

Amtsgericht Rudolstadt Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt

Aktenzeichen K 95/22

Objektart Eigentumswohnung (3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Windfang, Balkon, Wintergarten, Abstellraum)

ca. 125 m² Wohnfläche

500/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (1) im Erdgeschoß und Kellerräumen nebst Sondernutzungsrecht an einer Garage (2)

Anschrift Debrastraße 70, 07407 Rudolstadt



Nordansicht des Bewertungsobjektes

Verkehrswert als Ganzes

144.000,00 €

Formaler Anteil von 1/2

65.000,00 €, bei einer Zuordnung von 90,0 %

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

29.03.2023

Erschließung

Das Grundstück wird über eine von der Debrastraße abgehende Zuwegung (Flurstück 497/42 Eigentümer Stadt Rudolstadt) erschlossen. Die Zuwegung ist eine ältere Beton - Platten - Straße, partiell auch bituminiert und ohne Gehwege. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Zuwegung betoniert und bituminiert.

Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Oberflächenbeschaffenheit der Straße lässt kein schnelles Befahren mit jeglichen Kraft- und Mofafahrzeugen zu. Nach Auskunft der betreibenden Gläubiger erreicht kein städtischer Streudienst im Winter die Zuwegung. Zudem müssen die Entsorgungstonnen (u.a. Müll, Gelber Sack) ca. 130 m zur Debrastraße / Einmündung Zuwegung Debrastraße gestellt werden.

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro, Trinkwasser, Erdgas, Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in die städtische Kanalisation und weiter in die zentrale Kläranlage von Rudolstadt geleitet.

Parkmöglichkeiten ohne Zuordnung bestehen auf dem Grundstück bzw. auf Nachbarflurstücken.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich des Stadtkerns von Rudolstadt, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen.

Das Stadtzentrum von Rudolstadt ist in ca. 1 km fußläufig erreichbar, ein Kindergarten in ca. 800 m. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1,5 km, Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in ca. 750 m (Teichschänke) bzw. ca. 1,0 km (Oststraße). Das nächstgelegene Kaufcenter mit Apotheke, Anglerladen, Bäcker, Discounter, Drogerie und Physiotherapie liegt ca. 900 m entfernt.

Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und ärztliche Einrichtungen, Schulen, Behörden sowie öffentliche Verkehrsmittel sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Rudolstadt vorhanden.

Das Erholungsgebiet „Hain“ sowie das Schloß Heidecksburg sind in ca. 1 km erreichbar, Theater und Kino in ca. 1,5 km. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 14 km.

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraße 85 in ca. 600 m erreichbar). Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 30 km bei Jena und zur A71 in ca. 30 km bei Stadtilm

Grundstücksbeschreibg. Laut Grundbuch besitzt das Grundstück eine Fläche von 1.277 m². Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und hängig.

Planung und Baurecht Im Flächennutzungsplan von Rudolstadt wird das Bewertungsgrundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen des § 34 BauGB.

Altlasten Das Grundstück ist nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Sollten Anhaltspunkte zum Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um eine ca. 125 m² große 3 - Zimmer - Wohnung im Erdgeschoß eines einge-

schossigen, unterkellerten Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Wohngebäude umfasst laut Aufteilungsplan 2 Wohnungen.

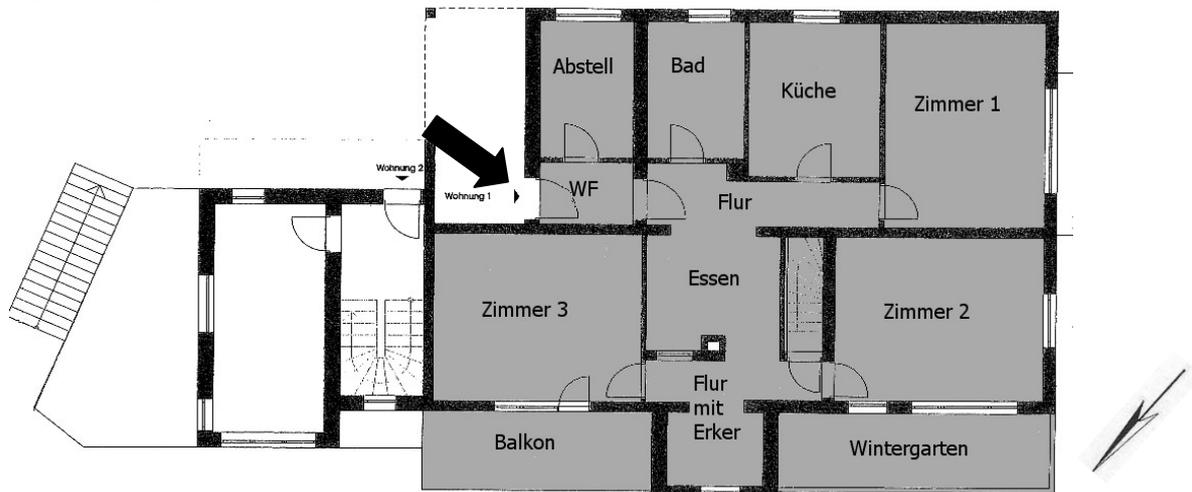
Das Baujahr des Zweifamilienwohnhauses wird mit 1969 bis 1990 sowie einem Anbau und Wintergarten 2005 angegeben. Eine Aufteilung in Wohneigentum des Gebäudes erfolgte um 2005/2006. Als Sondernutzungsrecht des im Aufteilungsplan mit „1“ bezeichneten Wohnungseigentum wird die Garage „2“ im Kellergeschoß zugeordnet.

