Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

Aktenzeichen: 34 K 25/22 Amtsgericht Alsfeld

in der Sache:

350/668 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche Alsfelder Tor 2 -Teileigentum Nr. 2- 36320 Kirtorf

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 16.09.2022 ermittelt mit

38.000,00 €

in Worten: achtunddreißigtausend Euro

- Wohnungsgrundbuch von Kirtorf, Blatt 1252 des AG Alsfeld

- lfd. Nr. 1, 350/668 Miteigentumsanteil an Gemarkung Kirtorf, Flur 2, Flurstück 36/1, Gebäude- und Freifläche, Alsfelder Tor 2, Flächengehalt 169 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und grün markiert.

- **Alle Beschreibungen erfolgen ausschließlich auf Basis der Besichtigung nach dem äußeren Anschein, sowie Angaben eines Bewohners. Es liegen zum Teileigentum lediglich die Planunterlagen aus der Teilungserklärung vor. Das Grundstück war zugänglich.** Gesamteigentum mit insgesamt zwei Wohneinheiten, Keller- Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach, zu bewertender Miteigentumsanteil Nr. 2 ist Wohnbereich im Ober- und Dachgeschoss, ca. 92 m² Wohnfläche, 1 Kellerraum, Grundstück überwiegend bebaut, Außenanlage einfach

- Baujahr ursprüngliches Wohnhaus und Anbau unbekannt, Wohnhaus zumindest in Teilbereichen Fachwerkkonstruktion, Keller und Anbau massiv gemauert, Anbau unverputzt, Rest Haus Betonfaserplattenverkleidung (tlw. defekt), keine sichtbaren energetischen Maßnahmen, Betonziegel, Gesamtkonstruktion deutlich in die Jahre gekommen, erheblicher Unterhaltungsstau, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weitere Angaben zur technischen Ausstattung, sowie der Innenausstattung, deren Zustand und Standard sind nicht möglich, MEA Nr. 2 wird derzeit bewohnt, unteres Geschoss steht leer, gemäß Angabe nur Einzelöfen, insgesamt ist zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung von einem sehr hohen Renovierungs- und Sanierungsbedarf in allen Bereichen auszugehen, Außenanlage nur Betonfläche, Treppe bzw. einfache Pflasterfläche, keine Grünfläche

- Lage zentral im Stadtkern von Kirtorf, Belastung aus Verkehrslärm, gute Infrastruktur, Grundstück starke Hanglage, aber überwiegend bebaut, zweiseitig an Zufahrtsstraßen, voll erschlossen, kein B-Plan, keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und Altflächendatei, kein Denkmalschutz

Ingenieurbüro für Bauwesen - Dipl.-Ing. Jens Maurer – Bergwiesenstr.1 – 35325 Mücke
Tel. 06400-200689 – Fax 06400-200691 – Mobil 0172-2710235 – info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

