

# Exposé

## Einfamilienhaus in Großbreitenbach

### Wohnen in Thüringen



Objekt-Nr. **OM-319566**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **85.000 €**

Ansprechpartner:  
Erbengemeinschaft

98701 Großbreitenbach  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	536,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Wohnhaus in 98701 Großbreitenbach, Hauptstraße 100.

### Lage

Herzlich willkommen in einem Einfamilienhaus, das sich in der Ortsmitte von Großbreitenbach befindet. Großbreitenbach in Thüringen liegt zwischen Rennsteig und Schwarzatal.

### Baubeschreibung

Das zweigeschossige Wohnhaus wurde in den Jahren nach dem großen Stadtbrand 1868 in Fachwerkbauweise neu aufgebaut. Beim Betreten des Objektes stehen sie in einem großzügigen Flur, von dem man die verschiedenen Bereiche des Hauses erreicht. Das Einfamilienhaus in Großbreitenbach besticht durch eine angenehme Größe und einer ansprechenden Raumaufteilung. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup>, verteilt auf neun Zimmern auf zwei Etagen.

Um 1965 wurde ein Anbau in Massivbauweise errichtet, um damals Sanitärräume und eine Waschküche zu schaffen.

Das Dach und die Fassaden sind, wie in dieser Gegend üblich, mit langlebigen Naturschiefer eingedeckt.

Das Erdgeschoss wurde zu Wohnzwecken um das Jahr 2000 modernisiert. Hier finden sie eine moderne Einbauküche, ein Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken. Ebenfalls befindet sich hier die mit Erdgas betriebene Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung. Die Heizung ist gewartet und betriebsbereit. Das Bad und zwei weitere Räume besitzen eine Fußbodenheizung. Die Elektroversorgung einschließlich Verteilung ist ebenfalls erneuert worden. Bis auf einige weniger aufwändige Malerarbeiten können diese Räume sofort genutzt werden, da sie bisher nicht bewohnt wurden.

Im Obergeschoss finden sie einen deutlichen Renovierungs- und Modernisierungsrückstand vor. Das straßenseitig gelegene größere Zimmer besitzt allerdings schon Parkettboden und kann wie alle anderen Räume von der zentralen Therme beheizt werden. Dieses Zimmer ist zusätzlich auch vom Nebenzimmer durch einen Warmluftkachelofen heizbar. Die installierte Heizung sorgt das ganze Jahr über für behagliche Wärme, die durch den zusätzlichen Kachelofen noch verstärkt werden kann. Sowohl diese Zimmer als auch der Sanitärbereich im Anbau benötigen einen grundhaften Modernisierungsaufwand.

Ein weiteres Highlight ist der große Garten, der sich ideal für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder einfach als Ort der Entspannung eignet.

Auf dem insgesamt 536 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich noch ein älteres Nebengebäude sowie ein nicht fertiggestellter Carport.

Machen Sie sich gern selbst ein Bild vom Haus, dem Ort und der Umgebung und vereinbaren Sie ihren Besichtigungstermin.

## Ausstattung

### Ausstattung

Das Gebäude ist energetisch nicht wesentlich modernisiert, verfügt allerdings südseitig über zweifach verglaste Holzfenster und Wärmedämmung der Naturschieferfassaden.

Der Dachboden eröffnet zusätzlich Potenzial für ihre Ideen, sei es als Stauraum oder als Ausbaufäche für ihre Hobbys. Hier können Sie eigene Vorstellungen verwirklichen und das Dachgeschoss nach Ihren Vorstellungen nutzen.

Der Gewölbekeller bietet nicht nur Stauraum, sondern verleiht dem Haus auch einen individuellen Charakter.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### Lage

Großbreitenbach, eine Kleinstadt in Thüringen, liegt inmitten des Thüringer Waldes und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Einwohner und Besucher gerecht wird.

### Verkehrsanbindung

Großbreitenbach ist über die Bundesstraßen B281 und B88 gut erreichbar, die wichtige Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Ilmenau, Rudolstadt und Saalfeld bieten. Die Autobahn A71 ist nur eine kurze Strecke entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Erfurt, Schweinfurt und Coburg. Diese Anbindung erleichtert sowohl den Pendlerverkehr als auch den Zugang zu den wirtschaftlichen Zentren der Region.

### Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr in Großbreitenbach wird durch mehrere Buslinien gewährleistet. Die Busse verbinden die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und größeren Städten, was die Mobilität innerhalb der Region sicherstellt. Der nächstgelegene größere Bahnhof befindet sich in Ilmenau, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Erfurt und weiter ins deutsche Bahnnetz bestehen.

