
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 3 K 14/23
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einem Einfamilienwohnhaus mit Schuppen bebaute Grundstück
Unter den Weiden 17 in 37281 Wanfried



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023
ermittelt mit rd.

207.000 €.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit flach geneigtem Dach
Objektadresse:	Unter den Weiden 17, 37281 Wanfried
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wanfried Blatt 4089, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Wanfried, Flur 1, Flurstück 46/6, Gebäude- und Freifläche, Unter den Weiden 17, Größe 595 m ²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Ort und Einwohnerzahl:	Wanfried – Landstadt mit historischem Stadtkern; rd. 4.200 Einwohner; kleinstädtische Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	gute Verkehrslage durch die durch den Ort führende Bundesstraße 250 und die tangierende Bundesstraße 249; nach Kassel mit ICE Bahnhof und Anschlüssen an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 ca. 65 km sowie zur Bundesautobahn 44 in Richtung Eisenach ca. 30 km
innerörtliche Lage:	am westlichen Ortsrand ca. 30 m östlich der Werra in ruhiger kleinstädtischer Wohnlage
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich Wohnhausbebauung in offener Bauweise mit angrenzenden Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	gute geografische Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung und südseitigem Gartenteil
Gestalt und Form:	annähernd rechteckige Grundstücksform
Profil:	mäßige Hanglage (ca. 10 %) in südliche Richtung
Grundstücksgröße:	595 m ²
Straßenart/-ausbau:	an die zweispurig asphaltierte, gering frequentierte Anliegerstraße angeschlossen; asphaltiert, ohne Gehwege
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	keine
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Insolvenzverfahren und Zwangsversteigerung
Lasten:	kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich <u>nicht</u> innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes; ist damit im Innenbereich nach §34 BauGB bebaubar

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	vollunterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	1979
Modernisierungen:	ca. 2005 Fenster und 2010 Bad im Erdgeschoss und Fliesen in Wohnzimmer und Flur, sonst keine seit dem Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	37 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Aufbaumöglichkeiten Obergeschoss/ Dachgeschoss
Außenansicht:	verputzt mit zitrusgelben Rauputz und Holzbekleidung in den Fenstersockelbereichen, Glattputz im Kellersockel, weiß gestrichen; insgesamt renovierungsbedürftig
Bruttogrundfläche:	ca. 280 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 108 m ² davon ca. 45 m ² Wohnfläche Erdgeschoss: 108 m ²
Konstruktionsart:	Ytong- Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig, Erdgeschoss mit Kellergeschoss (kein Vollgeschoss)
Fundamente:	Beton/Stahlbeton
Umfassungswände:	12 cm bis 24 cm Mauerwerk im Erdgeschoss aus Gasbeton
Innenwände:	12 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über Kellergeschoss, offensichtlich Holzbalkendecke über Erdgeschoss
Treppen:	offene viertelgewendelte Bolzentreppe mit Kunstwerksteinen KG/EG
Dachkonstruktion:	offensichtlich Holzbinder mit Faserzement- Dachwellplatten
Dachform:	flaches Satteldach; traufständig zur Straße
Balkon/Terrasse:	ca. 25 m ² große südseitige Terrasse
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	nicht modernisiert, außer im Bad Erdgeschoss
Heizung:	überalterte Rippenheizkörper innerhalb von Fensternischen
Bodenbeläge:	in den Wohnbereichen überwiegend Fliesen, Laminat im Kinderzimmer
Wand-/ Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert, Bäder und Küche teils gefliest; in Wohnzimmer, Kinderzimmer und Bad mit Deckenholzpaneele bekleidet
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster Mitte der 2000er Jahre modernisiert
Türen:	normale Bauart, holzfurnierte Innentüren zum Teil zwischenzeitlich modernisiert

sanitäre Einrichtungen:	in den 2000er Jahren modernisiertes Bad im Erdgeschoss, Kellerbad aus dem Baujahr ist demontiert und dient als Fahrradkeller
Küchenausstattung:	technische Anschlüsse aus dem Baujahr, normale Ausstattung
Ausstattung insgesamt:	nicht mehr zeitgemäß; mittelfristig modernisierungsbedürftig
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	teilweise Mauerwerksdurchfeuchtung im Kellergeschoss, ein Raum mit entferntem Innenputz, mittelfristig ist die Außenwandisolierung im Kellergeschoss sanierungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	schlecht; kein Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig; Bausubstanz noch solide; insgesamt mittelfristig modernisierungsbedürftig
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	die aus Faserzement bestehende Dachdeckung ist kurz- bis mittelfristig sanierungsbedürftig, die vorbereitenden Arbeiten hierzu sind durchzuführen und werden kostenmäßig direkt mit - 2.000 € wertmäßig berücksichtigt; sonst Abzüge über die Baualtersklasse
<u>Schuppen:</u>	nicht unterkellertes gemauertes Kleinschuppen mit Pultdach und Faserzement- Dachwellplatten
<u>Außenanlagen:</u>	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; kurze befestigte Zuwegung mit Außentreppe vom Wohnhaus zum Garten und Miniteich, alles in einfacher Bauweise; sonst einfache Rasenfläche

4. Verkehrswert

207.000 € zum Wertermittlungstichtag 01.08.2023