



THÜRINGENFORST

Verkauf eines Einfamilienhauses in

98744 Stadt Schwarzatal / OT Meuselbach-Schwarzmühle, Laubtalstraße 3

8014-F-402-2021-0004/19-10



Abbildung 1 Ausschreibungsobjekt

Geografische Lage und Verkehrsanbindung

Meuselbach-Schwarzmühle ist ein Ortsteil der Stadt Schwarzatal und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal.

Das zum Kauf angebotene Einfamilienhaus liegt in zentraler Lage, nahe des Ortskerns. Kita und Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Versorgungsmöglichkeiten sowie ein erweitertes Schulangebot sind im ca. 7 km entfernten Ort Oberweißbach vorhanden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Autobahn A 71 und die Landstraße L2648. Der Bahnhof Meuselbach-Schwarzmühle ist ca. 3 km entfernt.



Objektbeschreibung und Objektdaten

Es handelt sich hierbei um ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Nebengebäuden, welches 1922 erbaut wurde. Es ist unterkellert, das Dachgeschoss ist überwiegend ausgebaut.



Abbildung 2 Draufsicht Ausschreibungsobjekt

Die Liegenschaft wurde von 1999 bis 2001 umfangreich saniert. Dies betrifft u.a. die Erneuerung der Fenster, der Heizungsanlage, der Fassade, Dachentwässerung, den Sanitärbereich, die Haustür sowie eine Teilerneuerung der Elektroinstallation zu 1/3.

Die zentrale Wärmeversorgung ist über einen Gaskessel, Fabr. Ferromat, 24 kW, Bj. 2005 möglich (thermostatgesteuerte Wandheizkörper in Wohnräumen). Eine zusätzliche Heizquelle ist ein Holzvergaserkessel, Fabr. Künzel, 24kW, Bj. 2000. Die Warmwasserversorgung wird über einen Heizkessel (1000 l) betrieben.

Das Wohnhaus eignet sich als Einfamilienhaus. Der Anbau dient teilweise ebenfalls zu Wohnzwecken, da hier der Haupteingang zum Gebäude, ein Wohnraum, ein WC und das Bad (DG) untergebracht sind. Die übrigen Räumlichkeiten des Anbaus dienen vorrangig als Lagerräume.

Bei den Lagerschuppen handelt es sich um bauliche Anlagen einfachster Bauweise, deren Hauptzweck in der Einlagerung von Gegenständen oder Brennholz besteht.



Laut Energieausweis vom 03.12.2024 ergibt sich für das Gebäude ein Endenergiebedarf i. H. v. 176,6 kWh (m²a). Dieser fällt in die Effizienzklasse F und wird als überhöht erachtet. Der Energieausweis ist als Anlage zu diesem Exposé beigefügt.

Objektdaten

| | |
|---------------------|---|
| Objekt-ID | 8014-F-402-2021-0004/19-10 |
| Bundesland | Thüringen |
| Kreis | Saalfeld-Rudolstadt |
| Gemeinde | Schwarzatal |
| Gemarkung | Meuselbach-Schwarzmühle |
| Flur; Flurstücke | Flur 1; Flurstücke 1063/306, 1255/305, 1256/305 Flur 5; Flurstück 1564/1 |
| Flächengröße gesamt | 1.006 m ² |

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche in m ² |
|------------|------|-----------|--------------------------|
| Meuselbach | 1 | 1063/306 | 62 |
| Meuselbach | 1 | 1255/305 | 598 |
| Meuselbach | 1 | 1256/305 | 154 |
| Meuselbach | 5 | 1564/1 | 192 |

Diese Ausschreibung endet am 20.02.2026.

Erschließung

Das Objekt befindet sich im Ortskern von Meuselbach. Die Zufahrt auf das Grundstück ist über die Laubtalstraße möglich. Die Auffahrt zum Objekt erfolgt über eine ca. 13 m lange Rampe mit hohem Gefälle.

Versorgungsleitungen für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser liegen an. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Direkteinleitung in das öffentliche Trennkanalsystem in der Laubtalstraße. Laut Auskunft der Telekom ist die Internetversorgung mit bis zu 100 Mbit/s möglich.



THÜRINGENFORST

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben der örtlichen Bauaufsichtsbehörde obliegt und diese nur durch eine Bauvoranfrage zu einem konkreten Bauvorhaben geklärt werden kann.

Grundbuchstand und Lasten

Die ThüringenForst - Anstalt öffentlichen Rechts (Landesforstanstalt) ist in Abteilung I des Grundbuches von Meuselbach, Blatt 1 als Eigentümerin eingetragen.

In der zweiten Abteilung des Grundbuches steht unter:

Lfd. Nr. 3 folgende Eintragung:

Benutzungsrecht für den Felsenkeller für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1254/305; eingetragen am 09.01.1925

Lfd. Nr. 4 folgende Eintragung:

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1256/305; eingetragen am 09.01.1925

Das eingetragene Recht muss übernommen werden. Das Flurstück 1256/305 ist Bestandteil der Ausschreibung.

In der dritten Abteilung des Grundbuches liegen zu Lasten des vorgenannten Grundvermögens keine Eintragungen vor.