### Versorgung und Gesundheit

Großbreitenbach bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte mit Bäckereien und Fachgeschäfte. Die Stadt verfügt über mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen und eine Apotheke die eine medizinische Versorgung gewährleisten.

### Bildungseinrichtungen

In Großbreitenbach gibt es eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen wie Gymnasien sind in den nahegelegenen Städten Ilmenau und Königsee zu finden. Die Nähe zur Technischen Universität Ilmenau bietet zusätzliche Möglichkeiten für höhere Bildung und berufliche Weiterbildung in der Region.

### Freizeit und Kultur

Großbreitenbach bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Lage im Thüringer Wald lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und im Winter zum Skilanglauf ein. Die Stadt selbst verfügt über zahlreiche Sportvereine, ein Freibad, einen Camping- und einen Caravanplatz. Historische Sehenswürdigkeiten und traditionelle Feste tragen zum kulturellen Leben bei und bieten Einblicke in die lokale Geschichte und Kultur.

### Fazit

Großbreitenbach überzeugt durch seine naturnahe Lage und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität bietet. Die Stadt ist ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber, die sowohl die Vorzüge eines kleinen, gut angebundenen Ortes als auch die Erholung in der Natur schätzen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	390,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Wohnraum Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Nebenraum Erdgeschoss



