
W E R T G U T A C H T E N

gem. Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 08.08.2022

Exposé

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 1
im Wohnungsgrundbuch von Borken/Hessen,
Blatt 3467, Gebäude - u. Freifläche - 1272 qm

Geschäfts-Nr. : 06 K 30/21

Wertermittlungsstichtag: 25 August 2022

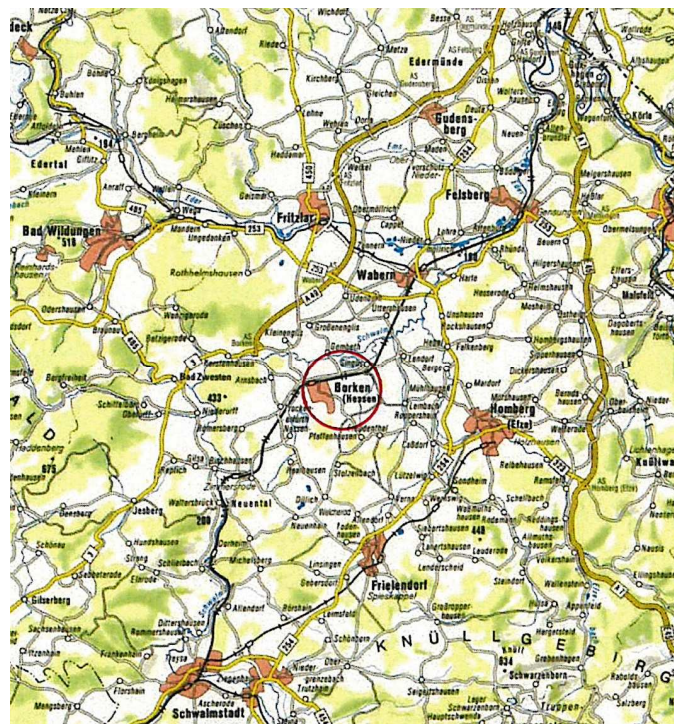


Der Verkehrswert für den zu bewertenden Miteigentumsanteil wird vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und zum Stichtag 25.08.2022 ermittelt mit:

Verkehrswert lfd. Nr. 1 = 130.000,00 EUR
in Worten: ----einhundertdreisigtausend----EUR

Lage- und weitere Merkmale

Borken (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan) liegt geographisch betrachtet im Zentrum des Schwalm-Eder-Kreises. Zur nördlich gelegenen Stadt Kassel beträgt die Entfernung ca.42 km, zur östlich gelegenen Kreisstadt Homberg (Schwalm-Eder-Kreis) ca.12 km. Die Autobahn A49 (Kassel- Marburg) ist über die Anschlussstelle Borken (ca.3 km), die A7 (Kassel-Frankfurt) über die Anschlussstelle Homberg-Knüll-Wald (ca.20 km) verkehrsgünstig zu erreichen.



Regionaler Übersichtsplan

Das Bewertungsobjekt befindet sich in nördlicher Ortsrandlage. Die Entfernung zur Bahnlinie Kassel-Frankfurt beträgt ca. 50 m. Busverbindungen führen täglich nach Homberg, Fritzlar u. Bad Wildungen. Am Wertermittlungsstichtag hat die Kernstadt Borken ca. 5.500 Einwohner, die Gesamteinwohnerzahl einschließlich der 14 Stadtteile beträgt ca.13.500.

Die regionale Arbeitsmarktsituation wird begünstigt durch mehrere Logistikunternehmen, einen Stromversorgungskonzern, Industrie- u. Handwerksbetriebe, welche im Industriepark Borken ansässig sind. Versorgungsgeschäfte jeglicher Art sind im Stadtgebiet vorhanden. Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- u. Gesamtschule sind fußläufig erreichbar. Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet. Vor Ort gibt es ein Wohn- und Seniorenheim. Im kulturellen, sozialen, sportlichen und geschichtlichen Bereich gibt es ein breit gefächertes Angebot von verschiedenen Vereinen und Verbänden. Das Freizeitangebot in Borken ist vielfältig, Sporthallen, Sportplätze, Fitnesscenter, Hallen- u. Freibad stehen zur Verfügung.

