

HESSEN



Az.: 4 K 12/23

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

Exposee

Doppelhaushälfte in 36219 Cornberg

Dieses Kurzgutachten enthält einen Auszug der Angaben aus dem Hauptgutachten, auf dessen Bindung hingewiesen wird.

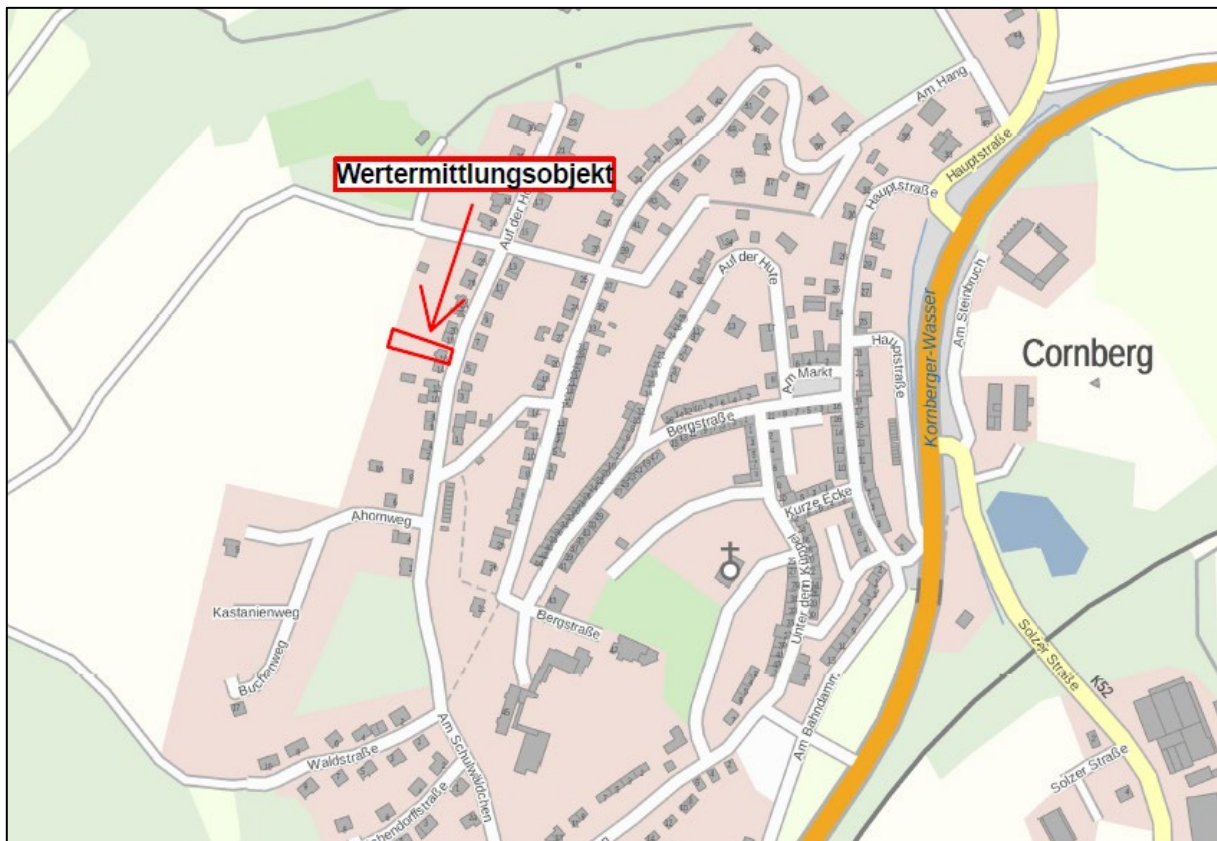


Verkehrswert 74.000,- €

Liegenschaftskataster

Gemeinde: Cornberg
Gemarkung: Cornberg
Flur: 3
Flurstück: 150
Fläche: 679 m²
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Lagebezeichnung: Auf der Höhe 16

Lagemerkmale



Umfeld (Infrastruktur):

Die Gemeinde Cornberg liegt im Nordosten von Hessen im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Sie besteht aus den drei Ortsteilen **Cornberg**, Königswald und Rockensüß.

Cornberg ist die nach Einwohnerzahl kleinste Gemeinde des Landkreises und die drittkleinste Gemeinde Hessens.

