



Öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handels-
kammer Fulda für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücken

ARCHITEKT
DIPL. ING. FH

ANDREAS
STAUBACH

EXPOSEE - WERTERMITTLUNG

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstückes

OBJEKT

Zweifamilienhaus mit Garage
Steidlstraße 39
39039 Fulda

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 8/24

Az.:

GUTACHTEN-NR. 24038

SEITENUMFANG: 6



Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: Zweifamilienhaus mit Garage Steidlstraße 39 39039 Fulda	Auftraggeber: Amtsgericht Fulda Königstraße 38 36037 Fulda AZ.: 5 K 8/24
---	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() Erhaltungssatzung	x Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
x WR reines Wohngebiet	() Denkmalschutz	x EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	() Flächennutzungsplan	() Reihenhaushaus		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	x qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
() M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude		
() MD Dorfgebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	x Garagen		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude	(6)	
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude		
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert angepasst	Erschließungs- kosten	Erschlie- ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	6	14/1	885	172 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	152.220
Bodenwert (insgesamt):							<i>gerundet</i>	152.000

Zweifamilienhaus mit Garage			
Baujahr	ursprünglich	1982	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant 30 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1984	Wohnfläche gesamt ca. 165 m ²

Sachwertverfahren			
Sachwert	444.868 €	Sachwertfaktor	1,10

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	06.06.2024
Verkehrswert	445.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohnfläche	2.701
-------------------------	--	--------------

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in 36039 Fulda-Horas, einem Stadtteil von Fulda.

Das Grundstück hat eine Größe von 885 m² und ist im vorderen Bereich hanglagig und der Eingangsbereich somit über Treppen zu erreichen.

Das Objekt wurde ursprünglich 1982 erbaut, es besitzt ein Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss.

Das Wohnhaus ist als Zweifamilienhaus mit separatem Treppenhaus konzipiert.

Die Wohnung EG ist aktuell leerstehend, bzw. wird teilweise vom Eigentümer genutzt und die Wohnung DG ist an eine ukrainische Familie vermietet.

Die Wohnfläche im EG beläuft sich auf ca. 95 m² und unterteilt sich in Flur, Küche, Essen/Wohnen, Terrasse, 2 Schlafzimmer und Badezimmer. Im Treppenhaus befindet sich noch ein weiteres separates WC.

Das Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 70 m² und besitzt einen Flur, Kochen / Essen / Wohnen, Balkon, Badezimmer sowie 2 Schlafzimmer.

Zum Ortstermin am 06. Juni 2024 zeigt das zu bewertende Objekt sowohl äußerlich als auch innerlich einen veralteten baulichen Zustand auf, das Objekt entspricht überwiegend dem Entstehungszeitraum aus den 1980iger Jahren.

Im Juli 2022 wurde die Gastherme im Kellergeschoss ausgetauscht.

Auszug Fotodokumentation

Straßenansicht



Garage



Rückansicht



Gartenfläche



Treppenhaus



Badezimmer EG

