
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 3 K 32/22
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Flurstücks
in 37276 Grebendorf, Obere Dorfstraße 4



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023
ermittelt mit rd.

24.000 €.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Anbau/
Nebengebäude

Objektadresse: Obere Dorfstraße 4, 37276 Grebendorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Grebendorf Blatt 2023, Gemarkung Grebendorf,
laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Flur 12, Flurstück 124,
Gebäude- und Freifläche, Ober Dorfstraße 4, Größe 123 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Grebendorf – Ortsteil der Gemeinde Meinhard im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 1.600 Einwohnern; Sitz der Gemeindeverwaltung; Grebendorf verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie über ein Gewerbegebiet; insgesamt gute dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage durch die durch die tangierende Bundesstraße 249, die zur Bundesstraße 452 nach Eschwege (3 km) und zur Bundesstraße 27 führen; der nächstgelegene Auto-bahnanschluss zur Bundesautobahn 44 befindet sich in ca. 16 km Entfernung; das Oberzentrum Kassel mit ICE-Bahnhof sowie Anschlussstellen zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49 befindet sich in ca. 52 km Entfernung

innerörtliche Lage: im Ortskern in ruhiger dörflicher Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: Ortskern mit überwiegend geschlossener Wohnbebauung

Beeinträchtigungen: keine

geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung

Größe/ Gestalt: 123 m²; rechteckige Grundstücksform

Profil: ebenes Geländenniveau

Straßenart/-ausbau: *Obere Dorfstraße* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen gepflasterten Gehwegen; gering frequentiert

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

Grenzverhältnisse: legale süd- und westseitige Grenzbebauung

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

grundbuchlich gesicherte Belastungen: nur Zwangsversteigerung

Lasten: kein altlastenverdächtiger Standort; kein Einzeldenkmal, aber Teil einer Gesamtanlage; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht unterkellertem zweigeschossigem Anbau

Baujahr:	ca. 1630
Modernisierungen:	Fenster Mitte der 1990er Jahre; Heizung ca. 2000
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	18 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	vollständiger Ausbau des angrenzenden Anbaus
Außenansicht:	Giebelseite mit Strukturputz, sonst Fachwerkfassade; Klinkersockel; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus 154 m ² Anbau 74 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: ca. 35 m ² ; Kellerraum Erdgeschoss: 44 m ² (Wohnhaus und Anbau) davon: - 35 m ² Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad - 9 m ² Stallung, Lager Obergeschoss: 44 m ² (Wohnhaus und Anbau) davon: - 26 m ² Wohn- und Schlafräume - 18 m ² nicht ausgebaute Boden Dachgeschoss: 32 m ² (Wohnhaus und Anbau) davon: - 19 m ² Wohnraum (einfachst ausgebaut) - 13 m ² nicht ausgebaute Boden
Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Kellergeschoss (nur Wohnhaus), Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss (nur Wohnhaus)
Fundamente:	Naturstein
Umfassungswände:	ca. 40 cm Sandsteinmauerwerk im Kellergeschoss; 14 cm Fachwerk mit ausgemauerten und Stroh-/ Lehm-Gefachen
Innenwände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten und Stroh-/ Lehm-Gefachen
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke mit teils Kappengewölbe über Kellergeschoss sowie Erdgeschoss des Anbaus; sonst Holzbalkendecken
Treppen:	geschlossene Holzterasse EG/OG aus dem Baujahr; Holz-Wangentreppe OG/DG jüngeren Baujahres aber einfachste Konstruktion; Sandsteintreppe KG/EG
Dachkonstruktion:	übliche Pfettenkonstruktion mit Betonziegeldeckung aus ca. 1980
Dachform:	einfaches Satteldach
Balkon/Terrasse:	keine vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; überaltertes Leitungssystem
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	überwiegend überaltertes Schalter- und Leitungssystem
Heizung:	Plattenheizkörper über Gaszentralheizung mit Gastherme aus 2000
Fenster:	zweifach verglaste Kunststofffenster aus Mitte der 1990er Jahre; noch drei einfachverglaste Holzfenster vorhanden
Türen:	holzfurnierte Innentüren, überalterte Holz-Haustür

Sanitäre Einrichtungen:	Bad im Obergeschoss mit überaltertem Ausstattungsstandard aus ca. den 1980er Jahren
Küchenausstattung:	Kücheninstallation und Fliesenspiegel im Erdgeschoss vorhanden, keine Möblierung
Ausstattung:	überalterter und verschlissener Ausbauzustand mit dringendem Modernisierungsbedarf
Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen besonderen Bauteile erkennbar
Besonnung/ Belichtung:	normale Besonnung durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine wesentlichen augenscheinlich erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen
Bau-/Unterhaltungszustand:	mäßig solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr, teils mit losen Fachwerkgefachen (im Anbau); überalterter, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard, besonders in den Gewer-ken Sanitär und Elektrik
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Hofffläche ist über die Grenzbebauungen sowie über ein straßenseitiges zweiflügeliges Holztor mit Eingangstür eingefriedet; kein Grünflächenanteil

4. Verkehrswert

24.000 € zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023