WC Erdgeschoss



Regelung Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



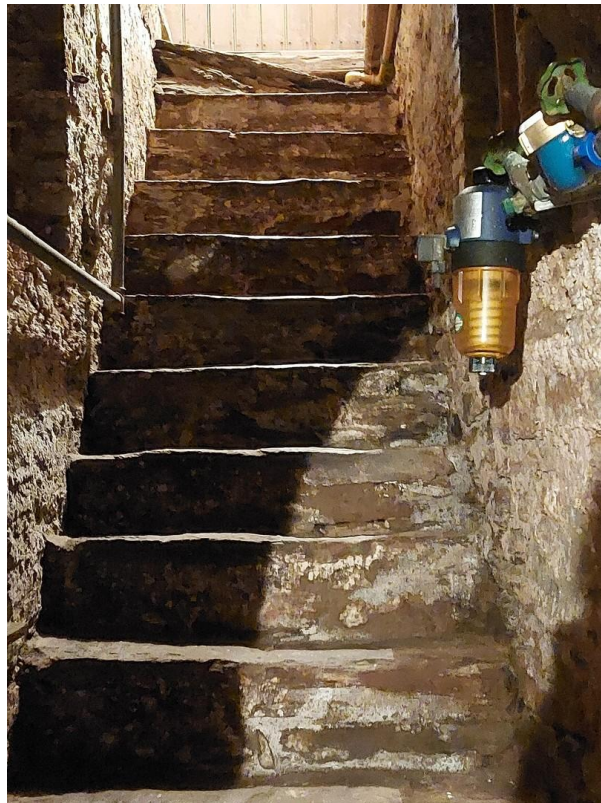
Ofenheizung im Nebenraum



# Exposé - Galerie

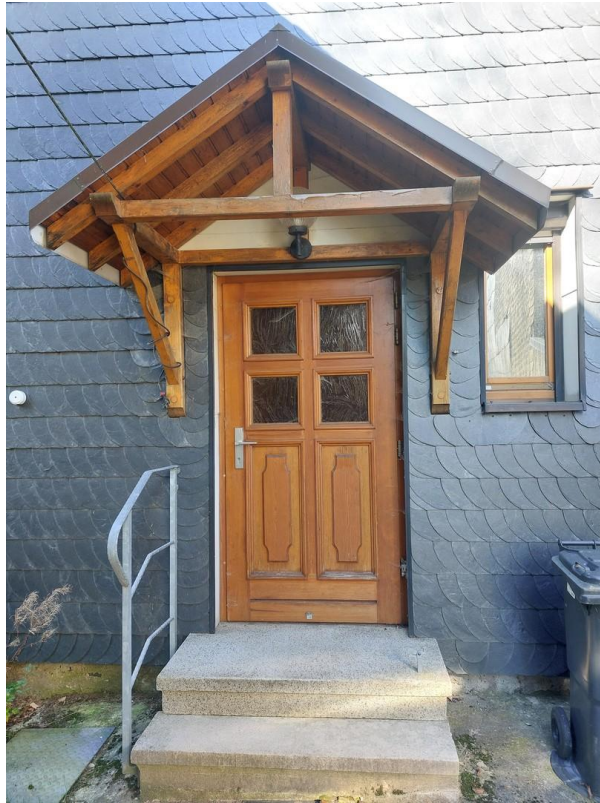


Gewölbekeller



Gewölbekeller

# Exposé - Galerie



Rückseite Ausgang



Rückseite und Anbau

# Exposé - Galerie



Rückseite Flur



Garten- / Hofseite

# Exposé - Galerie



Bodenraum



Anbau Bad Obergeschoss

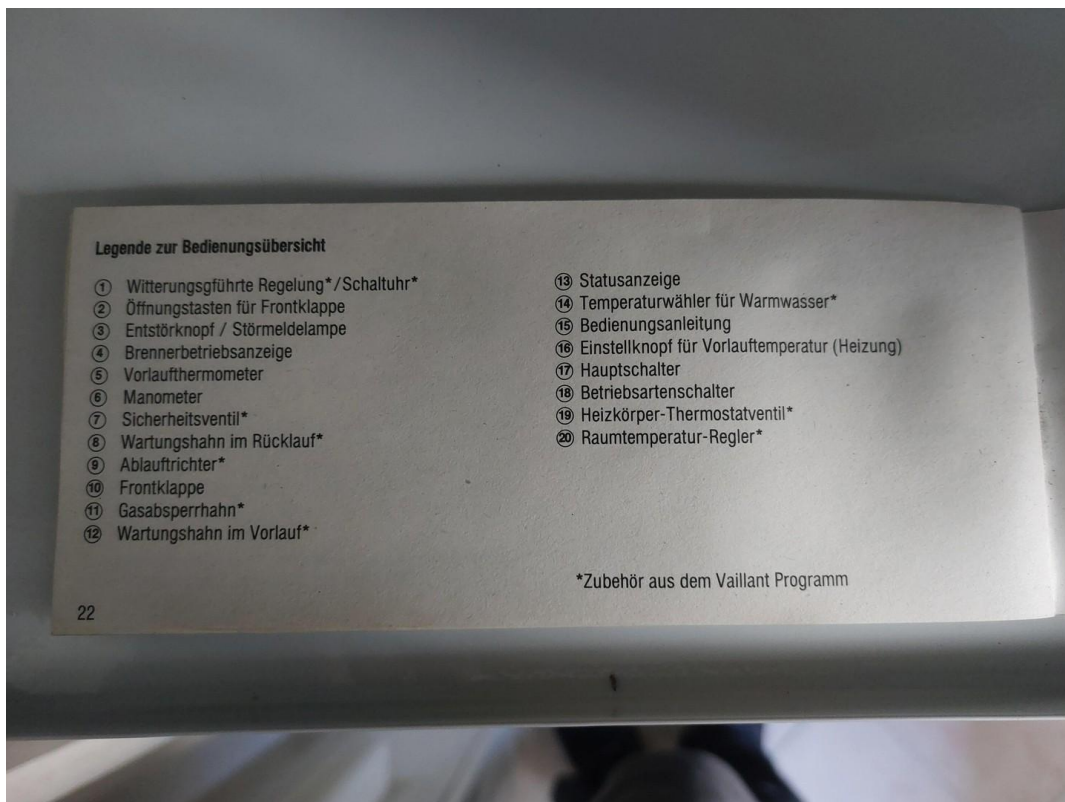
# Exposé - Galerie



Heizung Vaillant ThermoBLOCK



Heizung Vaillant ThermoBLOCK



Legende zur Heizung

# Exposé - Galerie



Verglasungstyp Südseite



Carport (nicht fertig gestellt)

