

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:

63/ 1.487 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im EG rechts, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und einem Abstellraum im Dachgeschoss

mit rd. 62 m² Wohnfläche und rd. 24m² Nutzfläche

Objektadresse:

Dr. Ohlendorf-Straße 9, 34454 Bad Arolsen-Mengeringhausen

Az. des Gerichts:

11K 12/ 24

Bewertungsstichtag:

17.12.2024

Verkehrswert:

Wohneigentum Nr. 18 – 65.000 Euro



Außenansicht, vorn



Außenansicht, hinten

Korbach, den 18.02.2025


Dipl.-Ing. Architekt Karl Suck
KORPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITECT
FREISCHAFFEND

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus, hier Wohnung
Objektadresse:	Dr. Ohlendorf-Straße 34454 Bad Arolsen- Mengerlinghausen
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Arolsen- Mengerlinghausen, Flur 13, Flurstück 41/41, zu bewertende Fläche 2.914 m²
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:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Endhaus
Baujahr:	1962 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen)
Modernisierung: Energieeffizient	2005 leicht renoviert (gemäß sachverständiger Schätzung) Energieausweis liegt nicht vor
Nebengebäude	Garagen; Stellplatz
Beschreibung gem. Eigentum:	Konstruktionsart: Massivbau Innenwände: Massivbau Treppen: Beton mit Kunststein Dach: Satteldach Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche

Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen
Zentralheizung als Pumpheizung

Zustand gem. Eigentum:

Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf

Beschreibung Sondereigentum:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet u. an einem Kellerraum, sowie einem Abstellraum im DG

Die Wohnung hat folgende Räume:

Wohnung EG: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, und ist ausgestattet mit Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, schwimmender Estrich mit einfachem Teppichboden, Kunststoffbelag, PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;

Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität

Zustand Sondereigentum:

erhebliche Reperaturrückstände, mangelnde Wärmedämmung, mangelnde Schalldämmung

Nutzung Sondereigentum:

Leer stehend



Innenansicht Wohnung- Flur



Innenansicht Wohnung- Küche



Innenansicht Wohnung- Bad



Innenansicht Wohnung- Zimmer