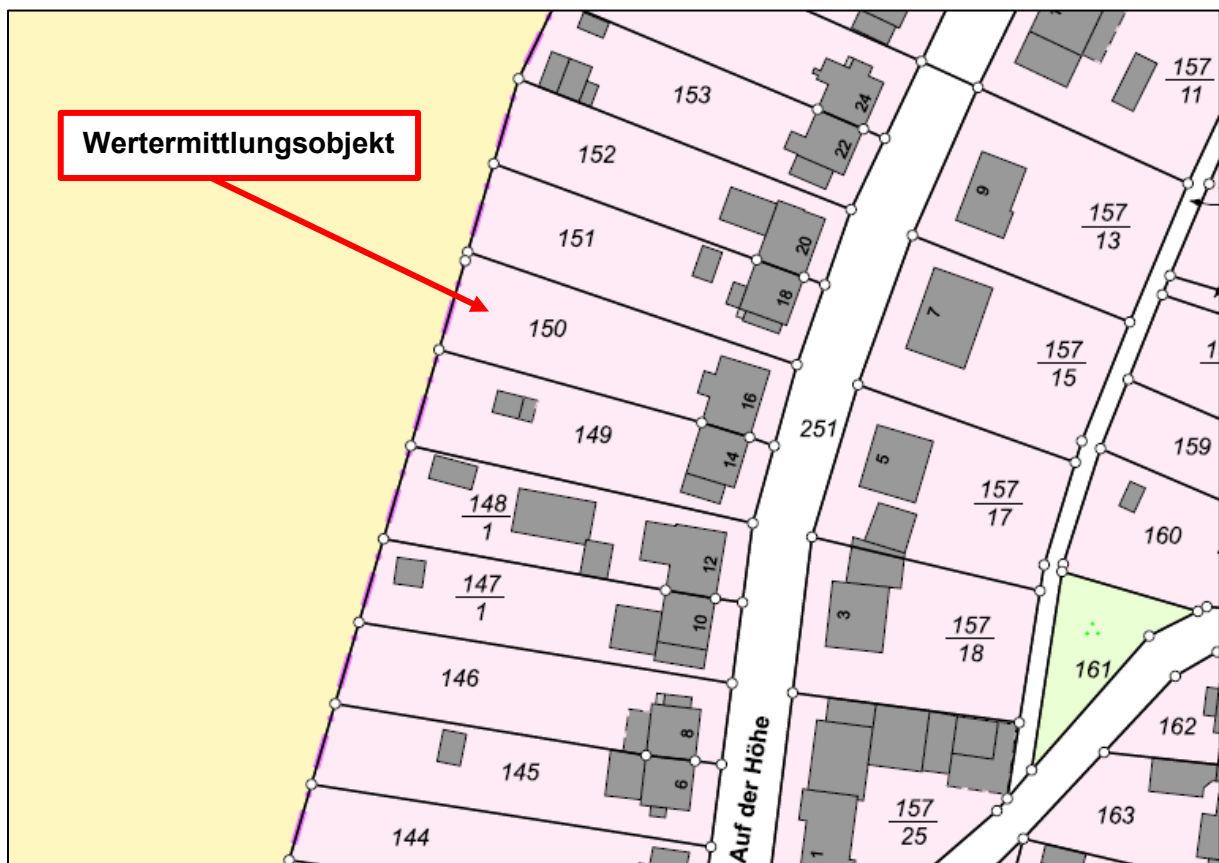
Die Gemeinde liegt zwischen den jeweils 27 km entfernten Städten Bad Hersfeld im Süden und Eschwege im Norden.

Verkehrsanbindung über Bundesstraße (B 27). Busverbindung vorhanden.

In Cornberg gibt es einen Metzger, Bäcker, Kindergarten, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

innerörtliche Lage:	Das Wertermittlungsobjekt liegt am westlichen Ortsrand von Cornberg
Wohnlage:	ruhige Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	offene Bauweise; wohnbauliche Nutzung
Immissionen:	wertbeeinflussende Immissionen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt

Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 12,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 51 m
Topographie:	Das Grundstück steigt nach Westen an.

Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut und wird wohnbaulich genutzt.

Gebäudebeschreibung Doppelhaushälfte



Art: Bei dem nachstehend näher beschriebenen Gebäude handelt es sich um eine unterkellerte eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Sohle des Kellergeschosses liegt zur Ostseite auf Geländehöhe. Der Windfang ist nicht unterkellert.

Geschosse, Nutzung: KG: Kellerraum, Werkstatt, Waschküche, Heizungsraum, Holzlager und Garage
EG: ca. 68 m² Wohnfläche
3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Kammer, Windfang und tlw. überdachte Terrasse
DG: ca. 37 m² Wohnfläche
2 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Alter (siehe 3.2.1.)

