



AZ.: 3 K 32/2021

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

EXPOSEE -AUSSENBESICHTIGUNG-

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,
Schwalbenthaler Straße 48, 34290 Meißner-Vockerode



Wertermittlungstichtag: 23.11.2021
Qualitätstichtag: 23.11.2021

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 40.200 €

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	Schwalbenthaler Straße 48, 37290 Meißner-Vockerode
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Vockerode, Blatt 1304, Grundstück lfd. Nr. 9
Katasterangaben	Gemarkung Vockerode
	Flur 14 Flurstück 52/2
Grundstücksgröße	1.716 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus.
Stellplatzsituation/ Garagen:	keine Garage. Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.
Vermietungssituation:	soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar: keine Vermietung; Leerstand.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	es war nur eine Außenbesichtigung möglich. Die Beschreibung beruht daher auf den Planunterlagen, üblichen Ausführungen im Baujahr und plausiblen Annahmen.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Fachwerk- und Massivbauweise. Keller und Dachraum sind nicht ausgebaut.
Baujahr:	1781 (laut Hausinschrift).
Modernisierungen:	offensichtlich keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren.
Energieeffizienz:	Vorhandensein eines Energieausweises ist nicht bekannt und konnte nicht recherchiert werden. Offensichtlich wurden keine energetischen Modernisierungen (wie z.B. Außenwand- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster etc.) vorgenommen.
Außenansicht:	vorderer Bereich mit Kunststoffverkleidung, weiß. Hinten Erdgeschoß verputzt und weiß gestrichen, Obergeschoß Fachwerk. Sockel verputzt oder gestrichen. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, braun, mit Verglasung. Vier Eingangsstufen mit Podest.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Keller Massivbauweise. Sonst Holzfachwerk, teilweise Massivbau (Erdgeschoß hinten).
-------------------	---

Geschossdecken: Decke über Keller massiv, ggf. auch Holzbalken; sonst Holzbalkendecken (Annahme).

Treppe: Kellertreppe massiv, Beton; Geschößtreppe Holzterre mit Holzgeländer (Annahme).

Fenster: einfache alte Holzfenster mit Einfachverglasung, schadhaf, erneuerungsbedürftig. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

Dachflächen: Annahme, daß keine Dachdämmung vorhanden.

Kamin: 2 Kamine, über Dach verklindert. Zur Funktionsfähigkeit keine Angabe möglich.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß: Kellerräume.

Erdgeschoss: Wohnräume.

Obergeschoss: Wohnräume.

Dachgeschoß: Speicher.

Wohnfläche Wfl.:

Erdgeschoss:	rd. 63 m ²
Obergeschoss:	rd. 63 m ²
Gesamt	rd. 126 m ² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir überschlägig 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 zu verwenden.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 331 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen (Katasterkarte) ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Innenausstattung und Zustand:

Wand-, Boden-, Decken-Beläge, Türen, Zustand: wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich. Annahme: umfassend renovierungsbedürftig.

Ausstattungsstandard: Ausstattungsstandard geschätzt: Stufe 1,9 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallation: wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich. Annahme: modernisierungsbedürftig.

Heizung, Warmwasserversorgung: wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich. Annahme: einfache Heizmöglichkeit vorhanden. Modernisierungsbedarf.

Sanitärausstattung: wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich. Annahme: einfaches Bad vorhanden. Modernisierungsbedarf.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine (Annahme).
besondere Bauteile: vier Eingangsstufen mit Podest.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: Modernisierungsbedarf.
Belichtung, Besonnung: ausreichend.
Bauschäden: -Fenster mit Verwitterungsschäden, überaltert
-Gebäudesockel mit Feuchteschäden, Putzabplatzungen
-am Giebel fehlende Ortbleche
-verwahrloste Außenanlagen.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin anhand der Außenbesichtigung erkennbar.

Allgemeinbeurteilung: vernachlässigtes Grundstück, offensichtlich Leerstand.

Garage, Nebengebäude:

Garage: nicht vorhanden.
Nebengebäude: rückwärtig an Hauptgebäude angebaute Schuppen, ca. 5 x 2,5 m, Rückwand Massiv, Pultdach. Weitere Einzelheiten von Straße aus nicht erkennbar.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme).
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).

Freigelände: bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung, Hofeinfahrt betoniert oder gepflastert.
Nicht bauliche Außenanlagen: Freifläche mit Grasbewuchs und teilweise sehr dichtem Baum- und Buschbestand. Vernachlässigter Zustand.
Grundstückseinfriedung: straßenseitig Metallzaun, sonst Drahtzaun.

Wertermittlungsstichtag	23.11.2021
Qualitätsstichtag	23.11.2021
Bodenwert	19.300 €
Sachwert	40.300 €
Ertragswert	39.800 €
Verkehrswert	40.200 €
Relativer Wert	319 €/m ² Wohnfläche