

KURZ-EXPOSE'

Amtsgericht Fulda

5 K 32 / 24

SAS-SPRENGEL - FULDA - Gutachten-Fertigstellung im März 2025 - SAS 232-GWA-02/25

Zuständiges Amtsgericht (AG)	A M T S G E R I C H T F U L D A (AG Fulda)	Zwangsversteigerung ZPO
Wertermittlungs-Stichtag	20. März 2025	soweit „aktuell“
Objekt/e	Bebautes Grundstück (= Einfamilien-Wohnhaus sowie 01 Zweifamilien-Wohnhaus mit zwei Einzelgaragen – welches aus zwei Grundbuch-Grundstücken besteht	02 selbständige/s Grundbuch-Grundstück/e: = 2 x im sog. Innenbereich
Lage- und Katasterbezeichnung/en	Zwei (02) BEWERTUNGS-GRUNDSTÜCKE: H E S S E N – Landkreis Fulda = 36093 K Ü N Z E L L GRUNDSTÜCK A GRUNDSTÜCK B Gemarkung: Künzell Gemarkung Künzell Flur 002 Flur 002 Flurstück 95/3 Flurstück 100/3 Fläche 464 m ² Fläche 537 m ² Strassenbezeichnungen: Waldstrasse Haus Nr 8 und 8a	Objekte: Beurteilung n. § 30 BauGB (ein B-Plan* ist hier vorhanden) *Bebauungsplan
Grundbuchbezeichnung/en	Grundstück A: Grundbuch von Künzell, Blatt 2141, Nr 1 Grundstück B: Grundbuch von Künzell, Blatt 3206, Nr 1	= 02 selbständige/s Grundbuch-Grundstücke!
Nutzung am Wertermittlungs-Stichtag bzw. Nachfolgenutzung	Grundstück A: priv. Wohnbaufläche, bebaut vorwiegend und gut (Ausnutzung gut) bebaut als sog. Vorderland mit eigener Erschliessung Grundstück B: priv. Wohnbaufläche, gering bebaut als sog. Hinterland ohne eigene Erschliessung	01 Grundbuch-Grundstück/e (vgl. SAS-Haupt-Gutachten)
Bauliche Anlage/n	01 Alt-Einfamilienwohnhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche und einer Einzelgarage 01 Zweifamilien-Wohnhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche und (ebenfalls) einer Einzelgarage	Wohnfl. = Wohnfläche
Eigener Wert: Grundstück A	Bebautes Bauland (im bebauten und beplanten Innenbereich) 380.000,00 Euro	Es sind genügend Bilder dem sog. Hauptgutachten beigelegt (siehe dort)
Eigener Wert: Grundstück B	Gering bebautes Rohbauland (im bebauten/beplant. Innenbereich) 70.000,00 Euro	
Sonstige Angaben	GRUNDSTÜCK A: Es handelt sich zum einen um das Althaus Nr 8 – im EG (Erdgeschoss) und im DG (Dachgeschoss) befinden sich div. Wohn- u. Schlafräume; mit gesamt ca 100 m ² Wohnfläche. Es handelt sich zum anderen um den „Neubau 1976“ = Nr 8a – im EG (Erdgeschoss) und im DG (Dachgeschoss) befinden sich je eine abgeschloss. Wohneinheit - mit ca 200 m ² Wohnfläche. GRUNDSTÜCK B: Es handelt sich um eine vorwiegend unbebaute Hinterlandfläche; lediglich das Zweifamilienwohnhaus steht hier zu rd. 33 % auf dieser „Hinterland-Fläche“.	ACHTUNG: Es handelt sich um eine Zwangsversteigerung nach ZPO. So <u>müssen</u> für jedes rechtliche Grundstück eigene Werte ausgewiesen werden; somit ist das Grundstück A und Grundstück B generiert worden mit entsprechend zugeordneten „Werten“.
Besichtigung/en durch SV und Wichtiger Hinweis	Aktuell = im März 2025 durch SV persönlich durchgeführt: Beurteilung jedoch lediglich nach d. ÄUSSEREN ANSCHEIN!	SV = Sachverständiger
Kurzbeschreibung der Bewertungsobjekte	01 Alt-Wohnhaus als Einfamilien-Wohnhaus mit Einzelgarage in einem wohl <u>knapp befriedigenden Zustand</u> sowie 01 „Neu“-Wohnhs als Zweifamilien-Wohnhaus mit Einzelgarage in einem wohl <u>normalen bis befriedigenden Zustand</u>	HINWEIS: Es sind für die Berechnungen diverse Plausibilisierungen vorgenommen worden.
Sonstige Hinweise	Die vollständige Begutachtung mit Anlagen befindet sich im SAS – „VOLL“ - G U T A C H T E N vom: 20. Mrz. 2025.	Haftungsausschluss des SV*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtl. der Angaben in dieser Kurzdarstellung k e i n e Gewähr für Richtigkeit u. Vollständigkeit übernommen wird.

FOTOS vom: Mrz. 2025 o.a. - Exemplarische Aussen-Ansicht (= Strassenansicht)

