



AZ.: 3 K 18/2022

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

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 mit Carport bebautes Grundstück,
Bürgermeister-Rudolph-Ring 21, 37269 Eschwege



Wertermittlungstichtag: 31.05.2023
Qualitätsstichtag: 31.05.2023

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

287.000 €

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	Bürgermeister-Rudolph-Ring 21, 37269 Eschwege
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Eschwege, Blatt 13721, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Eschwege
	Flur 16 Flurstück 200
Grundstücksgröße	887 m ²
Eigentumsverhältnisse	eine Eigentümerin

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Carport.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Carport.
Stellplatzsituation/ Garagen:	ein angebauter Carport. Weitere Stellplatzmöglichkeiten in der Einfahrt.
Vermietungssituation:	keine Vermietung; Eigennutzung.

Gebäudebeschreibung:

- 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.
- Bei dem Gebäude handelt es sich ggf. um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- 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:

Besichtigungsumfang:	es konnte nur eine teilweise Innenbesichtigung durchgeführt werden (nur Diele und Wohnbereich mit
----------------------	---

	Küche). Die Beschreibung beruht daher zusätzlich auf den Planunterlagen, üblichen Ausführungen im Baujahr und plausiblen Annahmen.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Carport. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	2015 (nach Bauakte).
Energieeffizienz:	baujahrestypisch; Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Zugang Erdgeschoß barrierefrei. Im Haus schwellenfrei.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür Kunststoff, weiß, mit Verglasung.
Konstruktion:	
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk (Ytongsteine) plus Außenwanddämmung.
Geschossdecken:	Bodenplatte Stahlbeton, Decke über DG Holzbalkendecke mit Dämmung.
Treppen:	Treppe zum DG: Einschubtreppe.
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung; elektrische Rollläden vorhanden.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Walmdach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	Unterspannbahn.
Kamin:	nicht vorhanden.
Nutzung, Raumaufteilung (nach Planunterlagen):	
Erdgeschoss:	Diele, Wohnbereich mit Küche, 2 Zimmer, Bad, Haustechnikraum, Terrasse.
Dachgeschoß:	Speicher.
Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoß: rd. 96 m ² Wfl. (ohne Terrasse). (Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir -ohne überprüfendes Aufmaß- den Planunterlagen entnommen. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.)
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 226 m ² . (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)
Innenausstattung und Zustand:	
Ausstattung:	überwiegend mittlere Ausstattung.
Zustand:	durchschnittlicher Zustand, üblich gepflegt.
Gebäudestandard:	mittlerer bis gehobener Gebäudestandard. Stufe 3,2 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:	Ausstattung und Standard aus dem Baujahr.
Heizung:	Luft-Wärme-Pumpe in Split-Bauweise, mit 170 l Warmwasserspeicher.
Warmwasserversorgung:	zentral über Zentralheizung.
Sanitärausstattung:	Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche, WC, Waschbecken. <i>(lt. Planunterlagen, keine Besichtigung)</i>

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	keine.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.:	keine.
Belichtung, Besonnung:	gut.
Modernisierungen:	keine seit dem Baujahr.
Bauschäden:	bei der Besichtigung keine offensichtlichen Schäden oder Mängel 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:	neuwertiges Wohnhaus mit zeitgemäßer technischer und energetischer Ausrüstung, üblich instandgehalten.

Garage/Carport:

Carport:	Baujahr: 2015 (nach Bauakte). Beschreibung: einseitig an Wohnhaus angebauter Carport, seitlich geschlossen, ca. 6,0 m x 4,0 m. Daran angebaut Abstellraum, ca. 3 x 4 m. Konstruktion: einfach, Metall/Blech; Flachdach mit Trapezblech. Nutzung: PKW-Stellplatz und Abstellfläche. Bruttogrundfläche BGF: rd. 35 m ² .
----------	---

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:	die Versorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Freigelände:	bauliche Außenanlagen: Einfahrt- und Wegebefestigung aus Betonsteinpflaster. Grundstückseinfriedung: Drahtzaun, Gartenmauer oder Hecke. Nicht bauliche Außenanlagen: Freifläche mit Rasen und vereinzelte Bepflanzung mit Büschen.

Wertermittlungsstichtag	31.05.2023
Qualitätsstichtag	31.05.2023
Bodenwert	51.600 €
Sachwert	289.000 €
Ertragswert	281.000 €
Verkehrswert	287.000 €
Relativer Wert	rd. 2.990 €/m ² Wohnfläche

Objektfotos



Abb. 1: Ansicht von Westen, Nordwest- und Südwestseite



Abb. 2: Ansicht von Süden, Bürgermeister-Rudolph-Ring Ecke Landrat-Höhne-Straße

Frielendorf, 04.04.2024