Diplom-Ingenieur
Frank Raßmann
von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für das Bestellungsgebiet Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
Zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Brunnenplatz 8
98634 Wasungen
Telefon +49 (0) 36941 72065
Fax +49 (0) 36941 72066
Mobil +49 (0) 171 8046886
Bauplanung-rassmann@t-online.de

Kurzexposé AZ: K 10/26 - Amtsgericht Sonneberg



Wohngrundstück mit Einfamilienhaus
und Nebengebäuden
Gemarkung Eicha, Flur 0,
Flurstück Nr. 23/2
Dorfstraße 35
98630 Römhild

Wohnhaus/ Zwischenbau

Wohnfläche:	~ 164 m²
Nutzfläche:	~ 48 m²
Garage/ Öllager :	~ 48 m²
Nebengebäude:	~ 84 m²
Grundstücksgröße:	1.080 m²

- Verkehrswert: 63.000,00 EUR

- Wertermittlungsstichtag: 02.07.2026

Lage	Bundesland: Thüringen Landkreis: Hildburghausen - Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestelle im Ortsgebiet - Landstraße L 1131 – Verbindung Römhild/ Bad Königshofen in Bayern, unmittelbar ortsdurchführend - Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Hildburghausen und Rentwertshausen - ca. 6 km Römhild (Kernort) - ca. 16 km Hildburghausen - ca. 18 km Bad Königshofen - Bundesautobahn A 71 ASS Rentwertshausen ca. 20 km in nordwestlicher Richtung - Bundesautobahn A 73 ASS Eisfeld ca. 25 km in nordöstlicher Richtung - wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur sind in Römhild sowie angrenzenden Unterzentren der Kleinstädte Themar und Bad Königshofen und der Kreisstadt Hildburghausen gegeben - Umgebungssituation: • zentrale Lage im Ortskern gegenüber liegend Dorfplatz • Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage westlich der durchführenden Landstraße sowie nördlich an die Dorfstraße angrenzend
Objektbeschreibung	1. Wohnhaus/ Zwischenbau Wohnhaus • ca. 1912, teilunterkellert, 2-geschossig mit Satteldach, in Fachwerkbauweise Zwischenbau: • ca. 1925, 1-geschossig, mit einhüftigen Satteldach Modernisierungen Wohnhaus/ Zwischenbau • ca. 1995: Teilmodernisierungen durch Voreigentümer (Dach, Fassade, Fenster/ AT, Heizungsanlage, Bad • ca. 2019/ 2021: Ausbau WZ EG, KG-Decke, Teilerneuerung Heizung, Thermo-Solaranlage, Entkernung OG/DG, Einbau Dachdämmung, Einbau Fertigteil-Schornstein (außer Betrieb), Teilerneuerung Fenster DG-Bereich und WDF

	• ca. 1995: Ausbau Gästezimmer OG (Zwischenbau) 2. Garage • ca. 1975, 1-geschossig, teilmassive Bauweise - Modernisierungen: • ca. 1995: Einbau Öllagerraum, Innenausbau, Garagentor 3. Nebengebäude • ca. 1980, eingeschossig, Massivbauweise, Binderdach - Modernisierungen ca. 2020: Einbau Trennwand/ Innenausbau
	Das Wohnhaus befindet sich derzeit noch im Bauzustand und ist im Ober- und Dachgeschoss mangels Ausbaus nicht nutzbar.
Barrierefreiheit	nein
Energieausweis	nein
Denkmalschutz	Ja, Lage im Denkmalensemble „Dorfanlage Eicha“
Rechtliche Grundstücksbelastungen	nein
Erschließung	Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz im Trennsystem Elektroenergie: Anschluss über Erdkabel Telekommunikation: Anschluss über Erdkabel

Fotodokumentation

"Dorfstraße" Blickrichtung Ost
Bewertungsobjekt vorne links



Ansicht Süd mit Nachbarbebauung
Bewertungsobjekt mittig



Straßenansicht Wohnhaus, Hof
und Nebengebäude



Wohnhaus - Hofansicht



Hofansicht mit Vorderhaus/
Zwischenbau/ Nebengebäude



Anbau/ Nebengebäude

