

KURZ-EXPOSE'

Immobilienwert-Begutachtung Amtsgericht Fulda

5 K 3 / 22

SAS-SPRENGEL FULDA - SAS 305-GWA-03/22 - Fertigstellung im März 2022

Geschäftszeichen (GZ)	AMTSGERICHT FULDA - GZ: 5 K 3 / 22	Zwangsversteigerung nach ZPO
Wertermittlungs-Stichtag	STICHTAG für diese Bewertung: 31. März 2022	„aktuell“
Objekt	Ein bebautes privates Mischbau-Eck-Grundstück im unbeplanten jedoch bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB (= Baugesetzbuch) hier: Volleigentum in HILDERS (Rhön) - OT WICKERS HauckStrasse Nr 6 in 36115 Hilders - HESSEN	Volleigentum im Gegensatz zu Teileigentum o.a.
Lage	Hessen, Landkreis Fulda / Gemeinde: HILDERS / Rhön Strassenbezeichnung: HauckStrasse Nr 6 (OT Wickers)	Lage hier im sog. bebauten, unbeplanten Innenbereich
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von WICKERS ad Hilders (Landkreis Fulda) Blatt 526 - BV-Nr* 1	*Abkürzung „BV-Nr“ = Bestandsverzeichnis-Nummer
Grundstücksgrösse(n)	= 629 m ² (priv. bebautes Mischbau - Grundstück mit einem älteren Fachwerk-Wohnhaus mit div. Nebenanlagen bebaut)	Lageplan im Anlagenteil des Haupt-Gutachtens
Baujahr (ggf. Fiktives Baujahr) (bei Baulichen Anlagen benötigt)	Hauptgebäude Wohnhaus Ursprung ca. vor 1900 hier als Fiktives Baujahr = 1974 (für die Bewertung)	lt. Bauakten, Mitteilungen sowie Würdigung d. SV
Nutzung am oben genannten Wertermittlungs-Stichtag	Bebautes Grundstück im soweit beplanten Innenbereich = Mischgebiet im Sinne „MD“ (Baunutzungsverordnung BauNVO)	Hinweis: ./ (ohne)
Stellplätze od./u. Garage/n o.a.	anrechenbar = mind. 03 Stellplätze im Hof o.a. (keine Garage)	Auf dem Grundstück sind derzeit div. Stellplätze vorhanden
Angabe Haupt-Nutzfläche (HNF) - hier: „Mietflächen“	Die anrechenbare Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) wird mit mindestens ca. 210 m ² (= „Wohnflächen“ im Haupt-Gebäude zuzüglich Terrasse o.a.) angegeben (Toleranz +/- 5,0 %) – zzgl. weitere erhebliche Nebenflächen in den Nebenanlagen u.a.	vgl. die SV-Auflistung im „Haupt-Gutachten“
Neben-Nutzfläche	divers: Aufgrund vorhand. Unterkellerung und vorhandener Nebengebäude u.a. sind genügend Nebenflächen vorhanden.	NG = Nebengebäude (bsplw. Garage)
Grundstück Sachwert	Sachwert 110.000,00 Euro	differenzierte Bewertung
Grundstück Ertragswert	Ertragswert 110.000,00 Euro	differenzierte Bewertung
WERT aus Sach- und Ertragswert Angabe (siehe vor) gewürdigt zu:	Wert 110.000,00 Euro	Wertangabe
Verkehrswert (ggf. leicht gerundete Angabe)	Wert: 110.000,00 Euro	Verkehrswert nach dem ÄUSSEREM ANSCHEIN
Innenbesichtigung durch SV	Besichtigung von AUSSEN durch SV im Mrz. 2022 vorgenommen = Bewertung nach dem ÄUSSEREN ANSCHEIN! deshalb ausschliesslich Aussenbilder im Vollgutachten (dort im Anlagenteil), da Innenbilder hierzu nicht erlaubt sind.	SV = Sachverständiger
Kurzbeschreibung	Bebautes Grundstück mitten in WICKERS (ad Hilders/Rhön) in einem Mischgebiet (Bebauungsplan ist nicht vorhanden) - bebaut mit einem älteren Einfamilien-Wohnhaus mit mehreren Nebenanlagen (grösseres Nebengebäude und Stall u.a.). Das alte Fachwerkhaus (EF-Whs.) befindet sich in einem vorwiegend jüngst (seit 2017) teilsanierten Zustand – jedoch nicht komplett fertiggestellt = div. Nicht-Fertigstellungen u.a.	Aussenanlagen (AL) vorhanden Potential der Freifläche nach Norden u.a.
Zusatzhinweise 1	Das Objekt ist derzeit nicht bewohnt (Heizung fehlt); Innenaufnahmen der Wohnräume wurden nicht erlaubt; es können tlw. Ungenauigkeiten / Unvollständigkeiten im Gutachten entstanden sein; die werterheblich sein können, da es sich hier um eine/die Bewertung nach d. ÄUSSEREN ANSCHEIN handelt.	Fotos im Gutachten; Innenbegehung für SV nicht erlaubt; Bewertung hier nach dem ÄUSSEREN ANSCHEIN!
Zusatzhinweise 2	Es besteht <u>Denkmalschutz</u> (Teil der Gesamtanlage ...)	
Sonstige Hinweise	Die vollständige Wert-Begutachtung befindet sich im SAS- Voll- G U T A C H T E N vom: 31. Mrz. 2022	Haftungsausschluss des SV*

*Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der v.g. Angaben dieser Kurzdarstellung k e i n e Gewähr übernommen werden kann.

Expl. Foto/s (Mrz. 2022 – Expl. Aussen-Bild(er) als Strassen-Ansicht(en) o.a.):



Objekt: 36115 HILDERS /Rhön
Gemarkung: Wickers
Strasse: HauckStrasse 6
Bundesland: H E S S E N

Bewertung: SAS-SPRENGEL, FD 03/22#