

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 640 K 3/25
des Amtsgericht Kassel
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Adresse:	Kasseler Straße 20, 34233 Fulda/ OT Simmershausen
Baujahr:	1926, Anbau 1964
Wohnflächen:	189 m ²
Grundstück:	461 m ² ; gemischte Bauflächen



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025
mit rd. **187.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellerte eingeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte
Objektadresse: Kasseler Straße 20, 34233 Fuldata/ OT Simmershausen
Grundbuchangaben: Grundbuch von Simmershausen Blatt 879, laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Simmershausen, Flur 10, Flurstück 28/7, Gebäude- und Freifläche, Kasseler Straße 20, Größe 461 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen
Stadt/Gemeinde: Simmershausen – Ortsteil der Gemeinde Fuldata im Landkreis Kassel mit 2.400 Einwohnern; Kindertagesstätte und Grundschule im Ort vorhanden, weiterführende Schulen in der Gemeinde Fuldata oder in Kassel durch gute Anbindungen gut erreichbar; ausreichende Grundversorgung in Simmershausen gegeben; insgesamt dörfliche Infrastruktur
überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage mit geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49; insgesamt sehr gut ausgebautes öffentliches, regionales als auch Fernverkehrsnetz
innerörtliche Lage: am südlichen Stadtteilrand von Simmershausen fast unmittelbar angrenzend an den Reinhardswald; in ca. 7 km Entfernung zur Innenstadt von Kassel und ca. 10 km Entfernung zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; beliebter Wohnstandort mit naturnaher Umgebung
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: gewachsenes Wohngebiet mit überwiegend offener Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung
Beeinträchtigungen: geringe Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und dem Ortsdurchfahrtsverkehr
geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit westseitiger Straßenanbindung und ostseitigem Gartenteil
Gestalt/ Profil/ Größe: fast rechteckige Grundstücksform; mäßiges Gefälle in westliche Richtung; 461 m²
Straßenart/-ausbau: *Kasseler Straße* – zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit Gehwegen und Parkmöglichkeiten; insgesamt mäßig frequentiert
Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse: keine
Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen: in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerung
Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; weder Einzeldenkmal noch Teil einer Gesamtanlage; kein altlastenverdächtiger Standort; der betroffene Wohnraum unterliegt nicht den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes; keine Erschließungskosten offen; dennoch sind durch die Erneuerung der *Kasseler Straße* voraussichtlich im Jahr 2026 Straßenbeiträge zu entrichten, deren Höhe noch erstellt wird

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellerte eingeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte
Baujahr: 1926, Anbau 1964
Modernisierungen: Anbau 1964; Modernisierungen ca. Ende der 1990er Jahre: Fenster, einseitige Dachdeckung, Bäder, Heizung
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer: 18 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen möglich
Außenansicht: Strukturputz mit weißem Anstrich, Kellergeschoss straßenseits teils mit Bruchsteinfassade; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild



Bruttogrundfläche: 371 m²
Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 90 m²; davon 17 m² Wohnfläche Hobbyraum; sonst Waschküche, 2 Kellerräume, Bad, Heizungsraum
Erdgeschoss: 103 m²; Flur/ Garderobe, Ess-/ Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, überdachte Terrasse
Dachgeschoss: 69 m²; Flur, 4 Schlafzimmer, Duschbad, 3 Abstellräume
Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion
Geschosse: eingeschossig; Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Fundamente: Beton/ Sandstein
Umfassungswände: 30 cm Mauerwerk
Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken: Stahlträgerdecke über Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken
Treppen: geschlossene Holzterasse mit Zwischenpodest und PVC-Belag EG-DG; mit Naturstein belegte Stahlbetontreppe im Wohn-/ Esszimmer; Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag KG-EG
Fenster: zweifachverglaste Holzfenster aus ca. Ende der 1990er Jahre und Kunststofffenster jüngeren Baujahres im Hobbyraum des Kellergeschosses; teils mit elektrischen Rollläden; Dachflächenfenster stark marode und dringend erneuerungsbedürft

Dachkonstruktion:	Holzpfettenkonstruktion mit einseitig erneuerter Tonziegeldeckung; ohne Zwischensparrendämmung im Spitzbodenbereich; lokale Undichtigkeiten durch die überalterte Überdachung
Dachform:	Satteldach mit beidseitigen Dachgauben
Balkon/Terrasse:	nordostseits befindliche überdachte Terrasse im Erdgeschoss ca. 25 m ²
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leistungs- und Schaltersystem überwiegend überaltert aus dem Baujahr bzw. aus dem Anbaujahr 1964
Heizung:	Plattenheizkörper über Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 1999; Kachelofen im Wohnzimmer
Wasserfilter:	Berkefeld-Filteranlage zur Wasserreinigung
Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC-Belag, Fliesen in Flur, Küche und Bädern; Kellergeschoss teils nur Betonfußboden
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, Bäder gefliest, Küche mit Fliesenspiegel, teils mit Paneelen bekleidet; im Dachgeschoss stark überaltert
Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert, teils mit Paneelen und Styropor-Zierplatten bekleidet; im Dachgeschoss stark überaltert
Türen:	holzverleimte Innentüren, einflügelige Holz-Eingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	Duschbad im Dachgeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss, Bad mit Badewanne sowie Waschküche im Kellergeschoss; insgesamt mit Ausstattungsstandard der 1990er Jahre
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung im Erdgeschoss; Kücheninstallation ohne Mobiliar im Dachgeschoss; Waschküche im Kellergeschoss
Ausstattung:	insgesamt überalterter Ausstattungsstandard; im Dachgeschoss stark überalterter, verschlissener und teils unfertiger Zustand mit hohem Modernisierungsbedarf
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	laut Energieausweis hat das Wohnhaus einen Endenergieverbrauch von 223 kWh/m ² a; das entspricht der Effizienzklasse G bei geringster energetischer Modernisierung mit geringer Energieeffizienz und hohem Energiebedarf
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; im Erdgeschoss noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard und überaltertem Zustand im Dachgeschoss; insgesamt relativ hoher Modernisierungsbedarf in den Gewerken Elektrik, Dachdeckung und allgemeinem Dachgeschossausbau

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: zwei Dachflächenfenster erneuern (-2.500 €); lokale Trockenbau- und Malerarbeiten (-4.500 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Außenanlagen: Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Hoffläche; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang und in den Gartenteil; stark bewachsener Vorgarten mit Natursteinmauer eingefriedet; Zufahrt über zweiflügeliges geschmiedetes Stahltor; gepflasterte überdachte ca. 25 m² große Terrasse; künstlicher kleiner Gartenteich; Holz-Gartenhäuschen mit gepflasterter Freifläche; stark bewachsener ungepflegter Gartenteil mit dichter Heckenbepflanzung als Einfriedung

4. Verkehrswert

187.000 € zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025