



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ.: 3 K 2/22

EXPOSEE

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Zertifiziert nach
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

über ein

mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück,
Hindenburgstraße 23, 37284 Waldkappel



Wertermittlungstichtag: 21.03.2022
Qualitätstichtag: 21.03.2022

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

47.500 €

Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Eschwege eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Hindenburgstraße 23, 37284 Waldkappel
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Waldkappel, Blatt 1638, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Waldkappel
	Flur 7 Flurstück 59/1
Grundstücksgröße	332 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus.

Stellplatzsituation/
Garagen: keine Garage, kein Stellplatz auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: keine Vermietung. Eigennutzung.

Angaben zum Gebäude:

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung: Innenbesichtigung war nur im Erdgeschoß möglich. Annahme, daß das Obergeschoß ausstattungs-gleich ist.

Art des Gebäudes: Wohngebäude: beidseitig angebautes unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus überwiegend in Fachwerkbauweise. Rückwärtiger 2 m breiter Anbau von 1969 in Massivbauweise. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Baujahr: nicht bekannt. Ca. 1850 (nach sachverständiger Schätzung). Anbau 1969.

Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 10-20 Jahren.
Energieeffizienz:	Energieausweis ist wegen Denkmalschutz nicht erforderlich. Offensichtlich wurden keine energetischen Modernisierungen (wie z.B. Außenwand- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster und der Heiztechnik etc.) vorgenommen.
Außenansicht:	Fassade straßenseitig mit hellen Eternitplatten verkleidet. Rückseite im Erdgeschoß verputzt und weiß gestrichen, Obergeschoß mit roten Eternitplatten verkleidet. Sockel Sandstein. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Verglasung. Sechs Eingangsstufen mit Podest.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Keller Massivbauweise, Sandstein-Mauerwerk, Ober- und Dachgeschoß Holzfachwerk.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, auch über Keller.
Treppe:	Geschoßtreppe und Kellertreppe aus Holz.
Fenster:	ältere Holzfenster mit Zweifachverglasung, weiß. Einbau geschätzt Ende 1970er Jahre. Im EG Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	Dachdämmung nicht vorhanden.
Kamin:	1 Kamin, an Außenwand Rückseite vorgemauert.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß:	Kellerräume, lichte Höhe ca. 1,90 m.						
Erdgeschoß:	Diele, Flur, Küche, Wohnzimmer, Duschbad. Ausgang zum Garten.						
Obergeschoß:	2 Zimmer, Flur, Bad. <i>Laut Eigentümerangaben, wurde nicht besichtigt.</i>						
Dachgeschoß:	Speicher. <i>Nicht besichtigt.</i>						
Lichte Raumhöhen:	niedrige Raumhöhen, EG und OG ca. 2,00 m – 2,10 m.						
Wohnfläche Wfl.:	<table> <tr> <td>Erdgeschoß:</td> <td>rd. 57 m²</td> </tr> <tr> <td>Obergeschoß:</td> <td><u>rd. 57 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>rd. 114 m² Wfl.</td> </tr> </table> <p>(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.)</p>	Erdgeschoß:	rd. 57 m ²	Obergeschoß:	<u>rd. 57 m²</u>	Gesamt	rd. 114 m ² Wfl.
Erdgeschoß:	rd. 57 m ²						
Obergeschoß:	<u>rd. 57 m²</u>						
Gesamt	rd. 114 m ² Wfl.						
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 278 m ² . (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)						

Innenausstattung und Zustand:

Wandbelag:	überwiegend Tapete.
Bodenbelag:	überwiegend Laminat oder Fliesen.
Deckenbekleidung:	überwiegend Tapete oder verputzt und gestrichen.
Türen:	einfache Holztüren mit Holzzargen.
Zustand:	umfassend renovierungsbedürftig.
Ausstattungsstandard:	Ausstattungsstandard Stufe 2,2 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	einfach bis durchschnittlich; nach Schätzung letzte Erneuerungen in den 1990er Jahren.
Heizung:	Gastherme im Bad EG, Gaszufuhr über Flüssiggas aus Gasflaschen. Lt. Eigentümer z. Zt. nicht funktionsfähig.
Warmwasserversorgung:	separate Warmwasserzubereitung über Elektro-Durchlauferhitzer.
Sanitärausstattung:	Erdgeschoß: älteres Duschbad mit Dusche, WC, Waschbecken. Boden und Wände gefliest. Fensterlüftung. Eingeschränkte Funktionsfähigkeit. Obergeschoß: Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken. Fensterlüftung. Standard unbekannt. Keine Besichtigung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	sechs Eingangsstufen.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.:	Modernisierungsbedarf.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Bauschäden:	keine offensichtlichen Schäden oder Mängel wie Schimmel, Feuchtigkeit, Risse, etc. erkennbar. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	offensichtlich in den 90er Jahren letztmalig teilweise modernisiertes Gebäude in wenig instand gehaltenem Zustand. Umfassend modernisierungsbedürftig. Außenanlagen vernachlässigt.

Garage, Nebengebäude:

Garage:	nicht vorhanden.
Nebengebäude:	als Werkstatt genutztes Gebäude in Massivbauweise, ca. 5 x 6 m, ohne Dacheindeckung (nur Plane). Abgängige Bausubstanz ohne Wertansatz.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Plattenbelag.

Nicht bauliche Außenanlagen: ungepflegte nicht gärtnerisch angelegte Freifläche mit Bauschutt von abgerissenem Nebengebäude.

Grundstückseinfriedung: Holzzaun.

Wertermittlungsstichtag	21.03.2022
Qualitätsstichtag	21.03.2022
Bodenwert	14.500 €
Sachwert	47.500 €
Ertragswert	43.700 €
Verkehrswert	47.500 €
Relativer Wert	417 €/m ² Wohnfläche

Objektfotos

Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Rückseite



Abb. 3: Rückseite

Frielendorf, 09.05.2022