

Amtsgericht Rudolstadt Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt

Aktenzeichen K 50/24

Objektart Teileigentum im Erd- und Untergeschoß gelegen
Untergeschoß mit 1 Büroraum + WC,
Erdgeschoß mit 4 Büroräumen + WC,
ca. 106 m² Nutzfläche

½ Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten
Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den
nicht zu Wohnzwecken dienenden gewerblich nutzbaren
Räumen im Unter- und Erdgeschoß,
Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart

Anschrift Schaalaaer Chaussee 11, 07407 Rudolstadt



Verkehrswert/Marktwert

76.000,00 €

Anmerkung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

24.07.2024

Lage	Das Grundstück liegt südwestlich des Stadtkerns von Rudolstadt, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Das Bewertungsgrundstück liegt an einem Kreuzungsbereich an der stark frequentierten Schaalaer Chaussee (B90). Positiv zu bewerten sind die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen, Ärzten und Kindereinrichtungen, der gute Ausbau anliegender Straßen sowie die Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück. Die Lage wird für eine wohnbauliche bzw. gewerbliche Nutzung als mittel bis gut eingeschätzt.
Entfernungen	Das Stadtzentrum und der Bahnhof von Rudolstadt sind in ca. 2 km erreichbar. Im Umkreis von ca. 300 m befinden sich Discounter, die Staatliche Grundschule, ein Kindergarten und ein Ärztehaus mit Apotheke und Physiotherapie. Die Entfernung zur Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist weniger als 50 m erreichbar.
Umfeld	Das Umfeld wird überwiegend durch lockere Bebauung (Mehrfamilienhäuser mit Grünflächen) geprägt.
Erschließung	Das Eckgrundstück wird fußläufig von der Schaalaer Chaussee erschlossen, verkehrsmäßig von der Werner - John - Straße. Beide Straßen sind bituminiert. Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro, Trinkwasser, Erdgas, Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in die städtische Kanalisation und weiter in die zentrale Kläranlage von Rudolstadt geleitet.

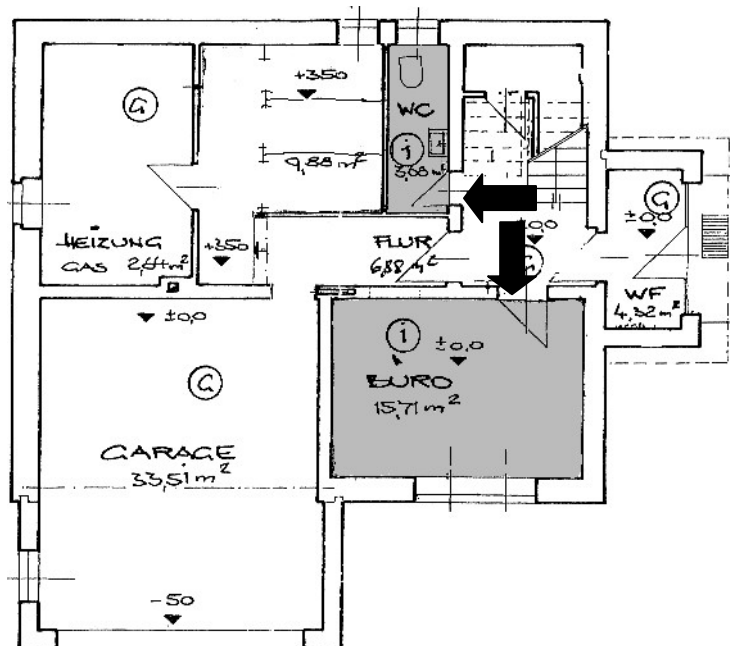
Grundstücksfläche	Laut Grundbuch besitzt das Grundstück eine Fläche von 638 m ² . Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und steigt von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West leicht an.		
Planung und Baurecht	Im Flächennutzungsplan von Rudolstadt wird das Bewertungsgrundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen des § 34 BauGB.		
Altlasten	Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.		
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.		
Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes	Laut Aufteilungsplan aus dem Jahr 2001 handelt es sich beim Bewertungsobjekt um eine Gewerbeeinheit im Erd- und Untergeschoß, mit Nr. 1 bezeichnet. Die Bereiche sind theoretisch separat nutzbar. Das Baujahr des als Wohnhaus errichteten Gebäudes wird mit 1933/34 angegeben. Von 1990 bis 1992 erfolgte der Umbau zu einem Wohn- und Geschäftshaus, 2001 die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum.		
derzeitige Nutzung	Die Büroeinheit ist wie laut Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt und orientiert:		
- UG	WC	3,68	Nordosten
	Zimmer / Büro 1	15,71	Südosten
	Summe	19,39 m ²	≈ 19,00 m ²

