EXPOSÉ

AZ: 16 K 37/25

Amtsgericht Gotha
Justus-Perthes-Straße 2
99867 Gotha



Objekt	**Einfamilienhaus freistehend**, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut, teilunterkellert, **teilsaniert,** 2 Nebengebäude, Grundstücksgröße 2.961 m²
Adresse	Rödicher Hauptstraße 24, 99880 Waltershausen OT Schnepfenthal
Flur; Flurstück	Flur 1, Flurstück 98/2
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	26.02.2026
Verkehrswert	**136.000,00 €**

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	Regelmäßiger, rechteckiger Zuschnitt mit hohem Freiflächenanteil, bebaut im nördlichen Grundstücksteil	
Form:	Tiefe:	ca. 79 m
	Breite:	ca. 36 m
Größe gesamt:		**2.961 m²**
davon bebaut:		ca. 290 m²
unbebaute gepflasterte Hoffläche:		ca. 120 m²
unbebaute Grünfläche:		ca. 2.551 m²

1.2. Erschließung

Straßenart:	Rödicher Hauptstraße dient als Durchfahrtstraße in Richtung Waltershausen mit leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	• zweispurig befahrbar, ca. 6 m breit, Straßenzustand gut • Gehweg/Beleuchtung vorhanden
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung
Medienversorgung:	
Strom:	• bestehender Anschluss an Stromnetz vorhanden
Trinkwasserversorgung:	• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden
Gasversorgung:	• bestehender Anschluss an Gasversorgung vorhanden
Abwasserentsorgung:	Einleitung in öffentlichen Schmutzwasserkanal
Einfriedungen:	• teilweise Holzzaun vorhanden (Schlechter Zustand) • im Einfahrtsbereich zweiflügliges Metalltor, gefüllt mit Holzlatten (älteres Modell)
Gesamteinschätzung:	Das Grundstück ist **vollständig erschlossen**.

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

2.1. Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsmaßnahmen

Gebäudeart:	**Einfamilienhaus freistehend** dreiteilig (Ursprung + 1. Anbau + 2. Anbau), 2 Geschossebenen, teilunterkellert, Dachgeschoss im Ursprungsteil nicht ausgebaut **teilsaniert**
Nutzung:	Bewohnt vom Schuldner
Baujahr:	ca. 1900
erfolgte Sanierungsarbeiten:	
1996	• Erneuerung der Fenster, Eingangstür
2007	• teilweise Sanierung der Innenräume (Fußböden, Wandoberflächen, Decken) • Erneuerung d. Elektro-, Heizungs- u. Wasserinstallation • Badherstellung in EG u. OG • Kücheneinbau in EG u. OG (vermutl. gebraucht)
2023	• Einbau Brennwerttherme • Dacheindeckung, Dachentwässerung • Erneuerung Fassadenverkleidung im OG

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	
Ursprung:	• Kriechkeller (16,0 m²) auf Teilfläche • Erdgeschoss als Vollgeschoss • Obergeschoss als Vollgeschoss • Dachgeschoss nicht ausgebaut
1. Anbau:	• Erdgeschoss als Vollgeschoss • Obergeschoss als Vollgeschoss
2. Anbau	• Erdgeschoss als Vollgeschoss
Konstruktionsart:	
Ursprung:	überwiegend Fachwerkbauweise
1. Anbau:	vermutl. Massivbauweise, monolithisch
2. Anbau:	vermutl. Massivbauweise, monolithisch

Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	ca. 28 cm
Innenwände:	ca. 14 – 18 cm
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise
Dämmung:	
Wand:	ungedämmt
letzte Geschossdecke:	überwiegend gedämmt mit Mineralwolle
Dach:	ungedämmt
Fassadengestaltung:	EG Putz mit Farbanstrich (schadhaft),OG Naturschiefer (Bj. 2023)
Sockel:	Spaltklinkerplatten (schadhaft)
Dach:	
Form:	Satteldach auf Ursprung, Pultdach auf 1. u. 2. Anbau
Konstruktion:	Holzdachstuhl inklusive Unterspannbahn
Eindeckung:	Tondachziegel (Bj. 2023)
Geschossdeckenaufbau:	Holzbalkendecke mit Stroh-Lehm-Füllung
Fußbodenaufbau:	Balkenlage mit Holzdielen, ausgebessert in 2023 mit Schüttung und Fermacell-Platten
Raumhöhen:	
Kriechkeller:	1,40 m
EG:	2,12 m – 2,24 m
OG:	2,26 m
Dachboden:	ca. 2,10 m
Nebenfläche:	**Gesamt:** **ca. 34,10 m²**
	Kriechkeller: ca. 16,0 m²
	1. Anbau EG: ca. 18,1 m²
Wohnfläche:	**Gesamt:** **ca. 144,8 m²**
	Ursprung EG: ca. 53,3 m²
	Ursprung OG: ca. 53,3 m²
	1. Anbau OG: ca. 18,1 m²
	2. Anbau EG: ca. 15,5 m²
	2. Anbau OG: ca. 4,6 m²
Bruttogrundfläche:	**Gesamt:** **ca. 282,0 m²**
Raumaufteilung:	
EG Ursprung:	Flur, Bad, Wohnküche, 1 Wohnraum
EG 1. Anbau:	Durchgang, Waschküche, WC
EG 2. Anbau:	Hobbyraum
OG Ursprung:	Flur, Bad, Teil der Wohnküche, 1 Wohnraum, Abstellraum
OG 1. Anbau:	Teil der Wohnküche
OG 2. Anbau:	Balkon
Zugang Dachboden:	ortsfeste Holztreppe

