

Amtsgericht Rudolstadt Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt
Aktenzeichen K 56/24
Objektart Mehrfamilienhaus mit Kelleranlage
Anschrift Lengefeldstraße 15, 07407 Rudolstadt



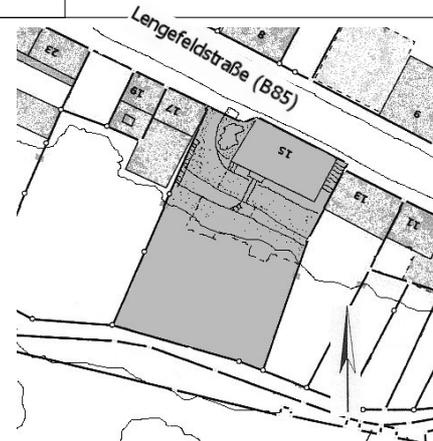
Blick von der Lengefeldstraße, Nord - West - Ansicht



Hofbereich mit Kelleranlage



Blick von der Terrasse



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert **110.000,00 €**

Anmerkung - keine Besichtigung des Spitzbodens möglich
 - Kelleranlage vermutlich als Überbau auf Fremdgrundstück
 - Kelleranlage konnte nicht durchgängig besichtigt werden

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 29.08.2024

Lage	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt unweit des Stadtzentrums von Rudolstadt. Die Immobilie befindet am Nordhang des Schloßberges.</p> <p>Positiv zu bewerten ist die zentrumsnahe Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung, Kultur, Schule, Kindergarten, der gute Zustand der öffentlich anliegenden Straße. Negativ dagegen sind die eingeschränkte Barrierefreiheit, fehlende grundstückseigene Pkw – Stellplatzfläche und die Immissionen durch die Bundesstraße zu erwähnen.</p> <p>Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel eingeschätzt. Eine teilweise gewerbliche Nutzung im Rahmen der Baunutzungsverordnung ist möglich.</p>
Entfernungen	<p>Das Bewertungsobjekt liegt ca. 600 m nördlich des Marktplatzes von Rudolstadt.</p> <p>In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Blumenladen, der Thüringer Rechnungshof und die Stadtkirche St. Andreas. Der Kindergarten „Pfiffikus“, die Staatliche Grundschule „Anton Sommer“, eine Allgemeinmedizinerin und eine Zahnärztin, eine Bibliothek und das Kaufcenter mit Apotheke, Drogerie, Discounter, Tiefgarage sind im Umkreis von weniger als 600 m zu erreichen.</p> <p>Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 30 km bei Jena und zur A71 in ebenfalls ca. 30 km bei Stadtilm. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 11 km.</p>
Umfeld	<p>Im Umfeld der Legefeldstraße befinden sich wohnbau- und kleingewerblich genutzte Grundstücke.</p>
Erschließung	<p>Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro-, Erdgas-, Trinkwasser- und Telefonanschluß) sind vorhanden bzw.</p>

liegen am Grundstück an. Der Wasseranschluß wurde auf Veranlassung des Sequesters still gelegt. Die Abwässer können in die städtische Kanalisation und weiter in die zentrale Kläranlage geleitet werden.

- Grundstücksfläche Laut Grundbuch hat das Grundstück eine Fläche von 1.262 m². Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es steigt von der Lengefeldstraße bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 15 m leicht an und wird nach einer ca. 8 bis 9 m tiefen und ca. 4,50 m höher (als Hofbereich) gelegenen terrassierten Fläche sehr steil (baulich nicht nutzbar, da Steilhang).
- Planung und Baurecht Laut Flächennutzungsplan wird der nördliche Grundstücksteil des Bewertungsobjektes als „Wohnbaufläche“ und der südliche Bereich als „Flächen für Wald“, unmittelbar angrenzend an die „Umgrenzung von Denkmalensembles und flächenhaften Einzeldenkmalen/ Bodendenkmale“ ausgewiesen.
- Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Es gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).
- Altlasten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
- Denkmalschutz Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.

Gebäudekurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (5 WE) und einer Kelleranlage im Südhang dem sogenannten „Felsenkeller“ bebaut. Das Baujahr des Wohnhauses wird mit 1804/1805 angegeben. Die Wohnfläche beträgt ca. 369 m².

Konstruktionsart	Holzfachwerkbau
Innenwände	Holzfachwerk bzw. Trockenbau
Geschoßdecken	Holzbalken
Geschoßtreppen	
- vom EG zum OG	Holzkonstruktion mit Zwischenpodest, geradläufig, Holzhandlauf
- vom OG zum DG	Vierkantstahlkonstruktion, 1/2 gewendelt, Trittstufen aus Holz, Holzgeländer
Fußböden	überwiegend Fliesen im Sanitärbereich, Laminat bzw. Kunststoffbelag (sonstige Räume)
Fenster	Kunststoff, 2-fach verglast
Türen	
- Hauseingänge	Blendrahmentüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3-fach gehängt, weiß
- sonstige	Futtertüren aus Holzwerkstoff
Haustechnik	
- Elektroinstallation	einfache Ausstattung und Qualität
- Sanitärinstallation	einfache Ausstattung und Qualität, verschiedene Ausführungen: u.a. Dusche, Waschbecken, WC im EG, im OG Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch, WC im DG Eckbadewanne, Waschbecken, WC
- Heizung	Gastherme (Brennstoff Erdgas), Plattenheizkörper
- Warmwasserversorg.	über Heizung
Fassade	farbiger Putz auf ca. 5 cm Wärmedämmung, Bruchsteinsockel
Dach	
- Dachkonstruktion	Holz, beidseitig abgewalmtes Satteldach

- Dacheindeckung	Betondachsteine, dunkelgrau/schwarz
- Dachentwässerung	Zinkblech
Grundrißgestaltung	bauzeitbedingt, einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	im derzeitigen Zustand nur stark eingeschränkt nutzbar
Allgemeinbeurteilung	<p>Der bauliche Zustand der konstruktiven Teile des Gebäudes (Wände und Decken) ist schwer einschätzbar, da die tragende Konstruktion (Holzfachwerk) durch das Anbringen einer Außendämmung und Innenverkleidung mittels Trockenbau nicht einsehbar ist. Allgemein besteht erheblicher Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Die nach 1990 ausgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bedürfen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag einer umfangreichen Ertüchtigung.</p> <p>Eine weitergehende Beurteilung durch einen Holzschutzsachverständigen halte ich für erforderlich (auf Grund von Eindringen von Wasser in Decken- und Wandbereichen, nachgebender Fußboden, innen liegende Dachentwässerung - Fallrohre).</p> <p>Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in dem zur Besichtigung zugänglichen Bereichen partiell festgestellt. Befall mit Echtem Hausschwamm war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung zum Energieverbrauch ist nicht vorhanden.</p>
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.