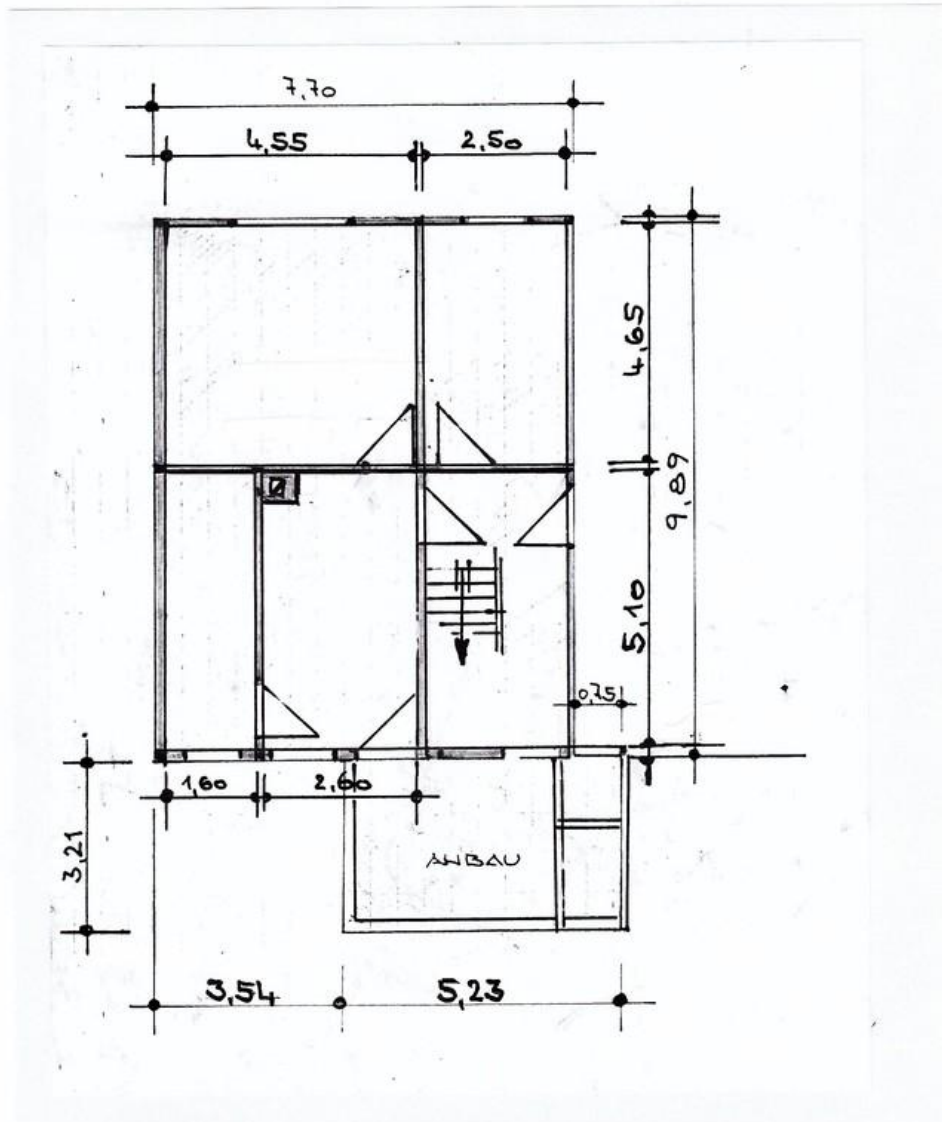
# Exposé - Galerie



Einfahrt Garten-/Hofseite

# Exposé - Grundrisse

Immobilie in 98701 Großbreitenbach, Hauptstraße 100



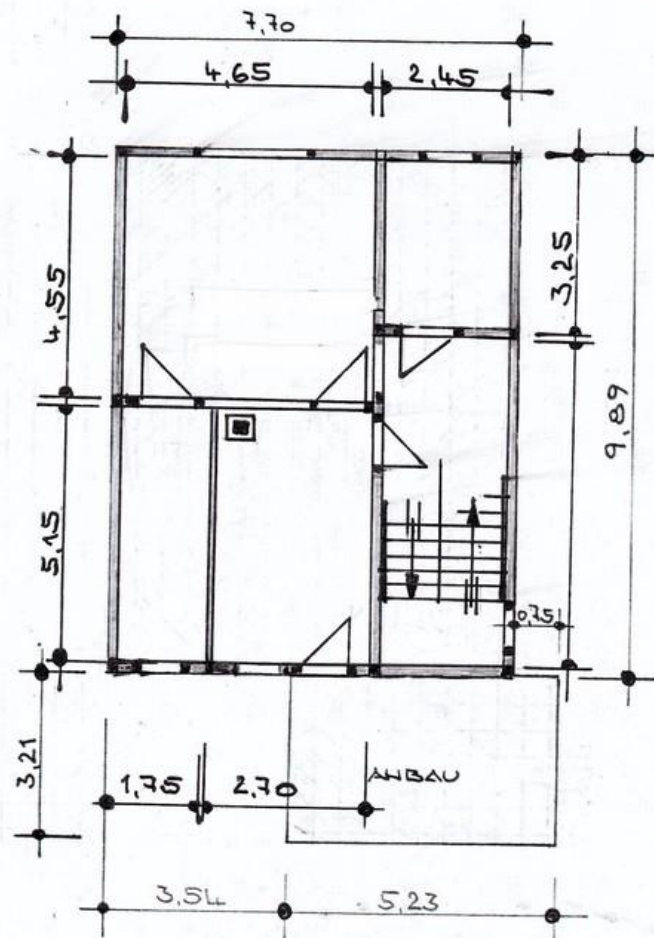
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse

