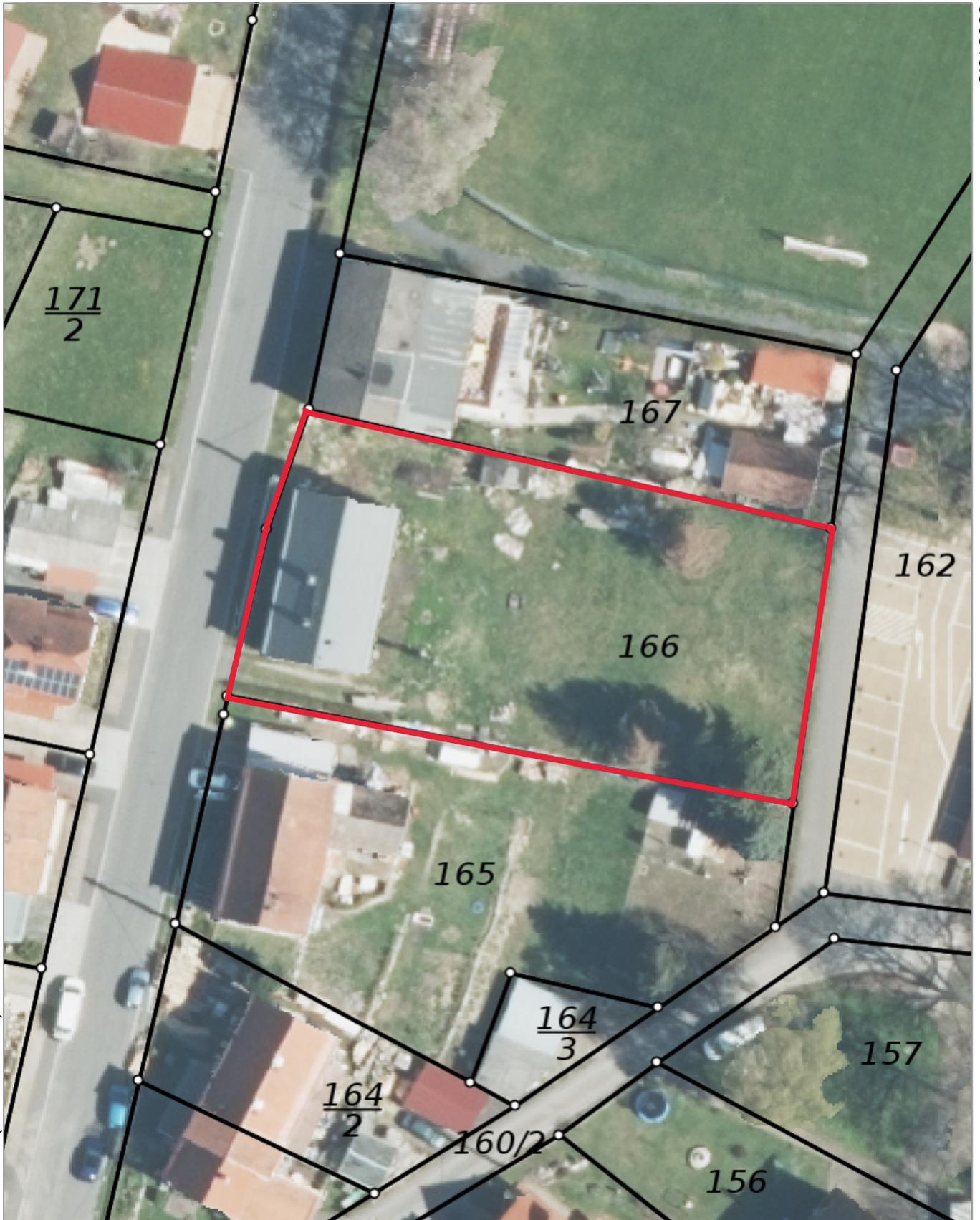
Gebäude und Außenanlagen

Das Einfamilienhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es hat eine Wohnfläche von ca. 182,50 m². Die Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar:

- Raumaufteilung Kellergeschoss: 4 Kellerräume, Heizraum / Öllager, Verteiler
- Raumaufteilung Erdgeschoss: 2 Zimmer, Flur, Dusche mit WC, Hauswirtschaftsraum, Abstellbereich, ein als PKW-Garage genutzter Raum mit Vorraum
- Raumaufteilung Obergeschoss: offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich; 1 Zimmer, Bad mit WC, Abstellraum und Flur

