

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Kurzexposee zum Wertgutachten

640 K 32/22



Anschrift

Habichtswalder Straße 15
34119 Kassel

Objektart

Doppelhaushälfte, eingeschossig,
unterkellert, Dachgeschoss nicht
ausgebaut

Wohnfläche

ca. 80 m²

Nutzfläche

ca. 67 m²

Flurbezeichnung

Gemarkung Kirchditmold
Flur 5, Flurstück 2069/166

Grundstücksgröße

468 m²

Ermittelter Verkehrswert:

255.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 03.04.2023

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Objektangaben

Objekt	Wohnhaus
Baujahr	unbekannt
Wiederaufbau lt. Bauakte	1953
Wohnfläche lt. Bauakte	ca. 80 m ²
Nutzfläche lt. Bauakte	ca. 67 m ²
Bruttogrundfläche lt. Bauakte	260 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt an der Grenze zwischen den Kasseler Stadtteilen West und Kirchditmold, beide sind beliebte Stadtteile im Kasseler Westen, ca. 4,5 km vom Zentrum entfernt. In fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück sind ein Supermarkt, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Arztpraxen, Apotheken, Bankfilialen, ein Kindergarten sowie eine Grundschule vorhanden. Die Straßenbahnhaltestelle und der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe sind ~ 500 m entfernt.

Das Grundstück liegt an der Habichtswalder Straße. Diese ist eine Wohnerschließungsstraße innerhalb des Stadtteils mit geringem Verkehrsaufkommen auf. Parallel zu dieser Straße, abgeschildert durch einen Lärmschutzwall, verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bahn, auf der sämtliche Linien vom und zum Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe verkehren.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an die Infrastruktureinrichtungen von Kirchditmold und Kassel angebunden ist und der aufgrund seiner Nähe zu einer verkehrsreichen Bahntrasse als durchschnittlich zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes

Die nachfolgend wiedergegebene Aufteilung des Gebäudes ist nicht durch Inaugenscheinnahme durch den Unterzeichner entstanden sondern der Bauakte entnommen.

Erdgeschoss	Windfang, Flur mit Ausgang zur Terrasse, zwei Zimmer, Küche, Bad
Dachgeschoss	Dachboden
Kellergeschoss	Flur, Wirtschaftskeller, Waschküche, Kohlenkeller

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Laut Bauakten wurde das Gebäude zwischen 1951 und 1953 wieder aufgebaut. Die Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 1983, der Heizkessel wurde gemäß Auskunft durch den Schornsteinfeger im Jahr 2017 erneuert. Weitere Hinweise auf Modernisierungen konnten nicht festgestellt werden.

Die tragenden Bauteile und die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigen von außen nur geringe Mängel oder Schäden: so ist der Verputz an der gemauerten Terrasse im Erdgeschoss zu einem großen Teil schadhaft. Außerdem wurde ein kleiner Putzschaden am Übergang zwischen Sockel und Verputz der Hausfassade festgestellt. Die Dachfläche zur Straßenseite ist darüber hinaus stark vermoost. Insgesamt machen die von außen sichtbaren Bauteile einen nur durchschnittlich gepflegten aber dennoch intakten Eindruck.

Eine Beurteilung des Innenausbaus und der Installationen ist nicht möglich, da das Gebäude von innen nicht zugänglich war.

Für die weitere Bewertung wird daher von einem dem Baualter entsprechenden Standard des Innenausbaus ausgegangen. Allerdings wird hiervon ein Sicherheitsabschlag vorgenommen, da nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass im Inneren tatsächlich weder erhöhter Verschleiß noch Baumängel vorhanden sind.

Das Gartengrundstück ist in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

Bodenwert

Grundstücksgröße	468 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	312,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 468 m ² zu 312,00 €/m ²	146.016,-- €
Bodenwert, gerundet	146.000,-- €

Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohngebäude	66.500 €	30,5 %
Bodenwert	146.000 €	67,0 %
Außenanlagen	5.500 €	2,5 %
Der Sachwert beträgt	218.000 €	100,0 %

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem - mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten - die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe sich bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. + 25 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts für den Bereich der Stadt Kassel von 2022.

vorläufiger Sachwert	218.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag + 25 % (geschätzt)	
218.000 € * 25 / 100 = 54.500,-- €, rund	55.000,-- €
Zwischensumme	273.000,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (siehe Baubeschreibung)	- 18.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert	255.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 16.02.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Habichtswalder Straße 15
34119 Kassel

	Gemarkung	Kirchditmold		
	Flur	5		
lfd. Nr. 2	Flurstück	2069/166	Größe	468 qm

auf insgesamt

255.000,-- €

in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro
Zubehör war nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 03.04.2023

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Habichtswalder Str. 15
34119 Kassel

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Nord-Westen



Ansicht
von Norden



Gartenansicht
von Süd-Osten