Immobilie in 98701 Großbreitenbach, Hauptstraße 100

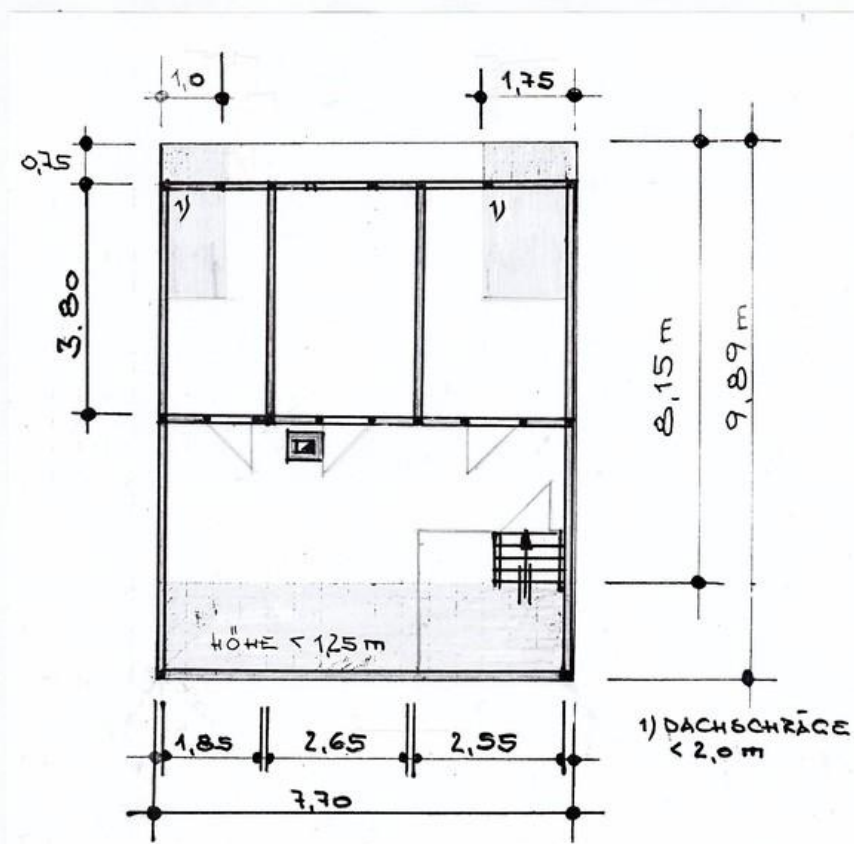


Grundriss Obergeschoss

Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

Immobilie in 98701 Großbreitenbach, Hauptstraße 100

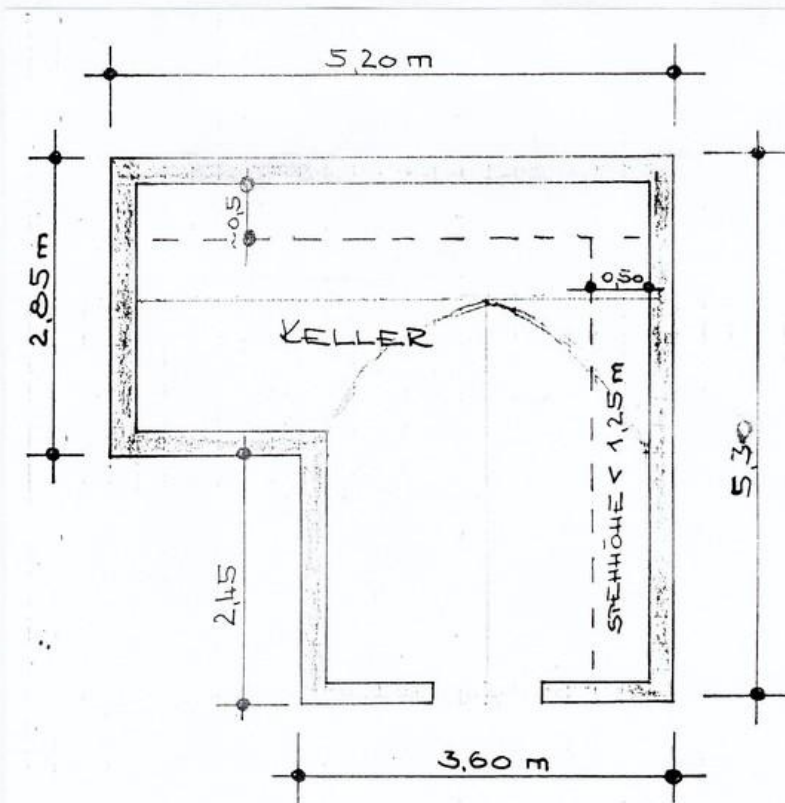


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

Immobilie in 98701 Großbreitenbach, Hauptstraße 100



