

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKfN)
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- anerkannter Mediator

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 85/23
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Adresse:	Gemarkung Elgershausen, Im Firnsbachtal
Grundstück:	1.936 m ² , Grünland



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024
ermittelt mit rd. **3.900 €**.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unbebauter Grünlandstreifen mit Hecken- und Strauchgehölzen
Objektadresse: Im Firnsbachtal, im Außenbereich der Gemarkung Elgershausen (34270 Elgershausen)
Grundbuchangaben: Grundbuch von Elgershausen Blatt 1602, laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Elgershausen, Flur 12, Flurstück 56/1, Landwirtschaftsfläche, Im Firnsbachtal, Größe 1.936 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen
Stadt/Gemeinde: Elgershausen Ortsteil der Gemeinde Schauenburg im nordhessischen Landkreis Kassel mit insgesamt rd. 4.000 Einwohnern; Kindertagesstätten und Grundschule im Ort vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich im wenigen Kilometern entfernten Baunatal sowie im Oberzentrum Kassel; kleinstädtische Infrastruktur mit kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben; wirtschaftlicher Aufschwung und Erweiterungen vorhandener oder erneuerter Wohngebiete durch die Nähe zum Volkswagenwerk in Baunatal
überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage über die tangierende Bundesstraße 44, die in geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 49 und 7 führt; gute öffentliche Anbindungen durch den Bahnhof Elgershausen an der Bahnstrecke Kassel-Naumburg sowie durch den regionalen Busverkehr nach Kassel
innerörtliche Lage: Bestandteil einer großflächigen Ackerfläche im nordwestlichen Außenbereich der Gemarkung Elgershausen in ca. 2 km Entfernung zum Ortskern von Elgershausen
Gemarkungsteil: ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Beeinträchtigungen: keine
geografische Ausrichtung: gute Erreichbarkeit über öffentliche Verkehrs- sowie Land- und Forstwege
Gestalt/ Profil/ Größe: für ein Landwirtschaftsgrundstück flächenmäßig relativ klein und somit nur als Bestandteil einer großflächig umgebenen Landwirtschaftsfläche nutzbar; sehr schmale rechteckige Grundstücksform; 1.936 m²
Straßenart/-ausbau: über Land- und Forstwege angeschlossen
Erschließung: über in der Leipziger Straße befindliche Versorgungsleitungen erschlossen
Grenzverhältnisse: keine
Baugrund, Grundwasser: kein Baugrund und kein ersichtliches Grundwasser
grundbuchlich gesicherte Belastungen: nur Zwangsversteigerung
Lasten: keine Baulasten; kein Baudenkmal; kein alllastenverdächtiger Standort; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan: das Grundstück befindet sich im Außenbereich, hier kein B-Plan-Gebiet

3. Verkehrswert

3.900 € zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024