

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 128/25

Unser Zeichen: GZ 179/25

PLZ: 07407 Ort: Rudolstadt
Straße: Im Baumgarten 1

Gemarkung: Rudolstadt
Flur: 3
Flurstück: 1396/931
Größe: 759 m²



Kurzbeschreibung: **Wohn- und Geschäftshaus**

befindet sich am nördlichen Randbereich von Rudolstadt, im thüringischen Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, unmittelbar an der Bundesstraße 85 gelegen, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Nebengebäude

Wohnhaus: Baujahr ursprünglich ca. 1898/1902, Teilsanierung 80er/90er Jahre des 20. Jh., Mauerwerksbau, Obergeschoss teilweise Fachwerkbauweise, teilweise unterkellert, zweigeschossig, geringfügig dreigeschossig, überwiegend ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG: diverse Vorratsräume, Heizungsraum
EG: eine ehemalige Ladeneinheit mit ca. 100 m²,
Werkstatt-/Lagerflächen, Nebenräume, WC
OG: eine Wohnung mit ca. 113 m²
eine Wohnung mit ca. 60 m²
eine Wohnung mit ca. 35 m²
DG: eine Wohnung mit ca. 60 m²
eine Ferienwohnung mit ca. 52 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt: ca. 500,00 m²
Zustand: mäßig, hoher weiterer Sanierungsaufwand

Bewertungsstichtag: 12.03.2026

Verkehrswert: 176.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen Nutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Uwe Trinks
Am Gänsebach 47
07407 Rudolstadt

c) entfällt

d) Das Gebäude wird teilweise von der Eigentümerin eigengenutzt. Für zwei Wohnungen bestehen Mietverträge. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

e) Es besteht vermutlich keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist offensichtlich kein Gewerbebetrieb mehr vorhanden.

g) Für die noch vorhandene Möblierung wird kein zusätzliches Zubehör aufgrund des Alters der Gegenstände mehr eingeschätzt.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.