



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 - GUTACHTEN

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

OBJEKT

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Am Kreuz 11
36124 Eichenzell-Welkers

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda
Königstraße 38
36037 Fulda
5 K 54/24

Az.:



GUTACHTEN-NR. 24106

SEITENUMFANG: 6



Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Zweifamilienhaus mit Doppelgarage</u> <u>Am Kreuz 11</u> <u>36124 Eichenzell-Welkers</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> AZ.: <u>5 K 54/24</u>
---	---

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() Erhaltungssatzung	x Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
() WR reines Wohngebiet	() Denkmalschutz	x EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
x WA allgemeines Wohngebiet	() Flächennutzungsplan	() Reihenhäuser		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	x qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgoltten/ 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		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	x Garagen	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude	(6)	
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude		
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Welkers								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustand **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
1	6	6/1	801	90,00 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	72.090
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								<u>72.100</u>

Baujahr	ursprünglich	1974	Restnutzungsdauer bewertungsrelevant	37 Jahre
Baujahr	bewertungsrelevant	1992	Wohnfläche gesamt ca.	260 m ²

Sachwertverfahren			
Sachwert	470.254 €	Sachwertfaktor	0,85

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	14.01.2025
Verkehrswert gesamt	470.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>1.810</u>
-------------------------	--	---------------------

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36124 Eichenzell - Ortsteil Welkers, ca. 8 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 801 m² und ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Das Baujahr des Wohnhauses ist ursprünglich 1974, 2002 hat ein Ausbau des Dachgeschosses zu weiteren Wohnräumen stattgefunden.

Im Kellergeschoss sind verschiedene Keller-/ Abstellräume, sowie die Heizung und die Waschküche vorhanden. Weiterhin ist hier noch ein Raum als Fußpflegestudio ausgebaut.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist ca. 102 m² groß und steht aktuell leer. Die Ausstattung stammt aus verschiedenen Zeiträumen, das Gäste-WC und Hauptbad sind modernisiert. Die Wohnung unterteilt sich in Flur, Küche, Essen, Terrasse, Balkon, 2 Schlafzimmer, Gäste-WC und Badezimmer.

Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 158 m² und wird durch eine Treppe im Wohnzimmer verbunden. Sie unterteilt sich in Flur, Küche / Essen / Wohnen, Balkon, 2 Schlafzimmer, Gäste-WC und Bad, weiterhin sind im Dachgeschoss ein großer Flur-/Arbeitsbereich, 2 Kinderzimmer, Badezimmer sowie ein kleiner Abstellraum vorhanden. Der Ausstattungsstandard ist überwiegend renoviert.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück noch eine kleiner Geräteschuppen sowie eine noch nicht fertiggestellte Garten-/Partyhütte.

Zum Ortstermin am 14. Januar 2025 zeigt das Wohnhaus einen überwiegend gepflegten Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Im Flurbereich des Kellers sind Ausblühungen / Abplatzungen vorhanden, ebenso an der Unterseite des Balkons.

Auszug Fotodokumentation



Ansicht nordost

Giebelfläche nordost + Einfriedung

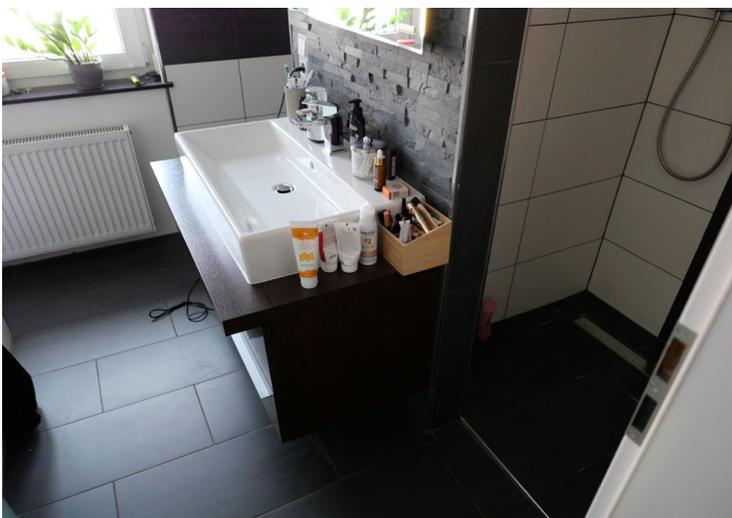


Ansicht südwest



Flurbereich Whg. OG/DG

Gäste-WC Whg. OG/DG



Badezimmer Whg. OG/DG



Treppenhaus

Flurbereich Whg. EG



Badezimmer Whg. EG