Seite 2 zu Exposé zum Verkehrswert-Gutachten 34 K 25/22 Amtsgericht Alsfeld

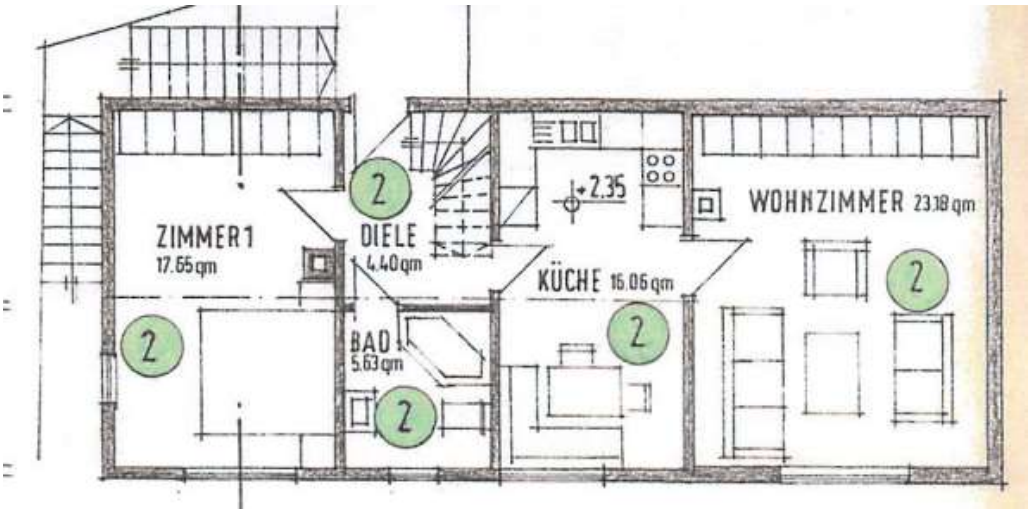


Abb.: Grundriss Obergeschoss MEA Nr. 2

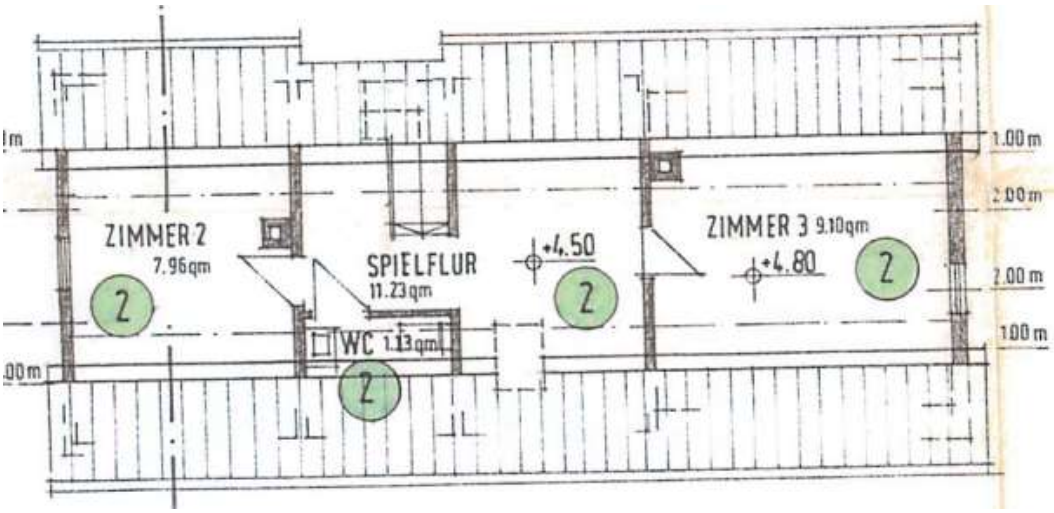


Abb.: Grundriss Dachgeschoss MEA Nr. 2

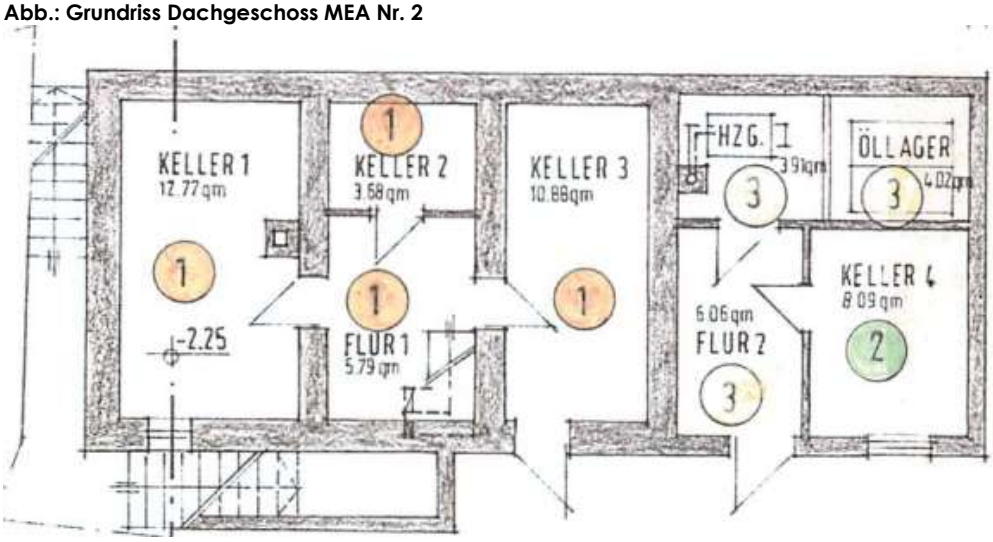
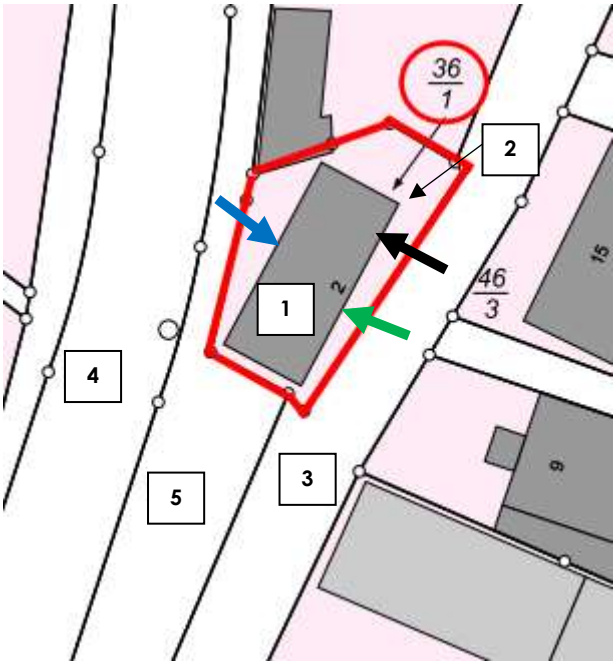


