

---

# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten  
in der Zwangsversteigerungssache 640 K 38/2023  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
mit einem Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage und Gartenhäuschen bebaute Grundstück  
Auf der Höhe 16 in 34130 Kassel



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 23.08.2023 mit  
rd. **627.000 €** ermittelt.

## **1. Allgemeine Angaben**

Art des Bewertungsobjekts: voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit einer separaten Pkw-Garage und Gartenhäuschen im Gartenteil

Objektadresse: Auf der Höhe 16, 34130 Kassel/ Kirchditmold

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kirchditmold Blatt 4502, laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Kirchditmold, Flur 6, Flurstück 21/4, Gebäude- und Freifläche, Auf der Höhe 16, Größe 798 m<sup>2</sup>

## **2. Lage und Grundstücksbeschreibung**

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Kassel - kreisfreie Großstadt; drittgrößte Stadt und eines von zehn Oberzentren Hessens; documenta-Stadt; insgesamt ca. 201.000 Einwohner; großstädtische Infrastruktur; das Bewertungsobjekt befindet sich im nordwestlichen Stadtteil Kirchditmold, einer von 23 Stadtteilen der Großstadt Kassel; Kirchditmold ist begehrter Wohnort mit historischem Ortskern sowie viel Natur durch den angrenzenden Habichtswald

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage mit geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49; ca. 4,5 km Entfernung zum Stadtzentrum von Kassel sowie nur ca. 2 km zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; insgesamt sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch Bus- und Straßenbahnverkehr

innerörtliche Lage: am nordöstlichen Stadtteilrand von Kirchditmold in einem gewachsenen Wohngebiet in sehr guter Wohnlage; infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in geringer Entfernung

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich offene Wohnbebauung mit hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Beeinträchtigungen: geringe Immissionen des umliegenden reinen Anliegerverkehrs

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung und mit nordseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil/ Größe: rechteckige Grundstücksform; ebenes Gelände; 798 m<sup>2</sup>

Straßenart/-ausbau: *Auf der Höhe* –zweispurige asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg, gering 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: nur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Frasenweg-Dreibrücken“; Reines Wohnen (WR), 2 Vollgeschosse; rechtsverbindlich aus 1982

### **3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen**

Gebäudeart: voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus  
Baujahr: 1953; Anbau 1958  
Modernisierungen: Grundmodernisierung ab 2005; Fenster, Bäder 2005, Dachdeckung 2018, Fassade 2018, Wintergarten 2019, Photovoltaikanlage 2021, Elektrik, Wasserleitungen, Kellerfußboden  
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)  
Restnutzungsdauer: bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren ergibt sich bei 12,5 Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **42 Jahren**  
Erweiterungsmöglichkeiten: Spitzboden bedingt ausbaubar, sonst keine wesentlichen  
Außenansicht: erneuerter Strukturputz mit weißem Anstrich und grauem Sockelputz; insgesamt 2018 modernisiert



Bruttogrundfläche: 358 m<sup>2</sup>  
Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 91 m<sup>2</sup>; Heizung, 3 Lagerräume, Waschküche  
Erdgeschoss: 106 m<sup>2</sup>; Treppenhaus, Flur, Wohnzimmer, Küche, Speiskammer, Bad, Gästezimmer, Büro, Wintergarten  
Dachgeschoss: 63 m<sup>2</sup>; Treppenhaus, Flur, 4 Schlafräume, Bad, Balkon  
Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion  
Geschosse: eingeschossig, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden mit noch ausreichender Raumhöhe ausbaubar  
Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente  
Umfassungswände: 24 cm Mauerwerk; insgesamt ohne Wärmedämmverbundsystem  
Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken:	über Kellergeschoss Stahlträgerdecke, sonst Holzbalkendecken; Dämmschüttung innerhalb der Kehlbalkendecke über dem Dachgeschoss
Treppen:	geschlossene halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag; offene halbgewendelte Bolzentreppen EG/DG; Leitertreppe über Deckenluke DG/ Spitzboden
Dachkonstruktion:	Sparrenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung im ausgebauten Dachgeschoss und Tonziegeldeckung sowie 2 installierte Solarthermie-Kollektoren für Warmwasser und 30 Photovoltaikmodule
Dachform:	Walmdach
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	modernisiertes Schalter- und Leitungssystem; 30 Photovoltaikmodule für Stromerzeugung 2021 installiert
Heizung:	Plattenheizkörper über erneuerte Gas-Brennwerttherme; Warmwasseraufbereitung überwiegend aus installierter Solarthermie aus 2021
Bodenbeläge:	Dielung und Fliesen; Kellergeschoss mit Epoxidharz
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert; Küche mit Fliesenspiegel; Bäder gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Fenster:	erneuerte dreifach verglaste Kunststofffenster
Türen:	erneuerte holzfurnierte Innentüren und einflügelige Kunststoff-Eingangstür
sanitäre Einrichtungen:	2005 modernisiertes Bad im Dachgeschoss und Duschbad im Erdgeschoss; Waschküche im Kellergeschoss
Küchenausstattung:	in technisch guter Ausstattung im Erdgeschoss (Einbauküche mit Zeitwert 3.000 €)
Ausstattung:	insgesamt modernisierter und zeitgemäßer Ausstattungsstandard
Besondere Bauteile:	2 installierte Solarthermie-Kollektoren für Warmwasser und 30 Photovoltaikmodule
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine augenscheinlich erkennbar und laut Eigentümer keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	mäßig, insbesondere wegen nur 24 cm Außenmauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; modernisierter Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Pkw-Garage:	Baujahr 1958; Mauerwerkkonstruktion mit Außenputz und Anstrich wie das Wohnhaus; Flachdach mit Bitumenabdeckung; Betonfußboden; elektrisches Sektionaltor; übliche Pkw-Garagengröße mit guten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten
Gartenhäuschen:	Mauerwerkkonstruktion mit Strukturputz und weißem Anstrich; Satteldach mit Tonziegeldeckung; Grundfläche ca. 15 m <sup>2</sup> ; Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 13 m <sup>2</sup> und ca. 8 m <sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoss, welches über eine Holz-Außentreppe begehbar ist; Erdgeschossfußboden gepflastert
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegungen zum Hauseingang und im Gartenteil, Stahlbetonaußentreppe im Eingangsbereich Erdgeschoss sowie gartenseits in den Gartenteil und ins Kellergeschoss, jeweils mit Edelstahlgeländer; mit Gehwegplatten befestigter Freisitz am Gartenhäuschen; Hochbeet und Stützwände aus Ziersteinen; mit Holzgitterelementen umschlossener und überdachter Geräte-/ Mülltonnenstandplatz; sehr gepflegte Rasenflächen mit üppiger Bepflanzung auch als Sichtschutz und Einfriedung; gartenseits mit Maschendraht-zaun und straßenseits mit Stahlzaun eingefriedet

#### **4. Verkehrswert**

**627.000 €** zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023