

---

# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten  
in der Zwangsversteigerungssache 3 K 4/22  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Pkw-Garage bebaute Grundstück  
in 37287 Reichensachsen, Ernst-Reuter-Straße 2



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag  
10.05.2022 ermittelt mit rd.

**199.000 €.**

## **1. Allgemeine Angaben**

Art des Bewertungsobjekts:	unterkellerte zweigeschossige Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit massiver Pkw-Garage
Objektadresse:	Ernst-Reuter-Straße 2, 37287 Reichensachsen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reichensachsen Blatt 4710, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Reichensachsen, Flur 6, Flurstück 85, Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reuter-Straße 2, Größe 621 m <sup>2</sup>

## **2. Lage und Grundstücksbeschreibung**

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Reichensachsen – Ortsteil der Gemeinde Wehretal mit Sitz der Verwaltungsgemeinschaft im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 3.500 Einwohnern; Kindergarten, Grundschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten im Ort vorhanden; insgesamt gute ländliche Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	sehr gute Verkehrslage durch die durch den Ort führende Bundesstraße 452 zwischen Eschwege und Sontra sowie durch die tangierende Bundesstraße 27; die Kreisstadt Eschwege liegt in ca. 5 km Entfernung; Kassel mit ICE-Bahnhof und Flughafen befindet sich in ca. 50 km Entfernung; nächstgelegener Autobahnanschluss in ca. 24 km über Anschlussstelle Wommen an die Bundesautobahn 4
innerörtliche Lage:	gute Wohnlage am nördlichen Ortsrand
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	Mischnutz innerhalb des Dorfgebietes mit umliegender Wohnbebauung als auch Betriebsgebäude mit gewerblicher Nutzung
Beeinträchtigungen:	noch mäßige Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung, der Gewerbenutzung sowie dem angrenzenden Durchfahrtsverkehr der Bundesstraße 452
geografische Ausrichtung:	ungünstige Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung und ebenso befindlichem Gartenteil
Größe/ Gestalt/ Profil:	621 m <sup>2</sup> ; rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Gelände
Straßenart/-ausbau:	das Grundstück grenzt als Eckgrundstück an die stark frequentierte Bundesstraße 452 und die gering frequentierte Sammelstraße Ernst-Reuter-Straße
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	legale Grenzbebauung bei Doppelhausbebauung; sonst keine bekannt
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	nur Zwangsversteigerung
Lasten:	kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplangebietes

### **3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen**

Gebäudeart: unterkellerte zweigeschossige Zweifamilien-Doppelhaushälfte  
Baujahr: 1969  
Modernisierungen: umfassend überwiegend ab 2010; Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, Terrasse mit Pflasterungen, Dachdeckung mit Zwischensparrendämmung, Heizung, Elektrik, Bäder  
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre  
Restnutzungsdauer: 37 Jahre  
Erweiterungsmöglichkeiten: Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum genehmigungsfrei möglich  
Außenansicht: Strukturputz mit hellgrauem Anstrich und verklinterem Sockel  
Bruttogrundfläche: 245 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: Erdgeschoss: 62 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss: 57 m<sup>2</sup>  
gesamt: 119 m<sup>2</sup>  
Kellergeschoss: Lager-/ Abstellräume, Waschküche, Heizungsanlage, Garage  
Erdgeschoss: Eingang/ Flur/ Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche, Bad, Speisekammer, Terrasse  
Obergeschoss: Treppenhaus/ Flur, vier Schlafräume, Bad, Balkon  
Dachgeschoss: unfertig ausgebauter Dachboden  
Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion  
Geschosse: zweigeschossig, Keller-, Erd-, Ober- und provisorisch ausgebautes Dachgeschoss  
Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente  
Umfassungswände: 24 cm Mauerwerk mit 12 cm Wärmedämmverbundsystem und Außenputz  
Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk  
Geschossdecken: Stahlbetondecken  
Treppen: halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag Keller-geschoss bis Obergeschoss; geschlossene viertelgewendelte Holztreppe  
Dachkonstruktion: solide Pfettenkonstruktion mit 2013 erneuerter Zwischensparrendämmung und Tonziegeldeckung  
Dachform: Satteldach  
Balkon/Terrasse: ca. 4,5 m<sup>2</sup> großer Balkon sowie 24 m<sup>2</sup> große erneuerte Terrasse westseitig vorhanden  
Garage: Pkw-Garage im Kellergeschoss mit elektrisch betriebenem Sektionaltor; übliche Garagengröße mit guten Ein- und Ausparkmöglichkeiten  
Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  
Abwasserinstallation: über öffentl. Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem teilmodernisiert
Heizung:	erneuerte Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster aus den 1990er Jahren
Türen:	holzfurnierte Innentüren; Holz-Hauseingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	in den 1990er Jahren modernisierte Bäder im Erd- und Obergeschoss, jeweils mit Badewanne; Waschküche im Kellergeschoss
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung im Erdgeschoss
Ausstattung:	zeitgemäßer Ausstattungsstandard, entspricht überwiegend dem Modernisierungsstand der 1990er Jahre
Besondere Bauteile:	keine bekannt, keine ersichtlichen besonderen Bauteile erkennbar
Besonnung/ Belichtung:	normale Besonnung durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine wesentlichen augenscheinlich erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
Bau- und Unterhaltungszustand:	grundsolide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr; zeitgemäßer Ausstattungsstandard der 1990er Jahr
Außenanlagen:	gepflasterte Hofffläche als Stellfläche für laut Eigentümer ca. 13 Pkw's sowie gepflasterte Zuwegungen und Zufahrten; gepflasterte ca. 24 m <sup>2</sup> große Terrasse; massive ca. 0,70 m hohe Grenzwände; gepflegte Rasenfläche im Vorgartenbereich; insgesamt sehr geringer Grünflächenanteil; gartenseits mit Maschendrahtzaun eingefriedet

#### Pkw-Garage

Baujahr in den 1990er Jahren; eingeschossige Mauerwerkkonstruktion mit 24 cm Mauerwerk; flaches Pultdach mit Wellblechabdeckung; Kunststofffenster; übliche Garagengröße; elektrisches Sektionaltor mit guten Ein- und Ausparkmöglichkeiten

#### Schuppen mit Überdachung

Baujahr in den 1990er Jahren; einfache Stahlkonstruktion mit Wellbitumenbehang; flaches Satteldach mit Leimholzplattenabdeckung; 9 m<sup>2</sup> gepflasterte überdachte Stellfläche als Lagerfläche (die Fläche innerhalb des Schuppens wird als wertneutral betrachtet, da dieser einfachster überalterter Bauart entspricht)

#### 4. Verkehrswert

**199.000 €** zum Wertermittlungstichtag 10.05.2022