

---

# 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 <sup>2</sup>                            |
| Grundstück:  | 718 m <sup>2</sup> ; Wohnbaufläche            |



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 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 m<sup>2</sup>

## **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 m<sup>2</sup>  
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 Baulistenverzeichnis 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 verkleinkert, teils mit Sockelputz; vorgesetzte Rollläden; insgesamt sehr ansehnliches Erscheinungsbild |



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bruttogrundfläche:  | 423 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wohn-/ Nutzflächen: | Kellergeschoss: 83 m <sup>2</sup> ; Lagerräume, Waschküche, Heizung und Öllagerraum<br>Erdgeschoss: 83 m <sup>2</sup> ; Diele, Küche, Bad, WC, Abstellraum, drei Wohnräume<br>Obergeschoss: 84 m <sup>2</sup> ; 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 Beton-fußboden |
| Wandbekleidung:                  | geputzt und tapeziert, Bäder gefliest, Küche mit Fliesenspiegel                                                                                                                                         |
| Deckenbekleidung:                | geputzt und tapeziert; teils mit Styropor-Dekoplatten oder Paneele                                                                                                                                      |
| Türen:                           | holzfurnierte 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:                                    | <u>Doppelgarage</u> : Baujahr 1968 in Mauerwerksbauweise, Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Nutzungsdauer aufgrund der tatsächlich noch grundsoliden Bausubstanz auf 20 Jahre geschätzt, eingeschossig, Flachdach in Holzkonstruktion mit Kiesschüttung, übliche Garagengröße für zwei Pkw's, gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über zwei separate elektrische Sektionaltore (angebaute EG-Garage)<br><br><u>Holzschuppen</u> : grenzt gartenseits direkt an die Doppelgarage, eingeschossige Holzkonstruktion mit Pultdach mit Wellasbestabdeckung; Nutzfläche: ca. 14 m <sup>2</sup> 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 Wintergartenähnlichem Anbau; Außentreppe vom Wintergarten Erdgeschoss in den Gartenteil; gepflasterter überdachter Durchgang zwischen Wohnhaus und Doppelgarage; mit Gehwegplatten befestigter Freisitz, Gartenhäuschen und Gewächshaus (wertneutral-überaltet) im Gartenteil; sonst gepflegte Rasenfläche im Vorgarten und hinterem Gartenteil, teils mit Maschendrahtzaun eingefriedet |

#### **4. Verkehrswert**

**367.000 €** zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024