Grundriss Kellergeschoss

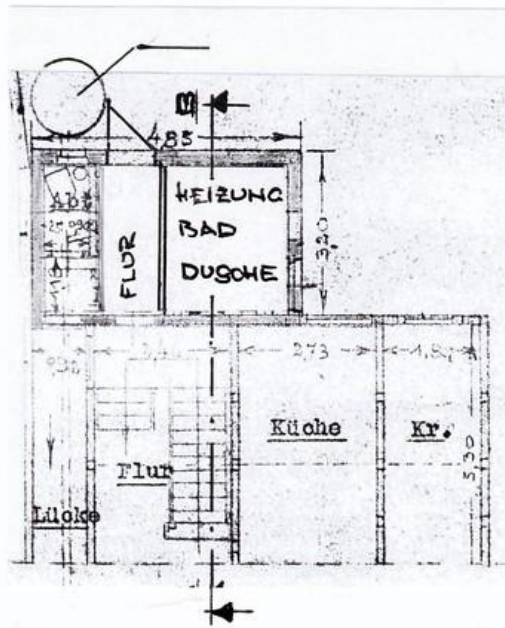
Gewölbekeller ( Wandstärke ca. 0,4 m geschätzt )

Grundriss Keller

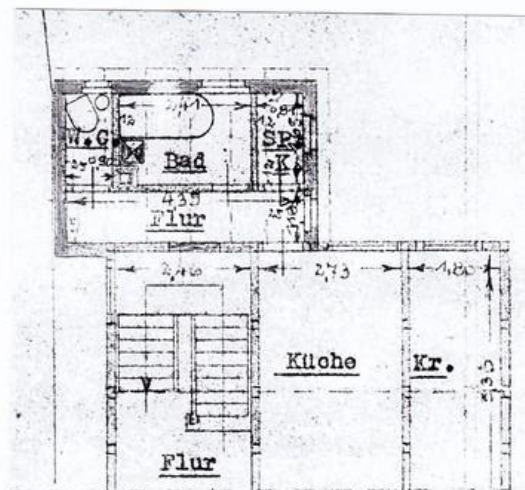
# Exposé - Grundrisse

Immobilie in 98701 Großbreitenbach, Hauptstraße 100

Sanitäranbau



Grundriss Erdgeschoss



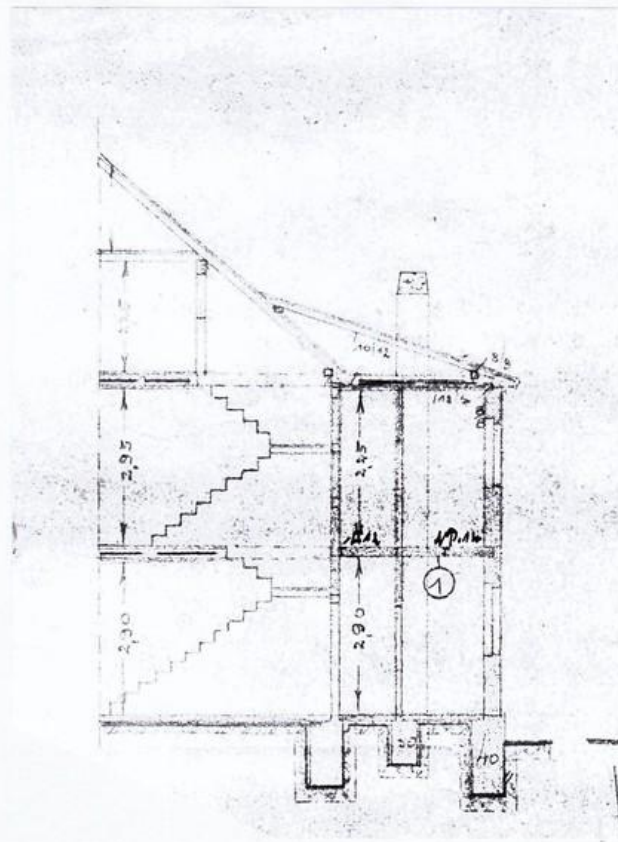
Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Anbau

