



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 13.12.2023
in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung über das im Grundbuch von Altenbauna
eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: **Zweifamilienhaus**
Gemarkung Altenbauna
34225 Baunatal/Altenbauna
Gebäude- und Freifläche
Neue Straße 5, Flur 1, Flurstücke 54/10



Aktenzeichen: **640 K 61/23**
Besichtigungstag: **25.01.2024, 07.02.2024**
Bewertungstichtag: **07.02.2024**
Qualitätstichtag: **07.02.2024**

Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 07.02.2024 geschätzt auf

300.000, -- €

RUPPERT UMBACH
FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
TEL: 05665 – 969891
FAX: 05665 – 969892
MOBIL: 0179 – 69 16 293
MAIL: architektur@buero-umbach.de
MAIL: gutachten@buero-umbach.de
WEB: www.buero-umbach.de
STEUERNUMMER: 032 876 30140

Mitglied im
b.v.s

HESSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Felsberg, den 12. März 2024

BAUBESCHREIBUNG

- Vorbemerkung:** Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.
Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.
- Gebäudeart:** Zweifamilienhaus Typ 1.12
- Das Gebäude ist voll unterkellert. Durch ein abgeschlossenes Treppenhaus sind 2 abgeschlossene Einheiten EG, OG vorhanden.
- Gebäudealter:** Baujahr Wohnhaus 1958.
- Chronologie des Gebäudes:** Es liegt eine Bauakte vor, dieser konnte entnommen werden; Baugenehmigung 1956, augenscheinlich gem. Genehmigungsplanung errichtet.
- Modernisierungen:** es liegen keine Informationen vor.
- Nutzung der Geschosse:** gem. Bauakte zwei Wohnungen mit 3 Zimmer, Küche, Bad
- Bruttogrundfläche:** ca. 402 m²
- Fassaden / Außenwände:** gem. Bauakte monolithisches Bims- oder Gitterstein Mauerwerk, innen und außen verputzt.
- Ausstattung I – Wände:** gem. Bauakte massiv, beidseitig verputzt.
- Dachausführung:** gem. Bauakte Satteldachkonstruktion als Sparren Pfetten Dach. Wärmedämmung und Beplankung von Dachkonstruktion oder Geschossdecke ist nicht bekannt.
- Deckung:** Betondachsteine aus dem Baujahr.
- Geschossdecken:** gem. Bauakte massive Systemdecke über dem Kellergeschoss, kein Trittschallschutz, Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss.
- Balkone:** Balkon im Obergeschoss an der Süd- West Gartenseite.
- Fußböden:** nicht bekannt.
- Treppen innen:** nicht bekannt.
- Treppen außen:** Beton Blockstufen
- Türen:** Hauseingang, Haustür Kunststoff, Füllung mit Glasausschnitt, einfache Klingelanlage und Briefkasten, Kellerausgang nicht bekannt, Wohnungstüren unbekannt.

Fenster / Rollläden:	Kunststofffenster isolierverglast Baujahr unbekannt, nahezu alle Fenster mit Rollo, Antrieb unbekannt.	
Schornstein:	Ziegelmauerwerk massiv aus dem Baujahr.	
Heizung:	Unbekannt, augenscheinlich ist ein Gasanschluss vorhanden.	
Solar- Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden.	
Versorgungsleitungen:	In dem Bewertungsobjekt sind Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vorhanden.	
Sanitärinstallation:	unbekannt	
Elektroinstallation:	unter Putz	
Sonstige haustechnische Installationen:	Lüftung, Klima, Solar, Photovoltaik, Smart Home, Medienversorgung unbekannt	
Barrierefreiheit:	Zugang zum Gebäude:	5 Stufen
	Türöffnungsbreiten:	unbekannt
	Bewegungsflächen:	gem. Bauakte gering
	Sind Nachrüstungen möglich:	unbekannt
Besondere Bauteile:	Balkon, Vordach, Holzschuppen, Außentreppe	
Belichtung / Belüftung:	gut	
Einfriedung:	Holzzaun, Metallzaun, Vegetation	
Garage:	konnte nicht besichtigt werden, Kellergarage, Sektionaltor	
Holzschuppen:	konnte nicht besichtigt werden.	

Anmerkungen zum Zustand des Gebäudes:

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. der Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie des baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Bauschadensgutachter).

GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL

Das Grundstück und das Gebäude konnten nicht betreten werden. Es kann keine Einschätzung über den Zustand getroffen werden. Äußerlich macht das Objekt einen bewohnten Eindruck mit einer nachlässigen Instandhaltung.