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Titanzink, Bj. 2023
Fenster:	• Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 1996 • Außenleibung im OG nicht wetterfest geschlossen
Sonnenschutz:	Rollladen mit Gurtband im EG

Fensterbänke:	• innen überwiegend MDF-Platte, 3 x Naturstein • außen Alu, beschichtet
Türen:	
Hauseingangstür:	Holz mit Glasfüllung, Bj. 1996 (verschlissen)
Eingangstür in Anbau:	2 Türen mit Kunststoffrahmen und Glasfüllung, Bj. 2011
Innentüren:	• EG Holztüren, veraltet • OG Röhrenspantüren, Bj. 2018
Treppe:	
EG/OG:	Holztreppe, Belag erneuert, Breite ca. 80 cm
OG/DG:	Holztreppe, unsaniert, Breite ca. 80 cm
Wandbeschichtung:	überwiegend Raufasertapete (tlw. schlechter Zustand)
Wandoberflächenqualität:	• überwiegend Oberflächen in guter Qualität • in Wohnküche des EG partiell fehlende Wand- u. Deckenverkleidung
Deckengestaltung:	• Mix aus Paneele und Raufasertapete • in Wohnküche des EG partiell fehlende Wand- u. Deckenverkleidung
Sanitärraum WC EG 1. Anbau:	
Ausstattung:	veraltete Ausstattung mit Stand-WC mit Hängespülkasten
Boden-/Wandbelag/Zustand:	Fliesen / Tapete (veraltet), mäßiger Zustand, veralteter Standard
Sanitärraum Bad EG:	
Ausstattung:	mittlere Ausstattung mit Wanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten
Boden-/Wandbelag/Zustand:	Boden Vinyl-Belag, Wände gefließt,, guter Zustand, Restarbeiten an Wandanschluss Wanne
Sanitärraum Bad OG:	
Ausstattung:	mittlere Ausstattung mit Waschbecken, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche (offen)
Boden-/Wandbelag/Zustand:	Fliesen, guter Zustand, Standard aus 2007
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, (guter Standard), tlw. ohne Sockelleiste

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:	**zentrale Wärmeversorgung** • Brennwertgasheizung, Fabr. Buderus, Bj. 2023 • Leitungssystem aus Kupferleitungen, Wandheizkörper
zusätzliche Heizquellen:	• Kaminofen, Fabr. Wamsler, Bj. 2007
Warmwasserversorgung:	• Warmwasserspeicher, betrieben über Gasheizung
Elektroinstallation:	• zeitgemäß, erneuert in 2007
Energetischer Standard:	**unterdurchschnittlich**

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:	**intakter Gesamteindruck,** bislang **teilsaniert,** weiterer **geringfügiger Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf**
Baumängel und Bauschäden:	• Eingangsbereich vor Gebäude schadhaft • Sockel und Fassade des EG schadhaft
Sanierungsbedarf:	geringfügiger Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf (siehe Gutachten)

3. Beschreibung Scheune

Gebäudeart:	Lagergebäude in einfacher Bauweise, eingeschossig,

	Satteldach, **mäßiger Zustand**
Nutzung/Baujahr:	Lagerung v. witterungsunempfindlichen Gegenständen/Bj. 1900
Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Fassadengestaltung:	• sichtbare Fachwerkfassade, Gefache verputzt • Giebelseite verkleidet mit Asbestschieferplatten (Schadstoffhaltiger Baustoff) • Gebäuderückseite verkleidet mit Biberschwanz-Tonziegeln
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Tonziegel, (veraltet und schadhaft)
Bruttogrundfläche:	**Gesamt:** **ca. 232,0 m²**
Nutzfläche:	**Gesamt:** **ca. 185,6 m²**
Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (schadhaft)
Fenster:	Holzfenster, einfach verglast, (schadhaft)
Türen:	3 Holztüren, veraltet
Tor:	Holzschiebetor, zweiteilig
Heizung/Wasser:	keine Heizungs- u. Wasserversorgung vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Gebäudezustand:	**mäßigerer Zustand**
Baumängel und Bauschäden:	von außen keine offensichtlich erkennbaren Schäden

4. Beschreibung Schuppen

Gebäudeart:	Lagergebäude in einfacher Fachwerkbauweise, eingeschossig, Satteldach, **schlechter Zustand**
Nutzung/Baujahr:	Bj. 1900
Fassadengestaltung:	Verputzt, teilweise asbesthaltige Verkleidung
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Tonziegel, (veraltet und schadhaft)
Bruttogrundfläche:	**Gesamt:** **ca. 59,4 m²**
Nutzfläche:	**Gesamt:** **ca. 47,5 m²**
Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (schadhaft)
Boden:	Rohbeton
Deckenverkleidung:	vermutl. Asbesttafeln (schadstoffhaltige Bausubstanz)
Fenster:	Holzfenster, einfach verglast, (schadhaft)
Türen:	1 Holztür, veraltet
Tor:	2 Holztore, veraltet
Heizung/Wasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Gebäudezustand:	**schlechter Zustand, abbruchträchtige Bausubstanz**

4.1. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Hofbereich:	ca. 120 m² befestigte Hoffläche in noch gutem Zustand, überwiegend Granitpflaster
Gartenbereich:	ca. 2.100 m² Grünlandfläche, weitestgehend ungenutzt