

Amtsgericht Rudolstadt	Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt
Aktenzeichen	K 111/24
Objektart	Sonstiges (Bauernhof)
Anschrift	Storchsdorf 1, 07426 Königsee



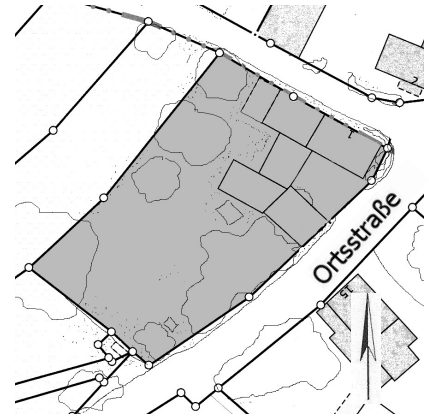
Blick von der Ortsstraße (Südostansicht)



Garten, Blick nach Westen



Nordansicht



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert	95.000,00 €
------------------------	-------------

Anmerkung	Für das Trinkwasserleitungs- und Anlagenrecht kann eine Pfandfreigabeerklärung im Zuge der Zwangsversteigerung vom Zweckverband erteilt werden.
-----------	---

	partiell äußere Inaugenscheinnahme der Nebengebäude
--	---

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	28.08.2025
---------------------------------------	------------

Lage/Standort	Das Bewertungsgrundstück liegt am Ortsrand von Storchsdorf. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als angenehm eingeschätzt, ist aber auf Grund der Infrastruktur als einfach zu beurteilen.
Entfernungen	<p>Storchsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Königsee, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen und liegt ca. 7,5 km nordöstlich des Stadtkerns von Königsee. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 20 km. Der nächst gelegene Bahnanschluß befindet sich in Rottenbach in ca. 2 km. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig in ca. 50 m erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs-, Kinder- und ärztliche Einrichtungen, eine weiterführende Schule sowie Behörden etc. sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Königsee vorhanden. Nahe gelegene Städte sind Bad Blankenburg (in ca. 10 km), Rudolstadt (in ca. 19 km), Stadtilm (in ca. 22 km) und Ilmenau (in ca. 24 km).</p> <p>Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben, die Bundesstraße 88 ist in ca. 2 km in Rottenbach erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 48 km bei Jena und zur A71 in ca. 20 km bei Stadtilm.</p>
Umfeld	Das Umfeld wird durch Wohnbebauung (ehemals bäuerliche Anwesen) mit Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt.
Erschließung	Ortsübliche Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück

an. Die Abwässer werden in die zentrale Kläranlage „Am Kuhberg“ geleitet.

Grundstücksfläche

1.816 m² (laut Grundbuch)

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

Planung und Baurecht

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Königsee liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als „Mischgebiet und Fläche der Landwirtschaft (Haus- und Obstgärten)“ 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) im Grenzbereich zu § 35 (Außenbereich).

Für das Bewertungsgrundstück gilt die Baumschutzsatzung. Für Storchsdorf besteht eine Klarstellungssatzung

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, allgemein

Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um einen Dreiseitenhof mit Wohnhaus und Anbau, Zwischenbau (ehemals Stallung) und Scheunen. Das Baujahr wird mit vermutlich um/vor 1900 angegeben. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m².

Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil
Innenwände	vermutlich dito bzw. Holzfachwerk
Geschoßdecken	partiell Massivdecken (Kappen- und Tonnengewölbe), sonst Holzbalken
Treppen	
- Wohnhaus	
Geschoßtreppe	Holzkonstruktion, Holzgeländer
zum Keller	massive Stufen, Bruchstein
- Nebengebäude	Holzstiegen
Fußböden	
- Wohnhaus	
KG	Natursteinplatten
sonstige	Fliesen, Laminat, Holzdielung
- Nebengebäude	Ziegelstein, Beton im EG sonst Holz
Fenster	
- Wohnhaus	Holz- bzw. Kunststoff, 2- fach verglast
- Nebengebäude	Holz, 1- fach verglast, partiell Schiebefenster
Türen	
- Wohnhaus	
Hauseingang	Blendrahmentür, Kunststoff - Glas - Konstruktion
sonstige	überwiegend gefelderte Futtertüren aus Holz, partiell Holzwerkstoff, Vollglas
- Nebengebäude	Holzbrettertür, Blendrahmentür aus Holz, zweiflüglige Blendrahmentore aus Holz
Haustechnik	
- Wohnhaus	
Elektroinstallation	normale Ausstattung und Qualität
Sanitärinstallation	normale Ausstattung und Qualität EG - Dusche, Waschbecken, WC im DG vorbereitet
Heizung	Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl, Plattenheizkörper, Fußbodenheizung im Bad, Einzelofenheizung im EG (Festbrennstoffe)
Warmwasserversg.	über Heizung
- Nebengebäude	Elektro - Aufputzinstallation partiell erneuert
Fassade	Schieferverkleidung, Sichtfachwerk, Putz, Anstrich

Dach	überwiegend Satteldächer, Dachziegeleindeckung bzw. Bitumenschindeleindeckung
Dachentwässerung	verschieden, u.a. Kupfer, Kunststoff
Grundrißgestaltung	einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Wärme- und Schallschutz- maßnahmen (Wohnhaus)	
2003	Erneuerung der Fenster und Außentür
2015	Dämmung der Fassade (innen bzw. außen Nord)
baulicher Zustand	nutzungsfähig
Allgemeinbeurteilung Wohnhaus	<p>Die nach 2000 durchgeführten Instandsetzungsarbeiten haben zum Erhalt des Wohngebäudes und teilweise zu einer Verbesserung der Bausubstanz und Nutzungsqualität geführt. Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters insgesamt als befriedigend beurteilt.</p> <p>Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG, sogenanntes Heizungsgesetz) zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.</p>
<u>Nebengebäude</u>	Partiell konnten die vorhandenen Nebengebäude nur von außen besichtigt werden. Die Nebengebäude befinden sich in einem einfachen, bedingt nutzungsfähigen Zustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.