

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meiningener Straße 119
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de

<https://www.anschuetz-immobiliengutachter.de>



Kurzexposé

AZ: K 47/23 – Amtsgericht Sonneberg



Gemischt genutztes Grundstück

Markt 2, 98660 Themar

Wohn und Geschäftshaus mit 2 Wohnungen und Ladeneinheit im Erdgeschoss

- Wohnfläche: 167,01 m²
- Gewerbliche Nutzfläche: 87,42 m²
- Grundstücksgröße: 190 m²

Verkehrswert: 37.000,00 EUR

Wertermittlungstichtag: 11.06.2025

Lage:

Bundesland: Thüringen
Landkreis: Hildburghausen
Ortskernlage von Themar
ca. 15 km nach Hildburghausen (Kreisstadt)
ca. 12 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda – Schweinfurt)
ca. 11 km zur Bundesautobahn A 73 (Suhl – Nürnberg)
Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich im Nahbereich
Umgebungssituation: Marktplatz mit Wohn- und Geschäftshaus- bzw. Wohnhausbebauung, gegenüberliegendes Rathaus
Stellplätze:
- nicht auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. realisierbar
- freie Stellplätze im öffentlichen Verkehrsflächenbereich vorhanden

Objektbeschreibung:

Wohn- und Geschäftshaus

- dreigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Erweiterungsanbauten und Hofterrasse
- Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900
- Teilsanierung um 1970 ... 1980:
 - . Fenster, Außentüren, Innentüren, Elektroinstallation
- Teilsanierung um 1995:
 - . Fassade Hinterseite
 - . Außentüren Hinterseite
 - . Heizungsinstallation
 - . Sanitärinstallation
 - . Teilsanierung Wohnung 1. Obergeschoss
- sonstiger Bauzustand:
 - . erneuerungsbedürftige Dacheindeckung
 - . überwiegend erneuerungsbedürftige Fenster
 - . ungenügende Wärmedämmung

	. schadhafte Fassade . geneigte Fußböden . innenausbauseitig vollständig sanierungsbedürftiger Bereich 2. Obergeschoss . sanierungsbedürftige Sanitärbereiche . defekte Heizungsanlage . erforderliche Beräumung aller Geschossebenen einschließlich Nebengebäude und Hofbereich - funktionelle Gegebenheiten: . Grundrissmängel . keine Barrierefreiheit, unterschiedliche Fußbodenhöhen . ungenügende Raumhöhen im 1. und 2. Obergeschoss
Energieausweis:	vorhanden, 142,30 kWh/(m² x a) Endenergieverbrauch
Tatsächliche Nutzung	- teilweise Eigennutzung - überwiegend Leerstand
Denkmalschutz:	Ja, Denkmalensemble
Baulasten:	nein
Erschließung:	Anschlüsse für Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation,



Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude Bildmitte), Lage und Erschließungssituation, Südostansicht



Erdgeschossbereich mit ehem. Laden und Haustür (links), Ostansicht



Innenhof mit Terrassenbrüstung und
Tür zum Lager



Wohn- und Geschäftshaus Hinterseite,
Ebene 1. Obergeschoss mit anliegendem
Terrassendach, Nordansicht



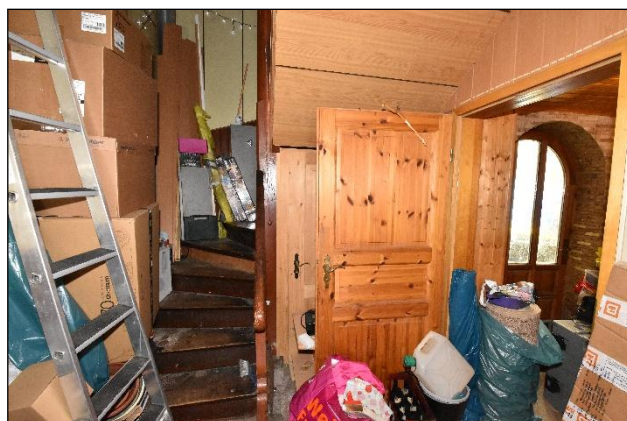
Nordostansicht mit Terrassentür
(links, ehem. Bad / WC)



Terrassen, hinterer (nordwestlicher) Bereich



Wohn- und Geschäftshaus, Erdgeschoss,
Eingangsflur mit Blick zur Haustür und
zum Nebenflur / Büro



Erdgeschoss, Treppe zum 1. Obergeschoss
und Bogentür zum Hof



Heizungsraum mit Fenster zum Lager



1. Obergeschoss mit Treppe zum
2. Obergeschoss



Wohnzimmer (Straßenseite)



1. Obergeschoss, Küche, hinterer Bereich