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

Dipl.-Bauingenieur

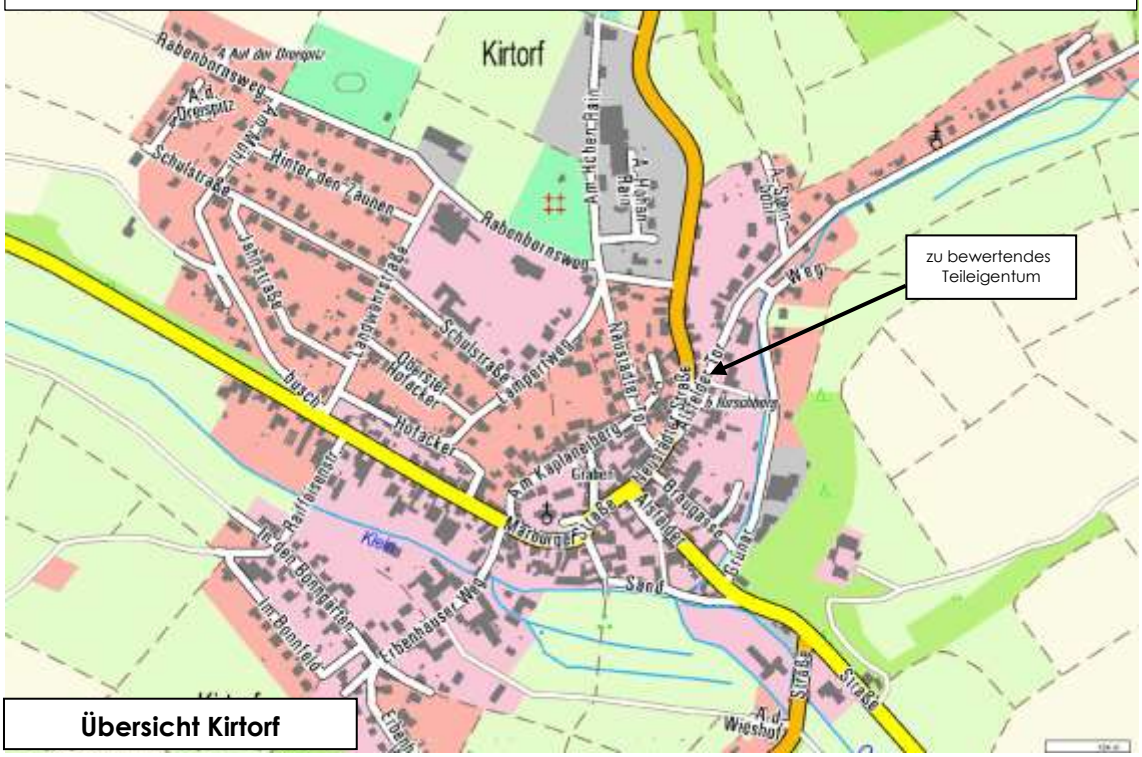
Jens Maurer

Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



1	Wohnhaus (2 Wohneinheiten)
2	kleine Hof- bzw. Grundstücksfläche
3	Zufahrt „Alsfelder Tor“
4	Zufahrt „Neustädter Straße“
5	öffentliche, nicht nutzbare Fläche (Hang)
→	Eingang MEA Nr. 1 - EG
→	Eingang MEA Nr. 2 - OG
→	Zugang Kellerräume

Das zu bewertende Teileigentum in einem Zweifamilienhaus befindet sich im Zentrum von Kirtorf, in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes. Der Innenstadtbereich/Zentrum ist fußläufig entsprechend sehr gut zu erreichen. Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und eine Grund- und Gesamtschule sind vorhanden. Ein erweitertes Einkaufsangebot, sowie Krankenhaus bietet die Stadt Alsfeld in ca. 13 km Entfernung. Zahlreiche Vereine pflegen das Kulturleben. Das zu bewertende Objekt liegt einseitig an der „Neustädter Straße“ und mit der anderen Längsseite an der Straße „Alsfelder Tor“. Der Zugang zum Objekt kann von beiden Straßen aus erfolgen, wie auch die Zufahrt. Die Zufahrt kann u.a. über die zentrale Ortsdurchfahrt von Kirtorf der B62 erfolgen. Insgesamt ist das Grundstück gut zu erreichen.



Übersicht Kirtorf