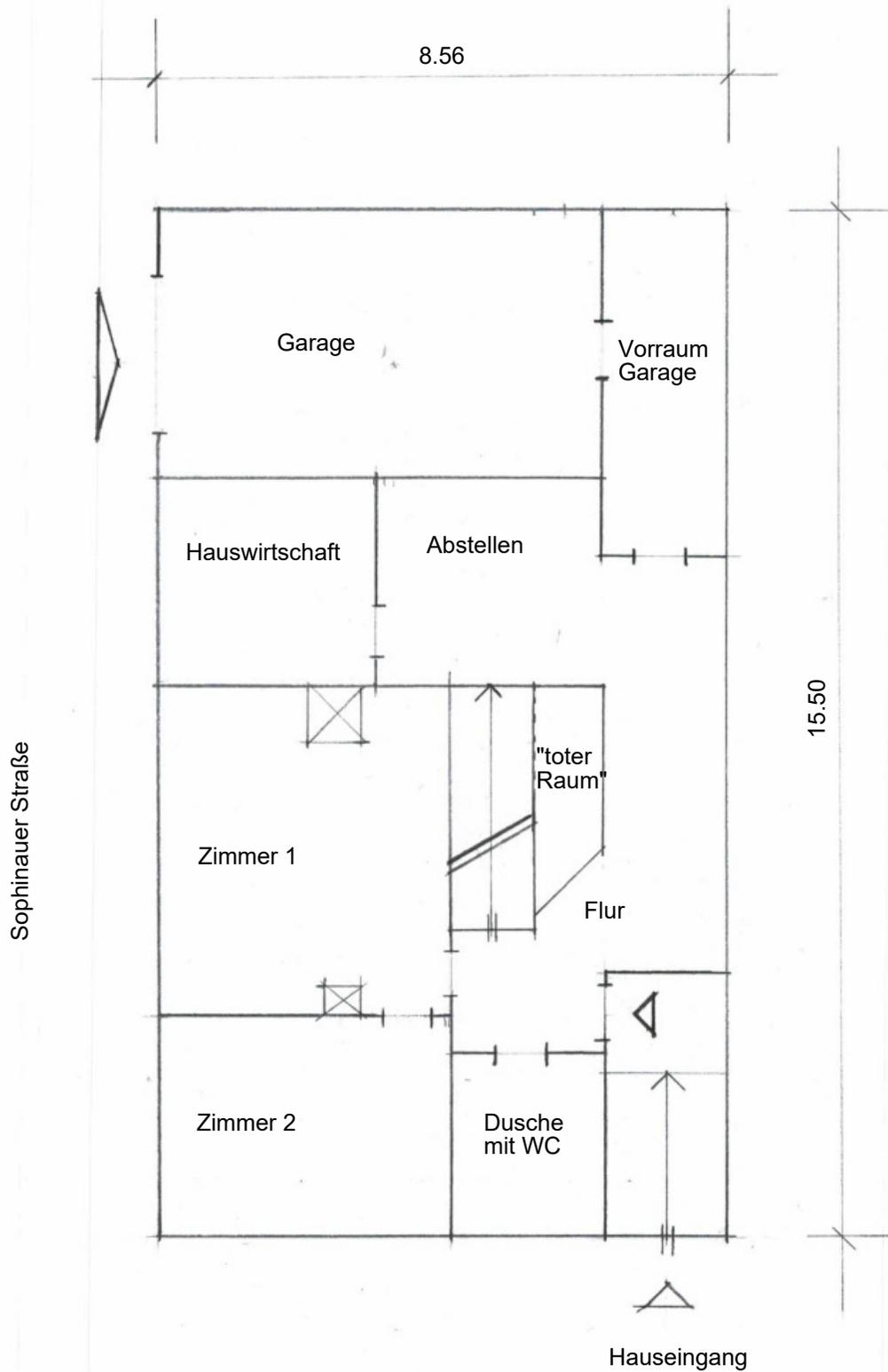
Die lichten Raumhöhen im Kellergeschoss bewegen sich lediglich um die 1,75 m.