- EG

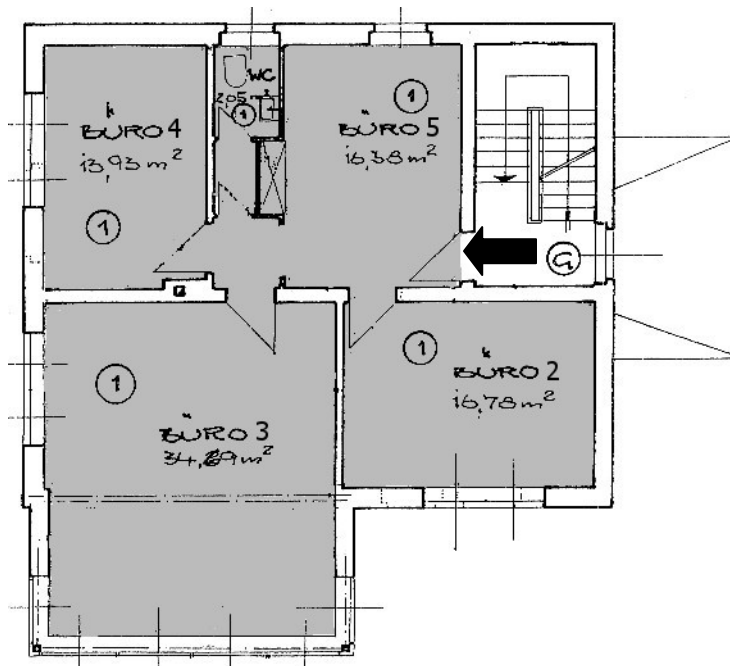
Flur/Vorraum	3,11	innen
Sanitär (WC)	2,05	Nordwest
Zimmer / Büro 2	16,78	Südosten
Zimmer / Büro 3	16,38	Süden/Westen
Zimmer / Büro 4	13,93	Nordwesten
Zimmer / Büro 5	34,69	Norden
Summe	86,94 m ²	≈ 87,00 m ²

derzeitige Grundrisse, unmaßstäblich verkleinert

Untergeschoß



Erdgeschoß



Ausführung/Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbau, Mauerwerksbau (Ziegelsteine)
Dachform	Walmdach
Dacheindeckung	Dachziegel aus Ton
Dachrinnen und Regenfallrohre	Titanzinkblech, gestrichen
Geschoßdecken über und unter dem Sonder- eigentum	Holz bis auf die Bereiche Sanitär und Wintergarten, hier als Massivdecke (Stahlbeton)
Türen/Tor	
- Hauseingang	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 4-fach gehängt, beidseitige Seitenteile (Glas mit innen liegenden Sprossen), zweifarbig (innen weiß, außen braun)
- Wohnungseingänge	Futtertür, Röhrenspan
- Mieterkeller	Holzlattentüren
- Heizung	Stahlblech
- Doppelgarage	Schwingtor aus Blech
- Zimmertüren	Futtertüren aus Holzwerkstoff, teilweise mit Lichtausschnitt
Fenster	2- fach verglaste Kunststoff – Fenster mit innen liegenden Sprossen, zweifarbig (innen weiß, außen braun), Gauben- fenster mit Dreieck und Seitenteil, Verbundfenster aus Holz (Untergeschoß)
- Fensterbänke	innen – Naturstein, außen – Blechabdeckung
- Verschattung	Kunststoff - Jalousien, handbetrieben
Treppen	
Geschoßtreppe	
- vom UG zum EG	massive Stufen mit Teppichbelag, Holzgeländer
- vom EG zum DG	Holzgeländer mit Teppichbelag, Holzgeländer
- zum SB	unbekannt
- Hauseingang	Betonstufe
Fußböden	
- Hausflur/Windfang	Fliesen
- Mieterkeller etc.	Beton

- UG Fliesen (Sanitär), Laminat (Bürraum 1)
- EG Fliesen (Sanitär), Teppich- bzw. Kunststoffbelag aus 1990- iger Jahre (sonstige Räume)

Haustechnik

- Elektroinstallation einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Türöffner- und Wechselsprechanlage
- Telefonanschluß vorhanden
- Sanitärinstallation einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität
je 1 x Waschbecken, WC
- Heizung Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasserversorg. über 5l Elektroboiler

Fassade

- Sockel Putz auf Wärmedämmung
Klinker bzw. partiell verputzt/unverputzt

Grundrißgestaltung

auch heutigen Ansprüchen gerecht werdend

Barrierefreiheit

nicht gegeben

baulicher Zustand

befriedigend

Allgemeinbeurteilung

Den Bauzustand des Wohn- und Geschäftshauses beurteile ich als befriedigend. Am Gemeinschaftseigentum besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen, Fertigstellungsarbeiten).

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.