

M.Sc. Marius Grischke

Master of Science Immobilienbewertung
Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung (LS),
DIAZert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 - DAkkS akkreditiert

**Amtsgericht Gotha**

Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100136, 99851 Gotha

Aktenzeichen: **16 K 24/25**

Exposé



**Neues Tor 15,
99869 Nesselal - OT Ballstädt**

Exposé

Aktenzeichen: **16 K 24/25**

Anschrift des Objektes: Neues Tor 15, 99869 Nesselal - OT Ballstädt

Gemarkung: Ballstädt

Flur: 1

Flurstücke: 215/1

Grundstücksgröße - Gesamt: 3.900 m²

Bilder:

Straßenansicht - Einfamilienhaus & Garage
sowie Grundstückszufahrt



West-/Rückansicht - Einfamilienhaus mit
überdachter Terrasse



Hof-/Ostansicht - Nebengelass Garage mit
vorgesetztem Carport und Garagentor



Westansicht - Aufwuchs/Baumbestand
entlang der Südgrenze des Grundstücks



Kurzbeschreibung: Vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Einlieger-/
Mehrgenerationenstruktur und Nebengelass in Form mehrerer
Lagerschuppen und (ehemaliger) Tierunterstände sowie einer
zweigeschossigen, teilunterkellerten Garage mit Carport und Werkstatt
im Obergeschoss.

Gebäude(teile):

Einfamilienhaus:

- Zweigeschossiges und vollunterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebautem Dachboden
- Baujahr des Einfamilienhauses: ca. 1977; vollständige Fertigstellung und erstmalige Bezugsaufnahme erst im Zeitraum von etwa 1997 bis 2001
- Wohnfläche - Gesamt: 176,98 m²
 - o davon Wohnebene 1 im EG: 99,85 m²
 - o davon Wohnebene 2 im DG: 77,13 m²
- Sonstige Nutzungsflächen: 142,02 m²
 - o davon Kellergeschoss: 84,88 m²
 - o davon Dachboden: 57,14 m²
- Aktuelle Nutzung: Das gesamte Gebäude befindet sich seit ungefähr 4 Jahren im Leerstand
- Objektzustand: teilmodernisiert; Das gesamte Gebäude befindet sich auf einem technischen und Wohnstandard um 2000
- Besonderheiten:
 - Objekt befindet sich in einem unberäumten bzw. noch teilmöblierten Zustand
 - Eingebaute Sauna im Keller

Nebengelasse:

Garage mit Carport:

- Zweigeschossige und teilunterkellerte Garage mit Werkstatt im Obergeschoss und Stromanschluss
- Baujahr: 2000/2001
- Brutto-Grundfläche: ca. 140 m²
- Aktuelle Nutzung: Garage, Abstell- und Lagerfläche, ehemals teilweise Hühnerstall
- Objektzustand: Die zweigeschossige Garage mit Werkstatt und Hühnerstall im hinteren Bereich befinden sich in einem altersentsprechend abgenutzten aber noch in gebrauchsfähigen Zustand.

Ehemaliger Hühnerstall:

- Baujahr: unbekannt, ca. um 1995-2000
- Brutto-Grundfläche: ca. 56 m²
- Aktuelle Nutzung: Ungenutzt/Unberäumt
- Objektzustand: Der ehemalige Hühnerstall befindet sich insgesamt in einem noch verwendbaren, jedoch stark abgenutzten und teilweise verschlissenen baulichen Zustand.
- **Besonderheiten: Wellasbesteindeckung**

Holzlager/Unterstand:

- Baujahr: unbekannt, ca. um 1995-2000
- Brutto-Grundfläche: ca. 40 m²
- Aktuelle Nutzung: Ungenutzt/Unberäumt
- Objektzustand: Das Holzlager befindet sich insgesamt in einem noch verwendbaren, jedoch stark abgenutzten und teilweise verschlissenen baulichen Zustand

Sonstige Besonderheiten:

- Brunnen im Vorgarten vorhanden
- Solarthermie auf dem Dach der Garage, welche das Einfamilienhaus versorgt

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:

26.01.2026

Verkehrswert - Gesamt:

250.000,00 €