

# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 49/24  
des Amtsgericht Kassel

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Objektart:          | Wohn- und Geschäftshaus        |
| Adresse:            | Lessingstraße 20, 34119 Kassel |
| Baujahr:            | ca. 1890                       |
| Wohn-/ Nutzflächen: | 436 m²                         |
| Grundstück:         | 385 m²; W (Wohnbaufläche)      |



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.12.2024 ermittelt  
rd. **851.000 €**.

## 1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Doppelhaushälfte) im historischen Jugendstil

Objektadresse: Lessingstraße 20, 34119 Kassel

Grundbuch: Grundbuch von Kassel Blatt 10894, laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Kassel, Flur 49, Flurstück 149/18, Gebäude- und Freifläche, Lessingstraße 20, Größe 385 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 nördlichen Stadtteil Philipppenhof-Warteberg, einer von 23 Stadtteilen der Großstadt Kassel mit 4000 Einwohnern

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage mit geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49; ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum von Kassel sowie nur ca. 3 km zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; insgesamt sehr gute öffentliche Verkehrsverbindungen durch Bus- und Straßenbahnverkehr

innerörtliche Lage: im westlichen bevölkerungsreichsten Stadtteil Vorderer Westen mit fast durchgängig befindlicher mehrgeschossiger Bebauung teils mit Straßenzügen und Ensembles von Altbauten im Stil der Gründerzeit und Jahrhundertwende; ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter befinden sich im näheren Umfeld

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: gegenüber befindliches Gebäude der Diakonie Hessen, sonst überwiegend umliegende offene Wohnbebauung in relativ ruhiger Wohnlage am nördlichen Stadtteilrand mit angrenzender kleiner bewaldeter Fläche (Tannenwäldchen)

Beeinträchtigungen: diverse Immissionen des in der Nähe befindlichen Hauptbahnhofs vorhanden, sonst sehr geringe Immissionen des angrenzenden Anliegerverkehrs

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung und nordseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil: rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeniveau

Grundstücksgröße: 385 m<sup>2</sup>

Straßenart/-ausbau: *Lessingstraße* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg und Pkw-Stellmöglichkeiten; insgesamt gering frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Erdgas, 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: nur Zwangsversteigerung

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten:        | keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; als Kulturdenkmal eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; Wohnraum unterliegt nicht den Vorschriften des Hess. Wohnungsbindungsgesetzes; keine Erschließungskosten offen; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt |
| Bebauungsplan: | das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes                                                                                                                                                                                                             |

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

|                            |                                                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | unterkellerte zweigeschossige Doppelhaushälfte (Jugendstilvilla)                                                                                              |
| Baujahr:                   | ca. 1890                                                                                                                                                      |
| Modernisierungen:          | Grundmodernisierung 2014: Dachdeckung, Bäder, Fenster, Elektrik, Türen (neu oder restauriert), Heizung, Hausanschlüsse, Fassade mit Wärmedämmverbundsystem    |
| Gesamtnutzungsdauer:       | 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)                                                                                                              |
| Restnutzungsdauer:         | 34 Jahre                                                                                                                                                      |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine wesentlichen                                                                                                                                            |
| Außenansicht:              | feiner Strukturputz mit weißem Anstrich, historisch aufwendige Fenstereinfassungen mit grauem Anstrich; insgesamt restauriertes ansehnliches Erscheinungsbild |



