

Amtsgericht Rudolstadt      Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt  
Aktenzeichen                      K 111/25  
Objektart                              Einfamilienhaus  
Anschrift                              Horba 31, 07426 Königsee



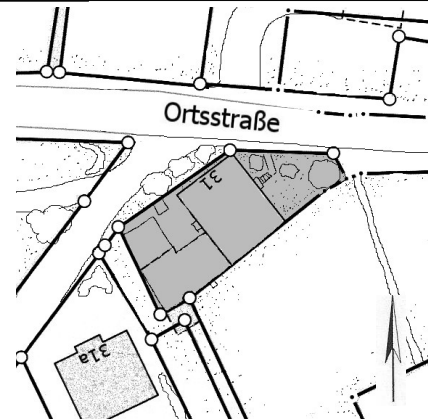
Blick von der Ortsstraße (Ursprungsbau)



Blick vom Friedhof



Nordansicht



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert      **90.000,00 €**

Anmerkung

- eingetragene Dienstbarkeiten (Wohnungsrecht/Reallast) zu lasten der Immobilie können gelöscht werden
- Ausfahrgrube mit periodischer Leerung vorhanden
- ein Schornstein nach Brand 2020 stillgelegt
- seit 2024 ungenutzte Immobilie

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag      05.11.2025

Lage/Standort	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortszentrum von Horba. Blickbeziehungen sind nach Norden zum Funkturm bzw. Nordwesten vorhanden. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als speziell eingeschätzt und auf Grund der Infrastruktur als einfach beurteilt.</p>
Entfernungen	<p>Horba ist ein Ortsteil der Stadt Königsee, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Horba liegt ca. 3,5 km nordöstlich des Stadtkerns von Königsee. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Friedhof mit Dorfkirche und der Dorffestplatz mit Bühne. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig in ca. 150 m erreichbar.</p> <p>Die Kreisstadt Saalfeld liegt ca. 25 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnanschluß befindet sich in Rottenbach (ca. 6 km). Nahe gelegene Städte sind Bad Blankenburg (in ca. 14 km), Rudolstadt (in ca. 23 km), Stadtilm (in ca. 23 km) und Ilmenau (in ca. 20 km).</p> <p>Die Bundesstraße 88 ist in ca. 2 km in Oberköditz erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 53 km bei Jena und zur A71 in ca. 21 km bei Ilmenau bzw. 25 km bei Stadtilm.</p>
Umfeld	<p>Das Umfeld wird durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Gärten geprägt.</p>
Erschließung	<p>Ortsübliche Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in eine grundstückseigene Ausfahrgrube geleitet.</p>
Grundstücksfläche	<p>249 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)</p>

Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und von Nord nach Süd leicht ansteigend.

Planung und Baurecht Laut Flächennutzungsplan der Stadt Königsee liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als „Mischgebiet“ ausgewiesen wird. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Für das Bewertungsgrundstück gilt die Baumschutzsatzung (Königsee und Ortsteile).

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, die Immobilie befindet sich im unmittelbaren Schutzbereich der evangelischen Kirche mit Friedhof.

#### Gebäudekurzbeschreibung, allgemein

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Wohnhaus (Baujahr 1914) mit Anbauten. Im Jahre 2003 wurden das Wohnhaus und die Anbauten aufgestockt und damit die Wohnfläche vergrößert. Seit ca. 2024 ist die Immobilie ungenutzt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 169 m<sup>2</sup>.

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil

Innenwände Mauerwerk bzw. Trockenbau

Geschoßdecken Holzbalken- bzw. Massivdecken (Betonhohldielen)

## Treppen

- Geschoßtreppe Holz, Antritt  $\frac{1}{4}$  gewandelt, Holzgeländer
- zum Keller Bruchstein, geradläufig
- zum DG Ausziehleiter, Holz
- Hofzugang massive Stufen (Terrazzo)
- Hauseingang massive Stufen, Granit als Tritt- und Setzstufen

## Fußböden

- KG Beton
- EG/OG/DG Terrazzo (Flur), Laminat (Zimmer), Fliesen (Bad),  
sonst Kunststoff- bzw. Teppichbelag
- SB/DG Rauspund

## Innenansichten

- KG Bruchstein
- EG Tapete (sonstige Räume), Putz, Anstrich (Heizung, Garage),  
raumhoch Fliesen (Bad, Küchenofenbereich),  
Objektspiegel mit Fliesen bzw. partiell Holzverkleidung und  
Tapete in Küche
- OG/DG Tapete, raumhoch Fliesen (Bad), Strukturputz (Flur), Objekt-  
spiegel mit Fliesen und Tapete in Küche
- SB/DG Dachkonstruktion, Unterspannbahn, Giebel unverputzt

## Deckenflächen

überwiegend Paneele

## Fenster

Kunststoff, 2- fach verglast (verschiedene Fabrikate)

Dachfenster aus Holz

- Fensterbänke innen - Holzwerkstoff, Fliesen im Bad, Beton (Heizung)  
außen - Beton
- Verschattung Kunststoffjalousien, handbetrieben (Küche, EG), sonst ohne

## Türen

- Hauseingang Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt (Osten)  
Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt (Westen),  
3-fach gehängt
- Pkw - Garage Blendrahmentür aus Holz, zweiflügelig  
gefelderte Holztür, aufgedoppelt und gedämmt mit Polysterol
- sonstige Blendrahmen- bzw. Futtertüren aus Holz und Holzwerkstoff  
Futtertüren aus Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt

Haustechnik	einfache Ausstattung und Qualität
- Elektro	Aufputzinstallation (Garage, Keller), teilweise aus DDR - Zeiten
- Sanitär	Badewanne, Waschbecken, WC (EG/OG)
- Heizung	EG - Beistellherd in Küche (Festbrennstoffe), Plattenheizkörper OG - Festbrennstoffkessel, Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper (Bad)
Fassade	Putz (Ursprungsbauten) bzw. unverputzt
Dachkonstruktion	Holz
Dachform	Satteldächer
Dacheindeckung	Dachziegel, schwarz, glasiert
Dachentwässerung	Zinkblech
Grundrißgestaltung	einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben

#### Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem einfachen bedingt nutzbaren Zustand. Aus- und Umbauarbeiten des Gebäudes wurden von Firmen bzw. durch den Eigentümer selbst vorgenommen. Durchgeführte Modernisierungsarbeiten haben teilweise zu einer Verbesserung der Bausubstanz und ihrer Nutzungsqualität geführt (allgemeiner Innenausbau). Weitere Fertigstellungsarbeiten und Modernisierungsbedarf vor allem im Erdgeschoß sind erforderlich.

Die vorhandene Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke entspricht den Anforderungen aus 2003.

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen kann nicht ausgeschlossen werden, sind nach Auskunft der Schuldnerin nicht bekannt.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Wohnbestand zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

#### Hinweis

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