Nach Auskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt, SG Bauordnung/Denkmalschutz, befindet sich auf den Flurstücken 1063/306, 1255/305, 1256/305 und 1564/1 kein Kulturdenkmal und/oder es sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

Zu Lasten bzw. zu Gunsten des Verkaufsobjektes ist gemäß Auskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt im Baulastenverzeichnis keine Eintragung enthalten.

Zu Lasten bzw. zu Gunsten des Verkaufsobjektes ist gemäß Auskunft des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt im Altlasteninformationssystem (ThALIS) keine Eintragung enthalten.



THÜRINGENFORST

Kaufpreiserwartung, Kosten

Die Mindesterwartung an den Kaufpreis beträgt 90.000,00 EUR.

Die Kosten des Eigentumserwerbes (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer) sind durch den Erwerber zu tragen.

Eine Provision für den Verkauf des Grundstückes fällt nicht an.

Sonstige Hinweise

Verkauft wird das Eigentum des vorbeschriebenen Grundvermögens in 98744 Schwarzatal, OT Meuselbach, Laubtalstraße 3.

Wichtiger Hinweis:

Bitte vereinbaren Sie einen Termin zur Objektbesichtigung mit dem Forstamt Gehren.
Telefonisch unter 036783 8870 oder 036783 887 12 oder per mail an
forstamt.gehren@forst.thueringen.de.

Allgemeine Informationen

Das Exposé zum Kaufgegenstand kann unter immobilienangebote@forst.thueringen.de angefordert werden.

Ihre Teilnahme an der Ausschreibung:

Ihr schriftliches Preisangebot senden Sie bitte bis zum **20.02.2026**, per Post an folgende Adresse:

ThüringenForst AöR – Zentrale
Sachgebiet 1.4. / Liegenschaften

Hallesche Straße 20

99085 Erfurt



THÜRINGENFORST

Den zum Versand des Kaufpreisangebotes verwendeten geschlossenen Briefumschlag versehen Sie bitte mit dem untenstehenden Hinweis:

Umschlag bitte nicht öffnen!

Kaufpreisangebot für 8014-F-402-2021-0004/19-10

Angebotsfrist: **20.02.2026**

Das Angebot muss frei von Bedingungen sein und entweder ein Gebot in €/m² oder einen Festpreis für das gesamte Verkaufsobjekt enthalten.

Die Zuschlagserteilung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Thüringer Finanzministerium. Nach Zuschlagserteilung wird von der ThüringenForst - AöR - der Kaufvertragsentwurf erstellt und mit dem potentiellen Käufer abgestimmt.

Der Verkauf wird grundsätzlich im Rahmen eines Gebotsverfahrens abgewickelt. Hierzu werden die Interessenten zur Abgabe von Angeboten aufgerufen. Dabei handelt es sich nicht um ein Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Unterschwellenvergabeordnung - ausgenommen Bauleistungen - (UVgO). In diesem Zusammenhang gesetzte Fristen sind keine Ausschlussfristen.

Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Kosten werden nicht erstattet. Die Verkaufsentscheidung wird grundsätzlich auf Basis des höchsten Kaufgebotes erteilt. Der Verkäufer ist jedoch nicht verpflichtet, an einen bestimmten Bieter zu verkaufen. Bis zum Vorliegen eines notariellen Kaufvertragsentwurfs und eines Beurkundungstermins können höhere Angebote berücksichtigt werden.

Sind alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, wird durch den beurkundenden Notar der Antrag auf Eintragung des Eigentums im Grundbuch gestellt. Erst mit dem Grundbucheintrag ist der Käufer Eigentümer des Grundvermögens.



THÜRINGENFORST

Haftungsausschluss

Dieses Angebot der ThüringenForst AÖR ist freibleibend. Für die Richtigkeit, den Inhalt und die Vollständigkeit der im Exposé gemachten Angaben, einschließlich der graphischen Darstellungen, wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Die angegebenen Flächengrößen sind Katasterflächen. Für die tatsächlichen Flächengrößen, die jeweiligen Nutzungsarten sowie die Bewirtschaftungsmöglichkeiten übernimmt die Verkäuferin keine Gewähr. Mit der Ausreichung dieses Exposé ist kein Makler- oder Vermittlerauftrag verbunden. Wird der Kaufgegenstand durch Makler oder Vermittler angeboten, handeln diese nicht im Auftrag der Grundstückseigentümerin.

Quellenangabe: Bildrechte für die Abbildungen 1, 3 bis 16 ThüringenForst AÖR

Bildrechte für die Abbildung 2 Sachverständiger Herr Huhndorf



THÜRINGENFORST

Objektfotos



Abbildung 3 Flur im Erdgeschoss



Abbildung 4 Zimmer im Erdgeschoss



Abbildung 5 Zimmer im Erdgeschoss



THÜRINGENFORST



Abbildung 6 Treppe zum Obergeschoss



Abbildung 7 Bad im Obergeschoss



Abbildung 8 Bad im Obergeschoss



Abbildung 9 Bad im Obergeschoss



THÜRINGENFORST



Abbildung 10 Raum Obergeschoss



Abbildung 11 Küche im Obergeschoss



Abbildung 12 Wohnraum im Obergeschoss



THÜRINGENFORST



Abbildung 13 Wohnraum im Dachgeschoss



Abbildung 14 Wohnraum im Dachgeschoss



Abbildung 15 Dachboden



THÜRINGEN**FORST**



Abbildung 16 Zugang Keller von Laubtalstraße