

Amtsgericht Rudolstadt

Aktenzeichen

Objektart

Anschrift

Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt

K 133/25

Einfamilienhaus

Glückaufsweg 5, 07333 Unterwellenborn, OT Könitz



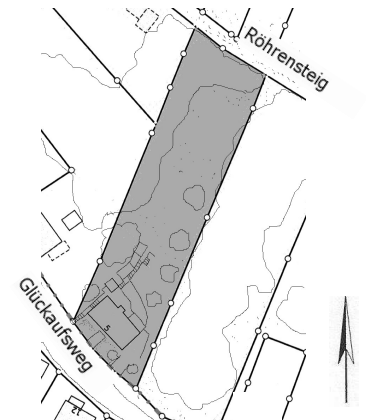
Blick von der Straße „Glückaufsweg“



Nebengebäude



Nord - West - Ansicht



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert

36.000,00 €

Anmerkung

Das Wohnhaus ist seit 10 Jahren Leerstand.

Strom- und Trinkwasseranschluß außer Betrieb,

Erdgasanschluß in Straße anliegend, Abwasser in Kleinkläranlage

Kein barrierefreier Zugang vorhanden.

Historisches Bergbaugebiet, bisher ohne Auswirkungen

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

03.03.2026

Lage/Standort	Das Ortszentrum ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Wohnlage ist ruhig, Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden. Positiv zu bewerten ist die ruhige Lage, negativ dagegen die fehlende Zufahrt und die eingeschränkte Barrierefreiheit des Wohngebäudes zu erwähnen. Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel bis gut eingeschätzt.
Entfernungen	Das Bewertungsobjekt ca. 800 m südöstlich des Ortszentrums von Könitz im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks sind eine Apotheke (in ca. 750 m), ein Kindergarten (in ca. 2 km), eine Pflegeeinrichtung (in ca. 600 m), eine Grundschule (in ca. 900 m) und der Haltepunkt/Bahnhof in ca. 1 km erreichbar. Der Sitz der Gemeindeverwaltung liegt in Unterwellborn in ca. 6 km, die Kreisstadt Saalfeld in ca. 12 km. Vom Bewertungsgrundstück liegen entfernt in - ca. 100 m östlicher Richtung ein historischer Stollenzugang - ca. 270 m südwestlicher Richtung das Kulturdenkmal mit dem Eigennamen „Bethaus“ und „Halde/Venustempel“ sowie in ca. 500 m der Großtagebau Kamsdorf Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 300 m erreichbar. Anschluß an die Bundesstraße B 281 besteht in ca. 2,5 km. Die nächste Autobahnauffahrt zur A9 befindet sich in ca. 31 km (bei Dittersdorf) bzw. ca. 33 km (bei Triptis).
Umfeld	Das Umfeld wird durch eine offene Bebauung (eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen auf Sockelgeschoß) und Gärten geprägt.

Erschließung	Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind im Straßenkörper vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Diese Anschlüsse sind außer Betrieb. Eine Erdgasleitung liegt in der Straße. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich im südöstlichen Grundstücksteil eine Kleinkläranlage. Die Dimension und der Zustand sind unbekannt.
Grundstücksfläche	1.733 m ²
Zuschnitt/Topographie	Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten und stark hängig (von Süd ca. 348 m ü NHN nach Nord ca. 374 m ü NHN).
Planung und Baurecht	Laut Flächennutzungsplan werden ca. $\frac{1}{3}$ des Bewertungsgrundstücks als „Wohnbaufläche“ und die nördlichen zwei Drittel als „Grünfläche“ sowie als „geschützter Biotop und Trockenwald“ ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten für den der Bebauung zuordenbaren Grundstücksteil (südliches Drittel) die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), für die übrigen zwei Drittel gilt die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB), siehe hierzu die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Könitz.
Altlasten	Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht.

Gebäudekurzbeschreibung

	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (freistehend, eingeschossig, teilunterkellert, ausgebauter Dachgeschoß). Das Wohnhaus wurde 1943 als Sommerhaus errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 124 m².
Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil
Kellerwände	Mauerwerk (vermutlich Bruchstein)
Geschoßdecken	Holzbalken, über Keller Massivdecke
Treppen	
- Geschoßtreppe	Holzkonstruktion, ¼ gewendelt, Holzgeländer (aus 1990-iger)
- zum Keller	massive Stufen, Stahlrohrhandlauf
- Haus- und Hofzugang	massive Stufen
Fußböden	
- KG	Ziegelstein, Beton, Terrazzoplatten
- sonstige	Kunststoffbelag bzw. Terrazzo, Fliesen (Sanitär) Beton (Windfang), Dielung bzw. Kunststoffbelag
Innenansichten/ Deckenflächen	Putz, Anstrich, Tapete, Fliesen im Sanitär, partiell Holzverkleidung, Paneele und Styroporplatten
Fenster	verschiedene Kunststoff, 2-fach verglast, zweifarbig
- Fensterbänke	innen - Holzwerkstoff bzw. Fliesen außen - Beton, Blech bzw. mit Fassade bündig
- Verschattung	Kunststoff - Jalousien, handbetrieben Türen
Türen	
- Hauseingang	Blendrahmentür, Leichtmetall - Glas - Konstruktion
- Nebeneingang	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3-fach gehängt
- EG	Futter bzw. Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff, 1 x Schiebetür aus Holz mit Lichtausschnitt
- DG	originale gefelderte Futtertüren aus Holz
- KG	Blendrahmentür aus Stahlblech (Außenzugang), Holzbrettertür
Haustechnik	einfache Ausstattung und Qualität

- Elektroinstallation	überwiegend Aufputz (Keller), sonst DDR - Standard, einfach
- Sanitärinstallation	Badewanne, Waschbecken, separat WC, Waschbecken im EG, Waschbecken im DG
- Heizung	Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl, Plattenheizkörper 4 x Kunststofftanks a 700 l
- Warmwasserversg.	vermutlich ehemals über Heizung
Fassade	Putz, Anstrich, partiell Verkleidung (Eternit?)
Dach	Satteldach, Dachziegel, Dachentwässerung aus Zinkblech
Grundrißgestaltung	einfach
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Wärmedämmung	Das Wohnhaus ist energetisch nicht wesentlich modernisiert.
Energieausweis	nicht vorliegend
Allgemeinbeurteilung Wohnhaus	Durchgeführte Modernisierungsarbeiten bis in die 2000- er Jahre haben teilweise zu einer Verbesserung der Nutzungsqualität geführt. Es erfolgten Maßnahmen, w.z.B. Innenausbau, Erneuerung der Dacheindeckung und Haustechnik (außer Strom). Jedoch führte der lange Leerstand zu dem Ergebnis, dass der bauliche Zustand des Einfamilienhauses als schlecht zu beurteilen ist. Auch ist die Konstruktionsart (als Sommerhaus errichtet) sehr sparsam und wird energetisch nur aufwendig zu sanieren sein. Die haustechnischen Anlagen sind nicht funktionsfähig. Befall mit pflanzlichen (Pilze) und tierischen Holzschädlingen (Anobien) war erkennbar.
Nebengebäude (Schuppen)	vorhanden, allgemein überaltert
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.