

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 10/23
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Adresse:	Lahnstraße 7, 34246 Niedervellmar
Baujahr:	Zweifamilienwohnhaus 1977, Doppelgarage 1988
Wohn-/Nutzflächen:	236 m ² / 138 m ²
Grundstück:	833 m ² , M (gemischte Bauflächen)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2024 mit
rd. **565.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Objektadresse: Lahnstraße 7, 34246 Niedervellmar

Grundbuchangaben: Grundbuch von Niedervellmar Blatt 2898, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Niedervellmar, Flur 2, Flurstück 100/14, Hof- und Gebäudefläche, Lahnstraße 7, Größe 833 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Niedervellmar – Ortsteil der Gemeinde Vellmar im Landkreis Kassel mit ca. 5.300 Einwohnern; Kindertagesstätte und Grundschule im Ort vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich im angrenzenden Oberzentrum Kassel; insgesamt kleinstädtische Infrastruktur

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 83 und die geringe Entfernung (ca. 4,5 km) zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof in Kassel-Wilhelmshöhe; sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen

innerörtliche Lage: am westlichen Ortsrand in einem Mischgebiet in ruhiger Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: typische innerstädtische, gemischte Bauflächen mit überwiegend offener Wohnbebauung als auch gewerblich genutzter Betriebs- und Firmengebäude

Beeinträchtigungen: mäßige Immissionen der in geringer Entfernung befindlichen Bundesstraße 83 sowie des angrenzenden Anliegerverkehrs

geografische Ausrichtung: Hinterliegergrundstück mit günstiger Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenzuwegung und südseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil/b Größe: rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeprofil; 833 m²

Straßenart/-ausbau: für das als sogenanntes Hinterliegerflurstück in zweiter Baureihe führt eine zum Grundstück gehörende gepflasterte Zufahrt zur *Lahnstraße*, die *Lahnstraße* ist als zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg ausgebaut; insgesamt gering frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Erdgas, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: die Doppelgarage ist an ostseitiger Grundstücksgrenze legal bebaut; sonst keine bekannt

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: nur Zwangsversteigerung

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Einzeldenkmal und nicht Bestandteil einer Gesamtanlage; kein altlastenverdächtiger Standort; der betroffene Wohnraum unterliegt nicht den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes; keine Erschließungskosten offen; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Zwischen B7 und Obervellmarscher Straße“; Allgemeines Wohngebiet (WA); zweigeschossige Bebauung möglich

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellertes eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit direkt angrenzender Pkw- Doppelgarage
Baujahr:	1977, Doppelgarage 1988
Modernisierungen:	Fassaden-Verklönerung 1994, Heizung 1995, Fenster 1997
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	33 Jahre (über lineare Abschreibung und unter Berücksichtigung geringer Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau des Spitzbodens; sonst keine Erweiterungsmöglichkeiten
Außenansicht:	Vollklinker; insgesamt ansehnliches Gesamterscheinungsbild



Bruttogrundfläche:	581 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	<u>Kellergeschoss:</u> 138 m ² ; Treppenhaus, Flur, Heizung, Wasch-/ Trockenraum, WC, Sauna mit Dusche, 5 Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> 148 m ² ; Treppenhaus, Diele/ Flur, Küche, Bad, 2 WC's, Wohn-/ Esszimmer, Arbeitszimmer, 3 Schlafräume, Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> 88 m ² ; Treppenhaus, Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, zwei nicht ausgebaute Dachböden <u>Spitzboden:</u> nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig; Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden nicht ausgebaut
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	36,5 cm Mauerwerk im Kellergeschoss, sonst 30 cm Mauerwerk; <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem; mit Vollklinker
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton-Halbfertigteildecken (Omnia-Decken)
Treppen:	offene gewendelte Bolzentreppe mit Natursteinstufen
Fenster:	1997 erneuerte zweifachverglaste Kunststofffenster; zwei große Terrassenelemente in Holzkonstruktion aus dem Baujahr
Dachkonstruktion:	solide Pfettenkonstruktion aus dem Baujahr mit Betondachsteindeckung
Dachform:	Satteldach
Balkon/Terrasse:	im Erdgeschoss teilüberdachte Terrasse ca. 25 m ² groß; Balkon im Dachgeschoss ca. 14 m ² groß

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungssystem aus dem Baujahr; Schaltersystem teilweise erneuert
Heizung:	Fußbodenheizung aus dem Baujahr über Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus ca. 1995; Kaminofen im Erdgeschoss
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen; auch im Kellergeschoss Fliesen
Wandbekleidung:	geputzt, teils mit Rigips bekleidet; teils ohne Tapete bzw. Wandbekleidung; Bäder gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt, teils mit Rigips bekleidet; teils ohne Tapete bzw. Deckenbekleidung; im Erdgeschosswohnzimmer Paneele
Türen:	holzverleimte Innentüren, Hauseingangstür in Holzkonstruktion mit bodentiefem feststehendem Fensterelement und einflügeliger Eingangstür aus dem Baujahr
Sanitäre Einrichtungen:	Bäder und WC's im baujahrstypischen Ausstattungsstandard; mittelfristig modernisierungsbedürftig
Küchenausstattung:	Installationen dem Baujahr entsprechend; ohne Mobiliar
Ausstattung:	Bäder in überaltertem Ausstattungsstandard aus dem Baujahr; sonst insgesamt noch zeitgemäß mit leichtem Modernisierungsstau
Besondere Bauteile:	kleine Haussauna im Kellergeschoss (wird wertneutral betrachtet, da schon älteren Baujahres)
Doppelgarage:	Baujahr 1988, massive eingeschossige Mauerwerkbauweise, direkt ans Wohnhaus angrenzend, Flachdach mit Kiesschüttung, übliche Garagröße für Pkw, gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über jeweils ein elektrisch betriebenes Sektionaltor
Besonnung/ Belichtung:	sehr gute natürliche Belichtung durch teils großflächige bodentiefe Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	mäßig, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV; kein Energiepass
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit leichtem Modernisierungsstau und unfertigen Malerarbeiten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Abschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen unfertigen Spachtel- und Malergrundarbeiten (-5.000 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; lange schmal gepflasterte Zufahrt zur gepflasterten Hoffläche bzw. Garagenzufahrten und Zuwegung zum Hauseingang mit Eingangstreppe; Stahlbeton-Außentreppe zum Nebeneingang Kellergeschoss; sonst gepflegte Rasenfläche mit Maschendrahtzaun gartenseits eingefriedet

4. Verkehrswert

565.000 € zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2024