derzeitige Nutzung

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt (laut Aufteilungsplan) und orientiert: (n = nord-, s = süd-, w = west-, i = innen)

Windfang	3,24	w
Flur	6,70	i
Abstellraum	7,19	s
Bad	7,49	s
Küche	11,39	s
Zimmer 1	18,57	w
Zimmer 2 (Wohnen)	19,41	w/n
Wintergarten	11,63	n
Flur mit Erker	8,47	n
Zimmer 3	19,34	n
Essen	8,87	i
Balkon zu 1/4	2,58	n
Summe	124,88 m ² ≈	125,00 m ²

Erdgeschoßgrundriß (unmaßstäblich verkleinert)



sonstige Räumlichkeiten (als Sondereigentum ausgewiesen) im Kellergeschoß:

Windfang	3,66	
Heizung	6,76	
Sauna	5,24	
Keller 1+Kellergang	15,24	
Keller 2	11,29	
Garage 2+Vorraum	20,57	
Summe	62,76 m ² ≈	63,00 m ²

Ausführung/Ausstattung

<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau, Mauerwerksbau, Mischmauerwerk (Hohlblocksteine, Ziegelsteine)
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	glasierte Dachziegel aus Ton, Schneefangbalken
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Zinkblech
<i>Geschoßdecken über und unter dem Sondereigentum</i>	Massivdecke, Betonhohldielen zwischen Stahlträgern, Blähschiefer, Holzwolleleichtbauplatten (als Dämmung)
<i>Türen</i>	
- <i>Zimmertüren, EG</i>	Futtertüren, Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt, Vollglas (Windfang)
- <i>Balkon/Wintergarten</i>	Blendrahmen, Kunststoff - Glas - Konstruktion
- <i>Kellertüren</i>	Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff und Landholztüren mit Lichtausschnitt, Stahlblechtür, Stahlzarge zur Garage
<i>Fenster</i>	Kunststoff – Fenster, 2- fach verglast, partiell mit Sprossenteilung (im Erker und im „Blumenfenster“)
<i>Treppen</i>	
- <i>Osten</i>	massive Stufen, geradläufig Tritt- und Setzstufen aus Granit, Edelstahlgeländer
<i>Fußböden</i>	
- <i>EG</i>	Fliesen (Flur, Bad, Küche), Laminat (Flur mit Erker, Zimmer 1) Parkett (Zimmer 3), Holzdielung (Zimmer 2), Granitplatten (Wintergarten)

<i>Fußböden</i> - KG	Fliesen (Windfang, Garage 2), Teppich (Vorraum), Terrazzo (Keller1 + Kellergang), keramischer Plattenbelag (Heizung)
<i>Haustechnik</i> <i>Elektroinstallation</i>	durchschnittliche/normale Ausstattung und Qualität Türöffner- und Wechselsprechanlage
<i>Telefonanschluß</i>	vorhanden
<i>Sanitärinstallation</i> - EG - KG	normale Ausstattung und Qualität Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC Dusche
<i>Heizung</i>	Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas Plattenheizkörper mit Thermostatventilen zusätzlich Kamin mit Festbrennstoffen
<i>Fassade</i>	Putz mit farbigem Anstrich
<i>Grundrißgestaltung</i> <i>Barrierefreiheit</i> <i>baulicher Zustand</i>	auch heutigen Ansprüchen gerecht werdend nicht gegeben gut bis befriedigend
<i>Allgemeinbeurteilung</i>	Die Gesamtanlage macht einen gepflegten Eindruck. Den Bauzustand des Zweifamilienhauses beurteile ich als gut bis befriedigend. Es besteht partiell Instandsetzungsbedarf.
<i>Hinweis</i>	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.