Ein Teil des Gebäudes wurde vermutlich bereits um 1900 errichtet. Gegen Mitte der 1980´er Jahre wurde durch Erweiterungen vermutlich die heutige äußere Gebäudekubatur hergestellt. Bei dem Gebäude wurde mit einer Entkernung und Kernsanierung begonnen. Bei der Dusche mit WC im Erdgeschoss und bei dem Wohn-, Ess- und Küchenbereich des Obergeschosses sowie dem weiteren Zimmer im Obergeschoss sind die Arbeiten zur Kernsanierung bereits nahezu fertig gestellt. Der Flur, der Abstellraum und das Bad mit WC im Obergeschoss wurde bereits entkernt und mit dem Ausbau begonnen. Es bestehen hier jedoch noch zahlreiche Fertigstellungsrückstände. Im Erdgeschoss sind große Bereiche noch nicht bzw. vollständig entkernt. Abgesehen von der Dusche mit WC wurde kaum mit Sanierungen bzw. Modernisierungen begonnen. Im Kellergeschoss wurden bisher so gut wie keine Arbeiten durchgeführt. An der Fassade wurden ebenfalls noch keine Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ausgeführt. Der zentrale Ölheizkessel stammt vermutlich aus Anfang der 1990´er Jahre. Die Dachhaut wurde bereits erneuert. Im Rahmen der begonnenen Kernsanierung erfolgte bereits auch die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke und der Einbau neuer Fenster und einer neuen Hauseingangstür. Die bereits sanierten bzw. modernisierten Bereiche des Gebäudes weisen einen heute durchschnittlichen Standard auf. Lt. Angabe des Schuldners wurden die bereits durchgeführten Arbeiten zur Kernsanierung ca. in den Jahren 2012 bis 2016 durchgeführt und die bereits bewohnbar hergestellten Bereiche tlw. unter Einbeziehung nicht sanierter Bereiche bis vor ca. 1½ Jahren zu Wohnzwecken genutzt. Zur Ortsbesichtigung bestand Leerstand. Das Gebäude weist noch zahlreiche Bauschäden und Baumängel auf. Ohne Weiterführung der begonnenen Kernsanierung ist das Gebäude nicht nachhaltig wirtschaftlich sinnvoll nutzbar.



5590773.3 (EPSG:25832)

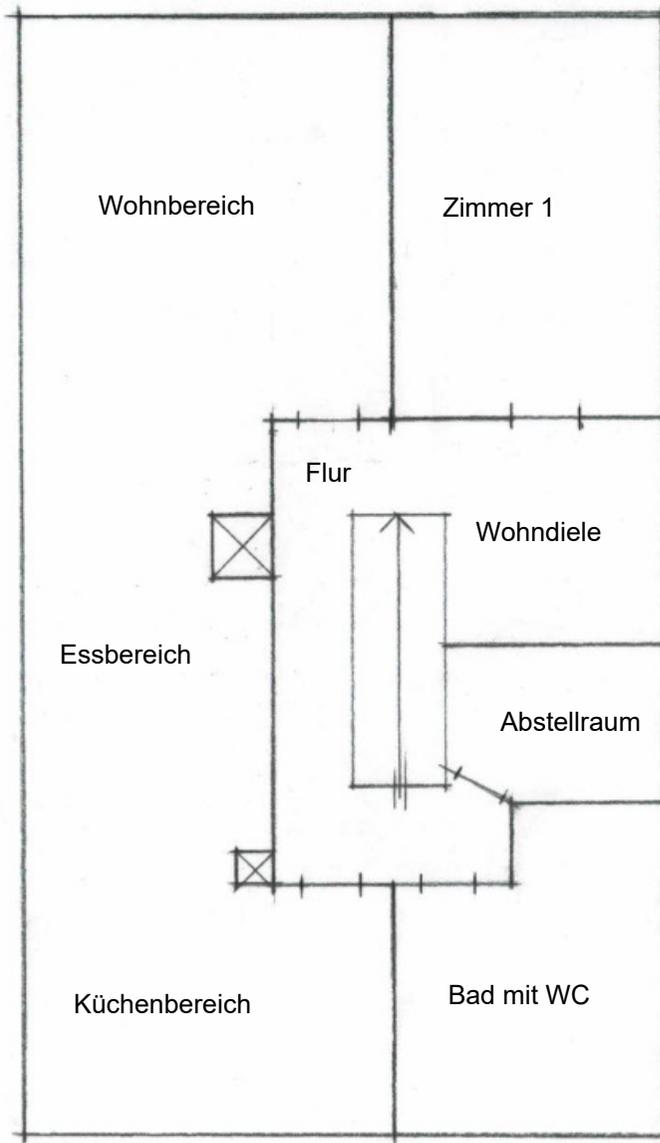
Unmaßstäbliche Prinzipskizzen.
Zur Maßentnahme nicht geeignet!
Alle Maßangaben auf der Grundlage eines überschlägigen
örtlichen Aufmaßes.



Grundriss Erdgeschoss Einfamilienhaus

Unmaßstäbliche Prinzipskizzen.
Zur Maßentnahme nicht geeignet!

Sophinauer Straße



Grundriss 1. Obergeschoss Einfamilienhaus

Fotos vom Bewertungsobjekt vom Tag der Ortsbesichtigung



Ansicht von der Sophienauer Straße aus nordwestlicher Richtung

Einfamilienhaus



Ansicht vom Parkplatz des Vereinsheimes aus östlicher Richtung