

Amtsgericht Rudolstadt

Marktstr. 54, 07407 Rudolstadt

Aktenzeichen

K 75/23

Objektart

Einfamilienhaus und kleines Nebengebäude

Anschrift

Ortsstr. 2, 98744 Cursdorf



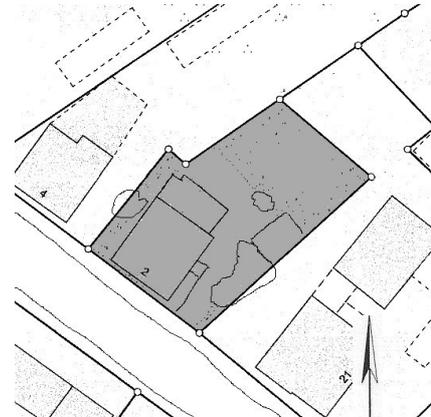
Wohnhaus, Blick von der Ortsstraße



Gebäuderückseiten



Blick vom Treppenhaus zum Flur (EG)



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingung des  
Zwangsversteigerungsgesetzes

**53.000,00 €**

Anmerkung

Erneuerung der Abwasserbeseitigung

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf erforderlich

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

12.12.2023

Lage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Cursdorf, im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Cursdorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal mit Sitz in der Stadt Schwarzatal (Oberweißbach).</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich in leichter Hanglage zur Straße, an einem Osthang.</p> <p>Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach eingeschätzt.</p>
Entfernungen	<p>Im Umkreis von ca. 600 m sind ein Kindergarten, eine Arztpraxis und ein Bahnhof / Haltepunkt erreichbar. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in ca. 150 m.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs, weitere ärztliche-, Dienstleistungs- und Kindereinrichtungen, Schulen und Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung im ca. 2,5 km entfernten Oberweißbach, im ca. 9 km Neuhaus/Rwg. und in ca. 32 km in der Kreisstadt Saalfeld vorhanden.</p> <p>Die Bundesstraße 281 ist in ca. 6 km (bei Neuhaus) und die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 in ca. 32 km (Auffahrt Ilmenau) erreichbar.</p>
Umfeld	<p>Im Umfeld des Bewertungsobjektes befindet sich überwiegend Wohnbebauung.</p>
Erschließung	<p>Das Grundstück wird von der Ortsstraße erschlossen.</p> <p>Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Erdgas-, Elektro-, Telefon- und Trinkwasseranschluß) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an.</p>
Grundstücksfläche	<p>Laut Grundbuch besitzt das Grundstück eine Fläche von 389 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück ist annähernd recht-</p>

eckig geschnitten und von Südost nach Nordwest leicht fallend.

Planung und Baurecht	Für Cursdorf liegt kein Flächennutzungsplan vor. Ein rechtskräftiger B – Plan besteht für den Bereich der Bewertungsobjekte ebenfalls nicht. Es gelten die Regelungen für die bauliche und sonstige Nutzung über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)
Altlasten	Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Gebäudekurzbeschreibung	<p>Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß.</p> <p>Das Baujahr wird mit ca. 1920 angegeben. Die Wohnfläche beträgt ca. 98 m<sup>2</sup>.</p>
Konstruktionsart	Holzfachwerkbau mit Massivanteil Umfassungswände Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausmauerung
Innenwände	ditto, partiell Trockenbau
Decken	Holzbalken, über Keller Massivdecke
Geschoßtreppe	Holz
Fußböden	diverse Beläge in Wohngeschossen
Fenster	Kunststoff, 2- fach verglast Kunststoffjalousien
Türen	Futtertüren aus Holz (überwiegend aus Bauzeit) im EG Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff im DG Blendrahmentür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, 2-fach gehängt (Außentüren)

Haustechnik	
- Elektro- und Sanitärinstallation	einfache Ausstattung und Qualität (DDR - Charme) Duschkabine und Waschbecken, separat WC und Waschbecken
- Heizung	Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas
Fassade	überwiegend Schieferverkleidung
Dach	Satteldach aus Holz, Schiefereindeckung
Grundrißgestaltung	bauzeitbedingt, einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	bedingt nutzungsfähig
Allgemeinbeurteilung	
Wohnhaus	<p>Die überwiegend unsanierte Grundsubstanz des Wohnhauses wird von mir als noch befriedigend beurteilt. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen.</p> <p>Die Grundrisse und Ausstattung der Geschoßebenen sind von den zur Bauzeit vorhandenen Ansprüchen und Möglichkeiten sowie dem Zeitgeschmack der Bauherren geprägt und entsprechen nur unzureichend heutigen Ansprüchen.</p> <p>Aktiver Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen partiell im Anbau festgestellt. Befall mit Hauschwamm ist nicht erkennbar und auch nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.</p>

Die vor bzw. nach 1990 durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten haben teilweise zu einer Erhaltung der Bausubstanz und ihrer Nutzungsqualität geführt, sind aber nicht durchgängig als nachhaltig zu beurteilen.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (EnEv, seit 01.11.2020 Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor bzw. ist auch nicht vorhanden.

Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.