Das Grundstück ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einem eingeschossigen, Wohn-Gebäude bebaut. Nachträglich wurde im südlichen Grundstücksbereich ein zweistöckiges Wohnhaus angebaut. An der nord- und westlichen Grundstücksgrenze ist eine Doppelgarage angeordnet. Der Geräteschuppen u. überdachte Lagerplatz ist in der Liegenschaftskarte nicht eingezeichnet. Die Geländetopographie des Grundstücks ist eben, der Zuschnitt regelmäßig. Zufahrt, Zugang und Erschließung erfolgen über die südwestlich angrenzende Anliegerstraße. Die privaten Verkehrsflächen sind mit Betonsteinpflaster und Betonsteinplatten befestigt. Das Grundstück ist partiell mit Heckenpflanzen eingefriedet.

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz eines Bodengutachtens ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Belastungen und Beschränkungen

Es besteht keine Eintragung im Baulastverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Bau- und Planungsrecht

Art u. Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen, da nach Auskunft des Stadtbauamts Borken für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

Baubeschreibung

Wohngebäude Nr. 1

Art des Gebäudes:	Massivbauweise, eingeschossig
Gebäudealter:	Baujahr 1966
Gründung:	augenscheinlich nicht erkennbar, vermutlich Streifenfundamente

Abdichtung, Drainage:	augenscheinlich nicht erkennbar
Außenwände:	Mauerwerk mit Putzfassade
Dachausführung:	Flachdach mit Folienabdichtung
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkenlage
Ausstattung der Wände:	verputzt und tapeziert, Wandfliesen raumhoch im Bad u. WC
Fenster und Außentüren:	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung,
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesenbelag, partiell Textil- und PVC-Belag
Ausstattung der Decken:	überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet, partiell Raufasertapete und Putz
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Sanitärinstallation:	Bad: Dusche, Wanne, Waschbecken WC: Wasch- und WC-Becken
Elektroinstallation:	1-2 Lichtauslass, 2-3 Steckdosen je Raum
Heizungsanlage:	Gastherme, Fabrikat Viessmann, Baujahr 1999, Typ Vitodens 200, 8-26 KW, Warmwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, Baujahr 1999, Typ Vitocell 300, Stahlkonvektoren u. Stahlplattenheizkörper
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Schornsteinkopf mit Fugenglattstrich
Versorgungsleitungen:	Erdgas, Wasser, Kanal, Strom, Telefonanschluss

Außenanlage:

Versiegelte Verkehrsflächen mit Betonsteinpflaster, und Betonsteinplatten. Rasenfläche, Hecken, Bäume und Ziergehölze

Baubeschreibung

Geräteschuppen u. überdachter Lagerplatz



Einfache Holzständerkonstruktion mit partieller Holzverkleidung. Pultdach mit Wellfaserzement-Platten und transparenten Wellplatten

Bau- und Instandhaltung

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass keine Bauwerksöffnenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Hinweise auf pflanzliche oder tierische Schädlinge waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar.

Die zu bewertende Wohnung war am Wertermittlungstichtag unbewohnt.

Am Bewertungsobjekt besteht ein Instandhaltungsstau. Der Ausstattungsstandard ist überwiegend nicht mehr zeitgemäß.

Bauschäden u Baumängel werden im Gutachten mit Fotos dokumentiert.

Das Flachdach ist partiell undicht, Holzschutzmängel sind am Dachgesims und den Holzfenstern erkennbar. An der Fassade sind mehrere Putzschäden vorhanden.

Im Wohnzimmer sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht dem Standard des Herstellungsjahres.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Ostansicht



Nordansicht



Freifläche Norden