

Dipl. Ing. - Karl Suck - Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten, sowie für Hochbau

Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

Bewertungsgegenstand: **5/ 1.487 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 gekennzeichnet**

mit rd. 16m² Nutzfläche

Objektadresse: Dr. Ohlendorf-Straße , 34454 Bad Arolsen-Mengeringhausen

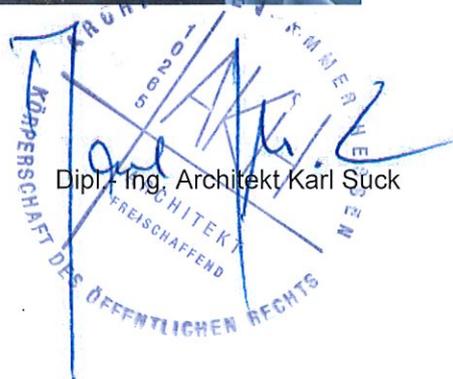
Az. des Gerichts: 11K 11/ 24

Bewertungstichtag: 17.12.2024

Verkehrswert: Teileigentum Nr. 22 – **5.200 Euro**



Korbach, den 18.02.2025



Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus, hier Garage
Objektadresse:	Dr. Ohlendorf-Straße 34454 Bad Arolsen- Mengerlinghausen
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Arolsen- Mengerlinghausen, Flur 13, Flurstück 41/41, zu bewertende Fläche 2.914 m ²
Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Arolsen (ca. 15500 Einwohner); Stadtteil Mengerlinghausen (ca. 3700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel / Paderborn (ca. 60 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 180 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 450/252 (ca. 2/10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 44 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> in Bad Arolsen (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn ca. 35 km, Frankfurt/M ca. 160km
innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Besteht nicht
Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1962 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen)
Modernisierung: Energieeffizient	2005 leicht renoviert (gemäß sachverständiger Schätzung) Energieausweis liegt nicht vor
Beschreibung Sondereigentum:	Garagen; Baujahr: 1962; Bauart: massiv; Außenansicht: verputzt; Dachform: Flachdach; Dach aus: Beton mit Pappe; Tor: Stahlschwingtor; Boden: Beton; Fenster: keine vorhanden;

Besonderheiten: keine

Das Sondereigentum besteht an der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Bodenbeläge: schwimmender Estrich, Beton
Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen: Deckenputz

Zustand Sondereigentum:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Nutzung Sondereigentum:

Leer stehend

Fotoanlage Sondereigentum Nr.22 ,Dr Ohlendorf Straße 9 in 34454 Bad Arolsen-Mengeringhausen



Garage Nr. 22- Außenansicht, vorne



Innenansicht Garage