
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 54/23
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage
Adresse:	Westerwaldstraße 19, 34131 Kassel
Baujahr:	1964
Wohn-/Nutzflächen:	236 m ² / 125 m ²
Grundstück:	1.330 m ² , W (Wohnbaufläche)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 23.02.2024 mit
rd. **966.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage

Objektadresse: Westerwaldstraße 19, 34131 Kassel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wahlershausen Blatt 5089, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Wahlershausen, Flur 14, Flurstück 445/28, Gebäude- und Freifläche, Westerwaldstraße 19, Größe 1.330 m²

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 westlichen Stadtteil Wahlershausen, einer von 23 Stadtteilen der Großstadt Kassel; Wahlershausen liegt am westlichen Stadtrand im Ortsbezirk Bad Wilhelmshöhe und gehört zu den nachgefragten Wohngebieten der Stadt Kassel

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage mit geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49; ca. 5 km Entfernung zum Stadtzentrum von Kassel sowie nur ca. 3 km zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; insgesamt sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch Bus- und Straßenbahnverkehr

innerörtliche Lage: am westlichen Ortsrand in einem Wohnbaugebiet in sehr ruhiger und sehr bevorzugter Wohnlage sowie fußläufiger Entfernung zum Bergpark Wilhelmshöhe

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: fast ausschließlich offene Wohnbebauung im näheren Umfeld; gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich die Waldorfschule sowie der Waldorfkindergarten

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen des angrenzenden Anliegerverkehrs

geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtung mit nordostseitiger Straßenanbindung und südseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil/ Größe: rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeprofil; 1.330 m²

Straßenart/-ausbau: Westerwaldstraße – 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: die Pkw-Garage ist an ostseitiger Grundstücksgrenze legal bebaut (grundbuchlich eingetragen: Garagen-Grenzbebauungsrecht); sonst keine bekannt

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

grundbuchlich gesicherte Belastungen: - Grunddienstbarkeit (Garagen-Grenzbebauungsrecht)
- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Einzeldenkmal und nicht Bestandteil 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. 3 West C „Mulang/ Neuholland“, Reines Wohnen (WR), II-Geschossigkeit, GRZ 0,4, GFZ 0,5; rechtskräftig v. 14.12.1982

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage
Baujahr:	1964
Modernisierungen:	Heizung 2004, Dachdeckung (Bitumen) 2000, Fenster teilweise in den 1990er Jahren
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	die im Bebauungsplan festgelegte GRZ und GFZ erlauben eine Erweiterung der bisher vorhandenen Baufläche sowie eine Aufstockung des Gebäudes
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem Anstrich; insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild



Bruttogrundfläche:	428 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	<u>Kellergeschoss:</u> 177 m ² ; davon 52 m ² Wohnfläche - Hobbyraum und Duschbad; 125 m ² Nutzfläche – Lager- und Werkstatt-/ Arbeitsräume, Heizung, Sauna, Wasch-/ Trockenraum <u>Erdgeschoss:</u> 184 m ² ; Diele, Küche, Bad, Gäste-WC, Küche, Bad, fünf Wohnräume, Abstellraum, überdachter Freisitz
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig; Keller- und Erdgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	30 cm Mauerwerk mit Struktur-Außenputz; <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	geschlossene gerade Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster aus dem Baujahr
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke mit erneuerter Bitumenabdichtung aus 2000
Dachform:	Flachdach
Balkon/Terrasse:	überdachter Freisitz zwischen dem Wohnhaus und der Pkw-Garage ca. 20 m ² (überdachter Bereich) groß
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem aus dem Baujahr; nur in zwei Zimmern wurde das Schaltersystem aufgrund eines Wasserschadens erneuert

Heizung:	Konvektoren über Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus ca. 2004, kellergeschweißter Öltank im Kellergeschoss; Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen; auch im Kellergeschoss fast vollständig gefliest
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder gefliest, Küche mit Fliesenspiegel; Saunabereich im Kellergeschoss mit Holzpaneele bekleidet
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert; Saunabereich im Kellergeschoss mit Holzpaneele bekleidet
Türen:	holzverleimte Innentüren mit Stahlzargen, Hauseingangstür in Holzkonstruktion mit schmalen feststehendem Fensterelement und einflügeliger Eingangstür aus dem Baujahr
Sanitäre Einrichtungen:	Bäder und WC's in zeitgemäßen Ausstattungsstandard aus ca. Anfang der 2000er Jahre
Küchenausstattung:	in technisch guter Ausstattung (ohne Zeitwert)
Ausstattung:	insgesamt gehobener, leicht überalterter, dennoch noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard
Besondere Bauteile:	Hausauna im Kellergeschoss (wird wertneutral betrachtet, da schon älteren Baujahres mit deutlichem Verschleiß)
Pkw-Garage:	Baujahr wie das Wohnhaus 1964, massive eingeschossige Mauerwerkbauweise, grenzt direkt an den überdachten Freisitz, Dachkonstruktion wie das Wohnhaus als Flachdach konstruiert mit Bitumenabdeckung, übliche Garagengröße für Pkw, gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor
Besonnung/ Belichtung:	sehr gute natürliche Belichtung durch viele großflächige fast bodentiefe Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungs-standard mit leichten mittelfristigem Modernisierungsbedarf
energetischer Gebäudezustand:	laut Energieausweis vom 08.08.2020 liegt der Endenergiebedarf des zu bewertenden Wohngebäudes bei 180,2 kWh/(m²a) innerhalb der Energieeffizienzklasse F mit insgesamt relativ hohem Energieverbrauch; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang sowie Innenhofflächen; Holzgartenhütte mit Schuppen; Stahlbetontreppe zum Nebeneingang zum Kellergeschoss; Außenkamin; massive Mülltonnen-einfriedung; Rasenfläche mit üppiger Zier- und Strauchbepflanzung sowie gewachsenem Baum-bestand; gartenseits mit Maschendrahtzaun und Grenzbepflanzung eingefriedet; straßenseits mit Betonstützwand eingefriedet

4. Verkehrswert

966.000 € zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024