

**Vivian Hildebrand**

- Immobilienkauffrau (IHK)
- Bachelor of Arts
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

✉ vivian_hildebrand@yahoo.com

Exposé zum Wertgutachten**640 K 3/24**

Anschrift:	Brüderstraße 19, 34479 Breuna
Objektart:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	Geschätzt auf ca. 130 m ² (Es hat kein Aufmaß stattgefunden)
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Oberlistingen, Lfd.-Nr. 3: Gemarkung Oberlistingen, Flur 11, Flurstück 137/1, Gebäude- und Freifläche, Brüderstraße 19, Größe = 853 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	39.000,-€

Auftraggeber	Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung
Bewertungsobjekt	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus in Breuna im Ortsteil Oberlistingen bebaut ist.</p> <p>Das Wohnhaus wurde laut Aufzeichnung des Torborgens ca. im Jahre 1828 errichtet.</p> <p>Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig und unterkellert. Die Immobilie wurde zum Termin der Ortsbegehung nicht bewohnt und ist einem unbewohnbaren Zustand.</p>
Baujahr	ca. 1828 (Jahresangabe den Aufzeichnungen des Torbogens entnommen).
Wohnfläche	auf ca. 130 m ² geschätzt (Es hat kein Aufmaß stattgefunden).
Bauweise	Fachwerk (Gefache teilweise ausgefüllt mit Lehm verputzten Holzgeflecht oder Mauerwerk).
Nutzung	Das Einfamilienhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht bewohnt.
Heizung	Keine Heizungsanlage vorhanden
Dacheindeckung	Satteldach, Dachziegel (Seite des Objekts mit Eternitplatten versehen. Es besteht die Möglichkeit, dass diese asbesthaltig sind).
Schäden	Massive Schäden an der Fassade, Innenwänden und Decken zu erkennen. Das Objekt befindet sich in einem desolaten Zustand und ist nicht bewohnbar.
Außenanlagen	Zugang zum Objekt sowie die Stellplätze sind mit Pflastersteinen versehen, Garten mit Rasen und einer hohen Menge an Aufwuchs, Gartenhütte vorhanden, Container im Garten, Ver- und Entsorgungsleitungen.
Parkmöglichkeiten	Im öffentlichen Raum vor dem Bewertungsobjekt bestehen Parkmöglichkeiten sowie zwei Stellplätze vor dem Objekt selbst sind vorhanden.
Zustand der baulichen Anlagen	Sehr schlecht
Denkmalschutz	Ja, Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG und Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).
Lagebeurteilung	Die Immobilie befindet sich in Oberlistingen. Oberlistingen ist ein Ortsteil der Gemeinde Breuna im Landkreis von Kassel. Die Gemeinde hat ca. 3.586 Einwohner und liegt westlich der Stadt Kassel. Das Objekt ist zentral im Ort gelegen und befindet sich unmittelbar an einer Durchfahrtsstraße.

Verkehrsimmissionen	Die Brüderstraße ist eine Durchfahrtsstraße mit mittelmäßigem Verkehrsaufkommen.
Sonstige Immissionen	Es konnten keine sonstigen Immissionen bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden.
Altlasten / Kontaminationen	Es wurde keine Recherche hinsichtlich möglicher Altlasten durchgeführt. Die Bewertung geht folglich von einem lastenfreien Zustand aus. Im Falle einer tatsächlichen Belastung durch Altlasten reduzieren sich die ermittelten Werte.
Erschließung	Das Grundstück ist von der Brüderstraße her verkehrsmäßig erschlossen. Es wird geschlussfolgert, dass die übrige Erschließung wie z.B. Kanal und Wasser auch über diese Straßen erfolgt.

Ermittlung des Sachwertes

Neubauwert

Wertermittlungsstichtag	24.07.2024	
Hauptgebäude		375.626,00 €
Stellplätze		3.360,00 €
Neubauwert (gesamt)		378.986,00 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		0,00 €
+ Außenanlagen		0,00 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen		0,00 €
+ Bodenwert		34.120,00 €
Vorläufiger Sachwert		34.120,00 €
Marktanpassung	15 %	5.118,00 €
Sachwert		39.238,00 €
Sachwert (gerundet)		39.000,00 €
Verkehrswert		39.000,00 €

Anmerkung Bezüglich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen – dieses kann beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden – und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