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bruttogrundfläche:  | 562 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wohn-/ Nutzflächen: | Kellergeschoss: 107 m <sup>2</sup> ; davon 85 m <sup>2</sup> Büroräume und 22 m <sup>2</sup> Heizung- und Kellerräume<br>Erdgeschoss: 108 m <sup>2</sup> ; Flur, Büroräume, Küche, WC, Balkone<br>Obergeschoss: 95 m <sup>2</sup> ; Flur, Küche, WC, 2 Wohnräume, Balkone<br>Dachgeschoss: 90 m <sup>2</sup> ; Flur, drei Wohnräume, Bad, Balkone<br>Spitzboden: 36 m <sup>2</sup> ; ausgebauter Dachboden |
| Konstruktionsart:   | Mauerwerkkonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Geschosse:          | fünfgeschossig; Keller, Erd-, Ober-, ausgebauter Dachgeschoss und Spitzboden (unfertig ausgebaut)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                  |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:                      | Beton/ Naturstein                                                                                                                                                                  |
| Umfassungswände:                 | ca. 40 cm Mauerwerk im Kellergeschoss, sonst ca. 30 cm Mauerwerk mit Außenputz; ca. 2/3 der Außenwände sind wärmegeklämt mit ca. 10 cm Wärmedämmverbundsystem (und teilw. weniger) |
| Innenwände:                      | 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk                                                                                                                                                        |
| Geschossdecken:                  | Stahlträgerdecke mit teils Kappengewölbe über Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken                                                                                               |
| Treppen:                         | restaurierte geschlossene halbgewendelte Holzterppe aus dem Baujahr vom Kellergeschoss bis Spitzboden                                                                              |
| Fenster:                         | zweifachverglaste Holzfenster jeweils mit Oberlicht teils mit Segment- und Rundbogen, denkmalschutztechnisch entsprechend aus dem Jahr der Grundmodernisierung 2014                |
| Dachkonstruktion:                | solide Holzkonstruktion überwiegend aus dem Baujahr mit 2014 erneuerter Tonziegeldeckung; die Türmchen sind mit Schieferplatten behangen                                           |
| Dachform:                        | aufwendige Konstruktion als Satteldach mit einseitigem Krüppelwalm, Gauben und Türmchen ausgebildet                                                                                |
| Balkon/Terrasse:                 | Balkone und Terrassen je Geschoss vorhanden                                                                                                                                        |
| Wasserinstallation:              | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; 2014 erneuert                                                                                         |
| Abwasserinstallation:            | über öffentl. Ver- und Entsorgung; 2014 erneuert                                                                                                                                   |
| Elektroinstallation:             | Leitungs- und Schaltersystem 2014 erneuert                                                                                                                                         |
| Heizung:                         | Platten- und Rippenheizkörper über Gas-Brennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung aus 2014                                                                                         |
| Bodenbeläge:                     | hochwertiges Eichenparkett; Bäder gefliest                                                                                                                                         |
| Wandbekleidung:                  | geputzt und tapeziert, Bäder gefliest                                                                                                                                              |
| Deckenbekleidung:                | geputzt und tapeziert, teils mit Stuck verziert                                                                                                                                    |
| Türen:                           | restaurierte Holztüren aus dem Baujahr, teils erneuerte Holztüren                                                                                                                  |
| Sanitäre Einrichtungen:          | 2014 hochwertig modernisierte Bäder und WC's; lokaler Schimmelbefall im oberen Wandbereich der Dusche                                                                              |
| Küchenausstattung:               | Einbauküchen aus 2014 in jeweils technisch guter Ausstattung im Erd- und 1. Obergeschoss                                                                                           |
| Ausstattung:                     | insgesamt moderner Ausstattungsstandard der Grundmodernisierung aus 2014 entsprechend; Spitzboden in unfertigem Ausbauzustand                                                      |
| Besondere Bauteile:              | keine                                                                                                                                                                              |
| Besonnung/ Belichtung:           | normale natürliche Belichtung durch üblich große Fenster                                                                                                                           |
| Bauschäden/ Baumängel:           | keine ersichtlichen, keine bekannt                                                                                                                                                 |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine bekannt                                                                                                                                                                      |
| energetischer Gebäudezustand:    | noch gut; entspricht dennoch nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV aufgrund des <u>unter</u> 10 cm erneuerten Wärmedämmverbundsystems                                        |
| Bau- und Unterhaltungszustand:   | grundsolide Rohbaukonstruktion; modernisierter und zeitgemäßer Ausstattungsstandard unter denkmalschutz-technischen Anforderungen                                                  |

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Außenanlagen: Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; Hauseingangs-Außentreppe; gepflasterte Zuwegungen; Betongrenz- wand straßenseits, sonst mit Maschendrahtzaun eingefriedet; einfache Rasenfläche gartenseits und bepflanzter Vorgarten

#### **4. Verkehrswert**

**851.000 €** zum Wertermittlungstichtag 20.12.2024