Baujahr: um 1940
1959 Anbau eines Windfangs
1966 Wohnhausanbau

Fiktives Baujahr: 1965

Gesamtnutzungsdauer: 70

Restnutzungsdauer: 12

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk Fassade: Putz mit Anstrich, Gaube mit Faserzementplatten verkleidet
Dach:	Satteldach mit Aufbau (Gaube), Holzkonstruktion (Kehlbalkendach), Eindeckung mit Tonziegel; zwei gemauerte Schornsteinköpfe (einer mit Faserzementplatten verkleidet); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststofffenster (1991), Isolierverglasung Windfang: Glasbausteine DG: Holz-Dachflächenfenster, ein Dachflächenfenster mit elektrischem Rollladen, ein Kunststofffenster Keller: Kunststofffenster, Glasbausteine
Außentüren:	Haustür: Aluminiumtür mit Drahtglas und Metallverzierung Kellertür: Kunststofftür mit Ornamentglaseinsatz Garagentor: Sektionaltor (elektrisch)
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände / Trockenbauwände Wandflächen: Tapete, Rauputz, Schlafzimmer (DG) Holzvertäfelung Keller: Putz mit Anstrich
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen, Windfang / Flur: Glastür Keller: Metalltür, Holzbrettertür und Holztüren
Decken:	Keller: Betondecke Geschosse: Holzbalkendecken Anbau: Hourdis-Decken Decken: Holzvertäfelung Garagendecke überwiegend mit Hartschaumplatten verkleidet
Treppen:	Kellertreppe: Betonstufen Geschosstreppe: Holztreppe (Setz- und Trittstufen), Laminat auf den Stufen, Holzgeländer / Handlauf
Fußböden:	KG: Beton / Estrich, Fliesen EG: Laminat, Kunststoffbelag, Fliesen DG: Laminat
Sanitäreinrichtungen:	Bad (EG): Wanne, WC und Handwaschbecken Fußboden Fliesen, Wände Fliesen (1,6 m), Decke mit Gipsplatten abgehängt Bad (DG): Dusche, WC und Handwaschbecken Fußboden Fliesen, Wände Fliesen (raumhoch), Decke Holzverkleidung
Heizung:	Gastherme im Keller, Plattenheizkörper Auf jeder Etage ein Holzofen

Warmwasser-Wärmepumpe

Sonstige technische Ausstattung:	wenig Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe; Zählerschrank mit Unterverteilung und Kipp- und Drehsicherungen
Energetische Eigenschaften:	Überwiegend entsprechend dem Herstellungszeitpunkt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	kein stufenfreier Zugang in den Wohnbereich, eine lichte Türbreite von 90 cm ist nicht gegeben, unterschiedliches Bodenniveau (Schwellen, Absätze und Stufen), nicht ausreichend Bewegungsfläche im Sanitärbereich, Dusche nicht niveaugleich, Geschosstreppe steil Aufgrund der Aufteilung und Bauart des Gebäudes ist keine Barrierefreiheit im Innenbereich gegeben.
Besondere Bauteile:	<u>Eingangstreppe:</u> Betonstufen gefliest, Metallhandlauf <u>Terrassentreppe:</u> Granitstufen <u>Überdachung (Eingang und Terrasse (tlw.)):</u> Fußboden: Betonpflaster Wände: Holzwand und Sichtschutz aus Holz Dach: Holzkonstruktion, Eindeckung mit Kunststoffwellplatten (glasklar, Wabe), Dachrinne und Regenfallrohr aus Zinkblech
Besondere Einrichtungen:	keine
Sonstiges:	Photovoltaikanlage

Baulicher Zustand:

Modernisierungen: geschätzt 2012: Dach, Schornsteinverkleidung, Dachrinnen
2020 Bad (EG) überwiegend saniert nach Wasserschäden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel / Bauschäden:
(soweit offensichtlich)

- Fassade: tlw. fehlender Farbanstrich, Putzschäden, Nordgiebel tlw. nicht verputzt
- Haustür: Glasscheibe gerissen
- Bad (DG) fehlende Wandfliesen an der Nordseite
- Zimmertüren tlw. schadhaft
- Innenputzschäden
- Feuchteschäden im Bereich des Dachflächenfensters im Treppenhaus

Sonstiges: Am Tag der Besichtigung besteht ein erheblicher Instandhaltungstau.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Flächen- und Wegebefestigungen aber auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Einfriedungen:	Vorgarten: Holzlattenzaun Garten: Maschendrahtzaun, Sichtschutzwände aus Holz
Tore:	Holztürchen
Stützmauern:	Beton-Pflanzringe
Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonpflaster, Betonstufen, Betonflächen - abgängig
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Abwasser und Telefon oberirdischer Gastank 2700 Liter (Baujahr 1991)
Gartenanlagen:	keine
Sonstiges:	3 Holzschuppen - abgängig 1 Überdachung (Holzkonstruktion) - abgängig Reste eines Swimmingpools