

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten 640 K 20/24
des Amtsgericht Kassel
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Adresse:	Berliner Straße 14, 34308 Bad Emstal, OT Sand
Baujahr:	1968
Wohnflächen:	167 m ²
Grundstück:	718 m ² ; Wohnbaufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024
mit rd. **367.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Objektadresse: Berliner Straße 14, 37308 Bad Emstal, OT Sand

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sand Blatt 2745, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sand, Flur 3, Flurstück 260, Gebäude- und Freifläche, Berliner Straße 14, Größe 718 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Sand – Ortsteil mit Sitz der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bad Emstal im nordhessischen Landkreis Kassel mit rd. 3.700 Einwohnern; Kindertagesstätten sowie Grund- und Gesamtschulen sind im Ort vorhanden; verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Therapeuten sowie Schulen und Kindertagesstätten sind zentral zu erreichen; gut entwickelte Infrastruktur

überörtliche Anbindung: gute Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden über die wichtige Bundesstraße 450 sowie über die Landstraße 3220; Sand liegt an der Bahnstrecke Kassel-Naumburg; regelmäßige regionale Busverbindungen für Pendler und Schüler; zum Oberzentrum Kassel mit ICE Bahnhof sowie zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49 in ca. 23 km Entfernung

innerörtliche Lage: im Ortskern von Sand in einem gewachsenen Wohngebiet in ruhiger Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich umliegende Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

Beeinträchtigungen: geringe Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und dem Anliegerverkehr

geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit westseitiger Straßenanbindung und ostseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil: rechteckige Grundstücksform; leichtes Gefälle in südliche Richtung

Grundstücksgröße: 718 m²

Straßenart/-ausbau: *Berliner Straße* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg; insgesamt gering frequentiert

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

Grenzverhältnisse: keine bekannt

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

grundbuchlich gesicherte Belastungen: in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen:
- Wohnungsrecht (der Übergabevertrag, der das Wohnungsrecht beschreibt, wurde vom Grundbuchamt angefordert; im Vertrag wird das Wohnungsrecht mit einem Jahreswert von 6.000 € beziffert; das Wohnungsrecht erstreckt sich auf die gesamte Wohnung im Dachgeschoss, bestehend aus 3 Zimmern, Küche und Bad)
- Zwangsversteigerung

Lasten:	keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; weder Einzeldenkmal noch Bestandteil einer Gesamtanlage; Wohnungen unterliegen nicht den Vorschriften des Hess. Wohnungsbindungsgesetzes; kein altlastenverdächtiger Standort; Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BauGB in Höhe von 1.685,49 € kommen noch zur Erhebung; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus
Baujahr:	1968
Modernisierungen:	Fenster Anfang 1990, Heizung 2016, Überdachung Balkon (Wintergarten) 1990; Kellertüren in den 1990er Jahren Erdgeschossbad ca. 2000
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	26 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Dachgeschossausbau zu Wohnraum, sonst nur geringe Anbaumöglichkeiten vorhanden
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem Anstrich, Sockel teils verklankert, teils mit Sockelputz; vorgesetzte Rollläden; insgesamt sehr ansehnliches Erscheinungsbild



Bruttogrundfläche:	423 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 83 m ² ; Lagerräume, Waschküche, Heizung und Öllageraum Erdgeschoss: 83 m ² ; Diele, Küche, Bad, WC, Abstellraum, drei Wohnräume Obergeschoss: 84 m ² ; Diele, Küche, Bad, WC, Abstellraum, drei Wohnräume
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion

Geschosse:	zweigeschossig; Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	30 cm Mauerwerk mit Struktur-Außenputz mit weißem Anstrich; <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk mit Innen-Glattputz
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss; Holzbalkendecke über Obergeschoss
Treppen:	separates Treppenhaus mit geschlossener halbgewendelter Stahlbetontreppe KG/ OG mit Terrazzobelag; Dachgeschoss über Dachluke mit Leitertreppe
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster aus Anfang der 1990er Jahre
Dachkonstruktion:	solide Pfettenkonstruktion aus dem Baujahr mit Betonziegel-deckung und Zwischensparrendämmung
Dachform:	Satteldach
Balkon/Terrasse:	wintergartenähnlicher Ausbau des vorgesetzten Balkons Anfang 1990
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Rippenheizkörper über Ölzentralheizung; Brennwerttherme aus 2016
Bodenbeläge:	in den Wohnbereichen der Obergeschosswohnung Teppich-boden, der Erdgeschosswohnung Laminat; Bäder gefliest, Küche mit PVC-Belag und Laminat; Treppenhaus mit Terrazzo, im Kellergeschoss Betonfußboden
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert; teils mit Styropor-Dekoplaten oder Paneele
Türen:	holzverlammte Innentüren, teils mit Glaseinsatz aus dem Baujahr, erneuerte Türen im Kellergeschoss, erneuerte Hauseingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	ca. 2000 modernisiertes Bad im Erdgeschoss; sonst Bäder und WC sowie Waschküche im Kellergeschoss aus dem Baujahr
Küchenausstattung:	in technisch einfachster Ausstattung im Obergeschoss; in technisch guter Ausstattung im Erdgeschoss (Zeitwert für Erdgeschoss-Einbauküche ca. 4.000 €)
Ausstattung:	insgesamt ordnungs- und zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf in den Gewerken Sanitär und Elektrik überwiegend im Obergeschoss
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	schlecht; ohne Wärmedämmung; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV

Bau- und Unterhaltungszustand:

solide Rohbaukonstruktion; zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit leichtem modernisierungsstau im Obergeschoss

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: noch offene Erschließungskosten (-1.685,49 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Nebengebäude:

Doppelgarage: Baujahr 1968 in Mauerwerksbauweise, Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer aufgrund der tatsächlich noch grundsoliden Bausubstanz auf 20 Jahre geschätzt, eingeschossig, Flachdach in Holkonstruktion mit Kiesschüttung, übliche Garagengröße für zwei Pkw's, gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über zwei separate elektrische Sektionaltore (angebaute EG- Garage)

Holzschuppen: grenzt gartenseits direkt an die Doppelgarage, eingeschossige Holzkonstruktion mit Pultdach mit Wellasbestabdeckung; Nutzfläche: ca. 14 m² als Lagerfläche

Außenanlagen:

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Zuwegung und Eingangstreppe zum überdachten Hauseingang; breit gepflasterte Zufahrt zu der Doppelgarage, gepflasterte Hausumgehung zum Kellernebeneingang unter dem Wintergarten-ähnlichem Anbau; Außentreppe vom Wintergarten Erdgeschoss in den Gartenteil; gepflasterter überdachter Durchgang zwischen Wohnhaus und Doppelgarage; mit Gehwegplatten befestigter Freisitz, Gartenhäuschen und Gewächshaus (wertneutral-überaltert) im Gartenteil; sonst gepflegte Rasenfläche im Vorgarten und hinterem Gartenteil, teils mit Maschendrahtzaun eingefriedet

4. Verkehrswert

367.000 € zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024