# Exposé - Grundrisse

Immobilie in 98701 Großbreitenbach, Hauptstraße 100

Sanitäranbau

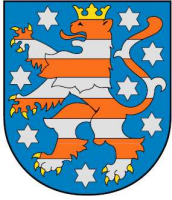


Schnitt A - B

Schnitt A-B Anbau

# Exposé - Anhänge

1. Bodenrichtwert ab 2024
2. Wertermittlung 1
3. Wertermittlung 2



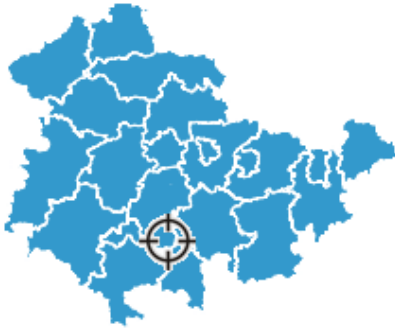
# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde  
Gemarkung

Großbreitenbach  
Großbreitenbach

Bodenrichtwertnummer  
**Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]**  
Stichtag

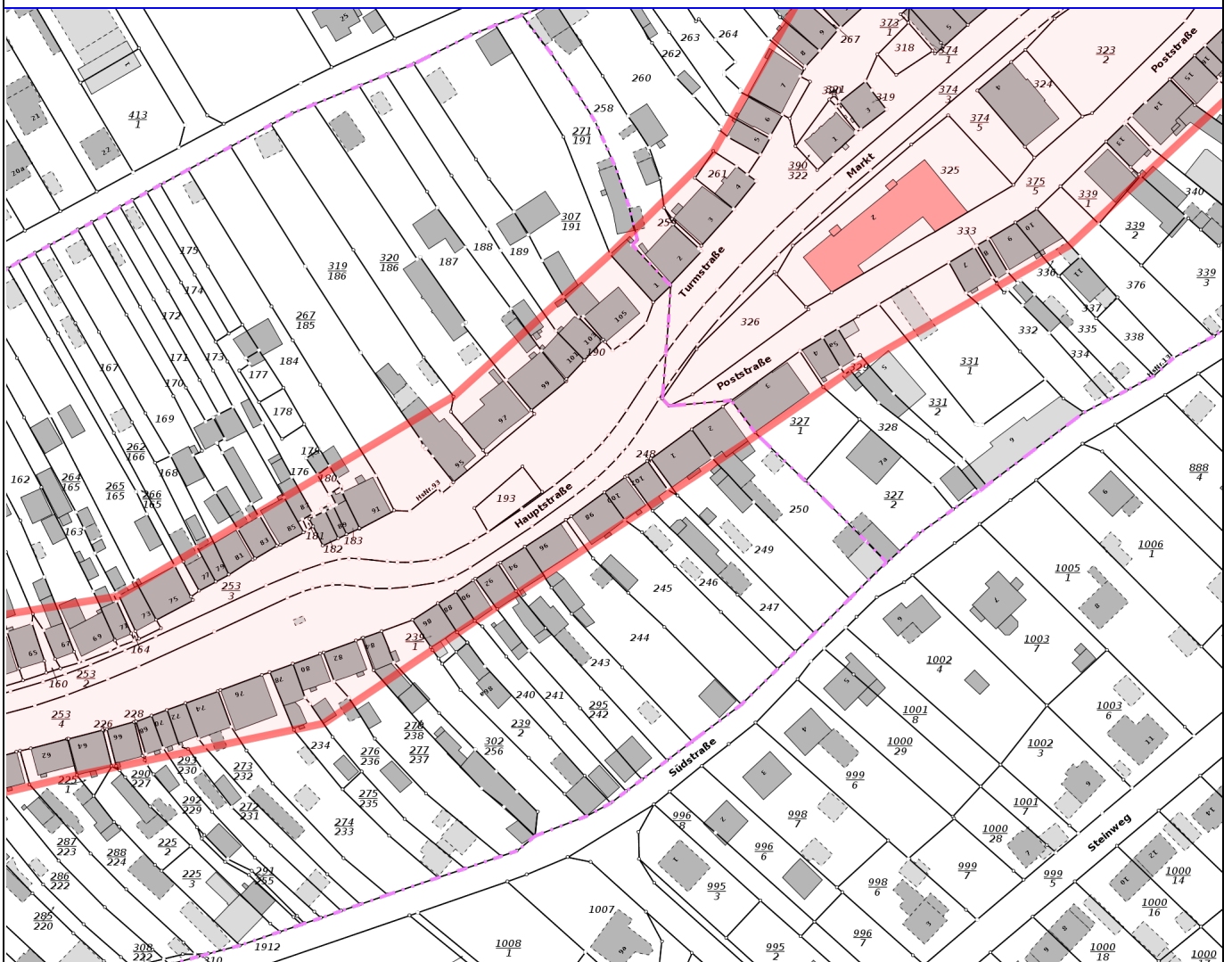
244005  
**50**  
01.01.2024

Entwicklungszustand  
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land  
erschließungsbeitragsfrei nach  
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

gemischte Baufläche



## Erläuterungen zur Bodenrichtwertinformation

Die Bodenrichtwertinformation beinhaltet den vom Nutzer ausgewählten Bodenrichtwert, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie den dazugehörigen Kartenausschnitt. Die ausgewählte Bodenrichtwertzone ist durch eine Flächenfüllung hervorgehoben. Auf Grund der rechtlichen Bedeutung sind zusätzlich die Geltungsbereiche städtebaulicher Maßnahmegebiete abgebildet.



