

---

# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 18/23

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das

mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Schuppen bebaute Grundstück

Kromenweg 8, 36205 Sontra



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2023  
ermittelt mit rd.

**169.000 €.**

## **1. Allgemeine Angaben**

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Anbau, angrenzenden Nebengebäude, Überdachungen und Hoffläche

Objektadresse: Kromenweg 10, 36205 Sontra/ OT Breitau

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Breitau Blatt 761, laufende Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Breitau, Flur 15, Flurstück 162, Gebäude- und Freifläche, Kromenweg 8, Größe 928 m<sup>2</sup>

## **2. Lage und Grundstücksbeschreibung**

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Breitau – Stadtteil von Sontra im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 300 Einwohnern; insgesamt einfache dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 400; zur Kreisstadt Eschwege ca. 16 km Entfernung; zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 55 km

innerörtliche Lage: am westlichen Ortsrand in typisch dörflicher Wohnlage

in der Straße und im Ortsteil: typisch dörflich offene Wohnbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen des örtlichen Anliegerverkehrs; dennoch in geringer Entfernung zur tangierenden B 400

Topografie/  
geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit südwestseitiger Hof- und Straßenanbindung

Gestalt/ Profil: längliches trapezförmiges Grundstück mit leichtem Gefälle in südwestliche Richtung

Grundstücksgröße: 928 m<sup>2</sup>

Straßenart/-ausbau: *Kromenweg* –schmale asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehweg, gering nicht frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: legale Bebauung an nördlicher Grundstücksgrenze, sonst keine bekannt

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen:  
- lfd. Nr. 1 der Eintragungen; Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) zugunsten des angrenzenden Nachbarn  
- lfd. Nr. 2 der Eintragungen: Zwangsversteigerung  
Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt

Lasten: kein alllastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden

### 3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Anbau
Baujahr:	um 1900; An- und Umbau 2014 (laut Hausinschrift)
Modernisierungen:	vermutlich im Zuge des Anbaus 2014 umfassend modernisiert
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Haupthaus mit Strukturputz im Erdgeschoss, Giebeldreieck mit Biberschwänzen bekleidet sowie Natursteinsockel; Anbau in Fachwerkkonstruktion mit verputzten Gefachen; Kellergeschossbereich mit Glattputz ohne Anstrich; insgesamt ansehnliches gepflegtes Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	ca. 323 m <sup>2</sup>
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss: ca. 88 m <sup>2</sup> Dachgeschoss: ca. 67 m <sup>2</sup>
Konstruktionsart:	Fach- und Mauerwerkkonstruktion
Geschosse: (kein Vollgeschoss)	eingeschossig, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Naturstein/ Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	ca. 30 cm Mauerwerk <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem Haupthaus Erdgeschoss; sonst Fachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen
Innenwände:	wie Umfassungswände
Geschossdecken:	über Keller- und Erdgeschoss vermutlich Stahlträgerdecken; sonst Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	vermutlich übliche Holzkonstruktion mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach über Haupthaus und Anbau
Balkon/Terrasse:	war zum Ortstermin augenscheinlich nicht ersichtlich
Wasserinstallation: Trinkwassernetz	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidung:	nicht bekannt
Deckenbekleidung:	nicht bekannt
Fenster:	fast ausschließlich zweifachverglaste Kunststofffenster (vermutlich aus dem An- und Umbaujahr 2014)
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Ausstattung:	nicht bekannt, jedoch von außen erkennbar als gepflegt und in ordnungsgemäßen Zustand einzuordnen
Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine von außen ersichtlichen
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung durch üblich große Fenster

Bauschäden und Baumängel: wirtschaftliche	keine von außen ersichtlichen
Wertminderungen: energetischer	keine von außen ersichtlichen
Gebäudezustand:	mäßig, nicht ausreichend für heutige hohe Anforderungen
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; gepflegtes Erscheinungsbild
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Sicherheitsabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung mit 20 % vom vorläufigen Gebäudesachwert mit -199.818,23 €
Nebengebäude:	ostseitig angrenzendes Fachwerk- Nebengebäude, eigeschossig mit Kniestock und Satteldach, wird offensichtlich als Werkstatt und zu Lagerzwecken genutzt
Schuppen:	ost- und straßenseitig angeordnete Holzschuppen in solider Holzbauweise werden für Gerätschaften und Holz zu Lagerzwecken genutzt
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Betonpflaster gepflasterter Hof sonst gepflegte Rasenfläche und Gartenflächen

#### **4. Verkehrswert**

**169.000 €** zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2023