

AZ: K 20/25

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg



Objekt	<u>Einfamilienhaus freistehend</u> , 2 Vollgeschosse, nicht unterkellert, Grundstücksgröße <u>1.015 m²</u>
Adresse	Erlauer Hauptstraße 64, 98553 Schleusingen OT Erlau
Flur; Flurstück	4; 17/2
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	04.09.2025
<u>Verkehrswert</u>	<u>296.000,00 €</u>
<u>Wert Zubehör</u>	<u>3.500,00 €</u>

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	nahezu rechtwinkliger Zuschnitt mit geradlinig verlaufenden Grundstücksgrenzen	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 38 m
	<u>Breite:</u>	ca. 27 m
Größe gesamt:	<u>1.015 m²</u>	
davon bebaut (Wohnhaus):	ca. 85 m ²	
unbebaut:	930 m ²	

1.2. Erschließung

Straßenart:	Erlauer Hauptstraße dient als Durchfahrtstraße, die als Landesstraße L 3247 von Erlau nach Suhl und im weiteren Verlauf nach Ohrdruf führt
Medienversorgung:	Strom, Gas, Trinkwasser
Abwasserentsorgung:	Direkteinleitung in öffentliches Trennkanalsystem der Erlauer Hauptstraße
Grenzverhältnisse/Einfriedungen:	• Grenzbebauung vorhanden, ausgehend von nördlich angrenzendem Flst 17/3 • Einfriedung teilweise vorhanden (Metallzäune, Naturhecke)
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen .

2. Beschreibung Gebäude

2.1. Umfang, Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr

Gebäudeart:	• Einfamilienhaus freistehend, nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse (EG und DG), Spitzboden nicht ausgebaut Zustand neuwertig
Nutzung:	• bewohnt
Baujahr:	2017

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	• Erdgeschoss als Vollgeschoss • Dachgeschoss als Vollgeschoss • Spitzboden, nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Konstruktionsart:
Gründung:	Bodenplatte
Wandstärke:	
Außenwände:	40,0 cm
Innenwände:	14 - 24 cm
Innenwände:	Massivbauweise, Gipsblöcke (Nut/Feder-System)
Dämmung:	
Außenwände:	ohne Dämmung
letzte Geschossdecke:	Mineralwolle
Dach:	Kaltdach
Fassadengestaltung:	Fassade verputzt und gestrichen
Sockel:	Putz wasserabweisender Farbanstrich
Dach:	
Form:	Satteldach, Neigung 30 Grad
Konstruktion:	Holzdachstuhl
Eindeckung:	Betondachsteine, anthrazit
Geschossdeckenaufbau:	Betondecke zw. EG/DG

Fußbodenaufbau:

EG: Betonboden, Estrich als Trägerschicht für Oberbelag

DG: Estrich als Trägerschicht für Oberbelag

Drempel:

2,00 m

Raumhöhen:

EG: 2.50 m

DG: 2.50 m

Wohnfläche:**Gesamt: 126,9 m²**EG: ca. 62,4 m²DG: ca. 64,5 m²**Bruttogrundfläche:****Gesamt: 170,0 m²****Raumaufteilung:**

EG: Wohnen/Essen/Küche, WC, Diele, Zimmer, Speisekammer, Technikraum

DG: 3 Zimmer, Büro, Flur, Bad

2.3. Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Titanzink

Fenster:

- Kunststofffenster, dreifach Wärmeschutzverglasung
- Rahmenfarbe außen anthrazit

Fensterbänke:

innen: MDF-Platte

außen: Aluminium beschichtet

Sonnenschutz:

Rollläden mit Gurtband

Türen:

Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasfüllung, metallverstärkt

Innentüren: Röhrenspantüren mit Beschichtung

Treppe:

gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer, Breite 95 cm

Zugang Dachboden:

Dachbodenluke mit Klappleiter

Wandbeschichtung:

Fließtapete mit Farbanstrich

Deckengestaltung:

Farbanstrich

Sanitärraum Bad DG:

Ausstattung: Dusche bodengleich mit Glasschiebetür (Breite 1,2 m), Hänge-WC, Doppelwaschtisch, Badewanne, Handtuchheizer

Fliesenstandard: modern

Zustand: nahezu neuwertig

Sanitärraum WC EG:

Ausstattung: Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche mit abgesenkter Duschtasse, Waschtisch

Fliesenstandard: modern

Zustand: nahezu neuwertig

Bodenbeläge:

EG:	überwiegend Laminat, Fliesen in Flur, Küche und WC
DG:	überwiegend Laminat, Fliesen in Flur und Bad

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

- **zentrale Wärmeversorgung über** Brennwertgastherme
- Fußbodenheizung im gesamten Objekt
- Gasleitung aus Kupferrohr

Warmwasserversorgung:

- Warmwasserspeicher, der über Brennwerttherme betrieben wird
- unterstützt durch Solarthermiedachanlage
- Leitung aus Kunststoffrohr

Elektroinstallation:

zeitgemäß

Energetischer Standard:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.
Der energetische Standard erfüllt die bestehenden gesetzlichen Vorgaben und wird als zeitgemäß und ausreichend bewertet.

Besondere Bauteile:

Holzaminofen

Fabr. Wamsler, Leistung 6 KW

Terrasse

- Holzkonstruktion, belegt mit Terrassendielen aus Holz
- 4,0 m x 3,0 m = 12 m²

Zubehör:

Einbauküche im Holzdekor

- Unterschränkzeile, Hängeschränkzeile, Kochinsel
- Kühlschrank, Geschirrspüler, Einbauherd

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:

Das Gebäude wirkt aufgrund seines geringen Alters **nahezu neuwertig und unverbraucht**.

Verschleißspuren sind nicht erkennbar. Lediglich die neubautypischen Setzungsrisse am Übergang vom Boden zur Wand bestehen an vereinzeltten Bereichen.

Baumängel und Bauschäden:

keine offensichtlich erkennbaren Bauschäden vorhanden

Gesamteindruck:

Die Bausubstanz befindet sich aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse in **sehr gutem Zustand**.

2.6. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Einfahrt/Parkfläche:



Gestaltung:

- unfertige, grob geschotterte Parkfläche/Grundstückseinfahrt
- restliche Außenanlagen begrünt und weitestgehend begradigt bzw. terrassiert, jedoch ungestaltet und unbefestigt
- 1 abgestorbener Nadelbaum

Fertigstellungsaufwand:

- Park- und Stellflächen befestigen/pflastern
- Nadelbaum fällen

Gartenhütte:



Gebäudeart:

- Holzhütte in einfacher Holzbauweise mit zweiteiliger Tür
- Dacheindeckung aus Bitumen-Dachpappebahn
- Größe 3 m x 3 m