Bodenrichtwertzone



Sanierungsgebiet (San) bzw. Entwicklungsbereich (Entw)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen erfolgt auf der Bodenrichtwert-Basiskarte, die jeweils zum Bodenrichtwert-Stichtag aus ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) abgeleitet und eingefroren wird. Der Inhalt der Bodenrichtwert-Basiskarte ist gegenüber der amtlichen Liegenschaftskarte reduziert, im Wesentlichen auf Flurstücke und Flurstücksnummern, Gebäude und Hausnummern sowie Straßennamen. Die Bodenrichtwert-Basiskarte stellt keinen amtlichen Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster dar und ersetzt diesen nicht.

Bei Bedarf kann der Nutzer in BORIS-TH für die Bodenrichtwertinformation eine von der Bodenrichtwert-Basiskarte abweichende Hintergrundkarte auswählen, z. B. „Luftbild“.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden in der Regel jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht. Auf Antrag der zuständigen Behörden werden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen vom zweijährigen Turnus abweichenden Zeitpunkt ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land werden in der Regel für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabenfreie Grundstücke nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ermittelt (frei nach BauGB und ThürKAG). Abweichend davon können Bodenrichtwerte mit den folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (frei nach BauGB)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (pflichtig nach BauGB und ThürKAG)

Die Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes bezieht sich grundsätzlich auf die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB und deren Abrechnung nach BauGB und ThürKAG. Zukünftige Ausbaubeiträge nach ThürKAG sind davon ausgenommen.

Ab dem Stichtag 31.12.2014 handelt es sich bei ausgewiesenen Geschossflächenzahlen um die wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ (Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche) gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In Sanierungsgebieten, welche vor dem 31.12.2014 durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt worden sind, ist weiterhin die Geschossflächenzahl – GFZ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.



## **Nutzungsbedingungen (Stand: 27.03.2024)**

Für die im Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) abrufbaren Produkte und Informationen gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die angebotenen Daten und Dienste können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH [Jahr] genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse [www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2024, [www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## **Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0**

- (1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere
  - vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
  - mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
  - in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.
- (2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:
  - Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
  - der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie
  - einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

## **Nutzungsbedingungen Hintergrundkartendienste basemap.de und TopPlusOpen**

Die Hintergrundkartendienste sind mit ihren Inhalten urheberrechtlich geschützt. Die integrierten Geodaten dürfen nicht separiert, extrahiert und eigenständig genutzt werden.

Für den Erwerb von Nutzungsrechten wenden Sie sich bitte an das Dienstleistungszentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie: <https://www.bkg.bund.de>

# Immobilienbewertung

(analog Portal Immowelt)



**Immobilie in 98701 Großbreitenbach,  
Hauptstraße 100**

**107.100 €**

**Niedrigster Preis**

**85.673€**

**Höchster Preis**

**128.510€**

# Marktwertermittlung durch Bewertungsportal

Marktwert 100.600 € (831 € / m<sup>2</sup>)

Marktwertspanne 88.600 - 131.200 € (732 - 1.084 € / m<sup>2</sup>)

Letzte Aktualisierung der Bewertung: 07.11.2024.

Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf Analyse ähnlicher Immobilien auf 100.600 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 88.600 € und 131.200 € liegen.

## Haus-Spezifikation

Einfamilienhaus

9 Zimmer

Badezimmer: 2

Wohnfläche: 121 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 536 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1890

Garagenplätze: 1

Außenparkplätze: 0

## Qualität und Zustand

Küche modern, renoviert

Bad 1 modern, renoviert

Bad 2 renovierungsbedürftig

Fußböden teilweise renovierungsbedürftig

Fenster straßenseitig erneuerungsbedürftig

Fenster hofseitig modern, Anstrich nötig

neuere Fenster im EG und OG mit Jalousie

Heizung zentral mit Warmwasserbereitung, Gastherme

Mauerwerk und Fachwerk in Ordnung

Außenverkleidung mit Naturschiefer

Dacheindeckung mit Naturschiefer

## Verkaufspreis aktuell

**90.000,- €**