

Exposee
zum Verkehrswertgutachten 128/02-2022 vom 12.04.2022

Aktenzeichen	Typ	Lage
Amtsgericht Kassel 640 K 94/21	Zweifamilienhaus	Gartenstraße 19 34289 Zierenberg-Oberelsungen



Bild 1, Zweifamilienwohnhaus Gartenstraße 19, Zierenberg-Oberelsungen, Wohnhausanbau und Aufstockung aus 1996, rechts im Erdgeschoss älterer Gebäudeteil aus 1953 und Carport, Straßenansicht von Südosten

Grundbuch: Oberelsungen, Blatt 996
Grundstücke: Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Gemarkung: Oberelsungen
Flur: 7 Flurstück: 164/10

Wertermittlungsstichtag: 22.02.2022
Verkehrswert (Marktwert): 282.000 €

Hier im Verkehrswert keine Berücksichtigung Wohnungsrecht für Erdgeschosswohnung !

Hinweis:

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Kassel eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht Kassel zu stellen.

Zweck	Zwangsversteigerung		
Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Carport		
Grundstück, Lage	Gartenstraße 19, 34289 Zierenberg-Oberelsungen; Landkreis Kassel in Nordhessen; nordwestlich der Stadt Kassel		
Gebiet / Quartier	Dorferweiterungsgebiet aus den 1950er Jahren		
Verkehrslage	Straßen befriedigend; öffentlicher Nahverkehr gut, Bus-, Regiotramanschluss;		
Infrastruktur	gut: Laden, Arzt, Tierarzt, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Sportplatz in Oberelsungen; Gesamtschule, Geschäfte, Apotheke, Freibad in Zierenberg		
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch Oberelsungen	Gemarkung Oberelsungen	
	Blatt 996	Flur 7	Größe
	BV lfd. Nr. 2	Flurstück 164/10	602 m ²
Grundbuch Abteilung II	lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, lebenslanges Wohnungsrecht für einen Bewohner der Erdgeschosswohnung plus Kellerräume lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung angeordnet		
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer		
Bebauungsmöglichkeit	kein Bebauungsplan aufgestellt; künftige Bebauung nach § 34 BauGB		
Baulasten	keine		
Denkmalschutz	keiner		
Altlasten	nicht untersucht		
Kampfmittel	nicht bekannt		
Immissionen	ruhige Anliegerstraße, keine durch Gewerbe; teilweise durch nahe Autobahn A 44 in 700 m Entfernung		
Parkmöglichkeiten	1 Carport, 8 m tief und 2-3 Stellplätze auf Grundstück; bedingt im öffentlichen Straßenraum in schmaler Gartenstraße		
Topographie	Grundstück leicht ansteigend im hinteren Teil, rechtwinklig geschnitten, Höhenlage ca. 292 m ü NN		
Besonderheiten	geschotterter Bereich vor Wohnhaus noch im provisorischen Zustand		
Gebäude, Wohnhaus	ehemaliges Einfamilienwohnhaus, 1996 erweitert und aufgestockt zu Zweifamilienhaus		
Baujahr	1952-1954 Altbau 1996 Anbau seitlich und hinten, Aufstockung, Dachgeschoss		
Modernisierungen, Sanierungen Altbau: Altbau plus Erweiterung	1970-1987, Ölzentralheizung, Heizkessel, Holzfenster, Schornsteinsanierung; 1996, Komplettsanierung, Modernisierung, Verbesserung Grund- rissgestaltung, Drainage, Treppenhaus, Fenster, Leitungssysteme, Elektrik, Bäder, Fußböden, Decken, Terrasse, Dach und mehr; nicht Dachdämmung, nicht Fassadendämmung mit Außenputz; 2010, Heizöltanks; 2022, angenommen Fassadendämmung mit Putz, Dämmung oberste Geschossdecke, Heizung		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses	durch Sanierungen verlängerte Restnutzungsdauer von ca. 44 Jahren		

Energieausweis, Energieverbrauchskennwert	liegt nicht vor; Wärmedämmung des Altbaus sehr gering mit 2 x12 cm Vollziegel, Neubau aus 1996 mit 36,5 cm Wärmedämmziegel entsprechend Wärmeschutzverordnung 1995
Betriebseinrichtungen / Küchen	nicht vorhanden; nicht in Wertermittlung enthalten
Lage der Wohnungen / Zimmer	große Wohnräume nach Nordwesten zu Garten und Terrasse, kleinere Wohnräume nach Südosten zur Straße Kellerräume im Kellergeschoss
derzeitige Nutzung	Zweifamilienwohnhaus
Nachfolgenutzung	Zweifamilienwohnhaus,
Miet-/Pachtstatus	Eigennutzung durch Eigentümer, Wohnung im OG; lebenslange Wohnrechtnutzung durch Wohnrechtinhaber im EG
Wohnfläche	EG ca. 125,5 m ² , Außenterrasse mit ¼ Ansatz, OG ca. <u>114,5 m²</u> , ohne Balkon, Summe ca. 240 m ² DG ausbaufähig
Nutzfläche	im Kellergeschoss und Dachgeschoss
Anzahl Zimmer/Räume	Grundriss: verbesserte Raumaufteilung durch Um- und Anbau 1996, Orientierung der Zimmer nach Nordwesten zu Garten und Terrasse, nach Südosten zur Straße; Raumhöhen: EG, OG, ca. 2,45 m, KG nur 2,02 m; KG: teilunterkellert mit Waschküche, Heizungs-/Heizölkeller, WC, 4 alte Kellerräume, 1 neuer Kellerraum; EG: 1 Zimmer im Rohbau, 3 weitere Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Außenterrasse; OG: 4 Zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Flur; DG: ausbaufähig zu 3. Wohnung
Nebengebäude, Carport:	Carport in Holzbauweise für 1 Pkw und Sonstiges in Grenzbebauung, Fußboden mit Steinschotter, teilweise Beton, Holzsichtschutzwand zu Nachbar, Pultdach mit Eternitwellplatteneindeckung auf Holzsparren, Nutzung, Carport und Abstellraum, Grundfläche 3 m * 8 m = 24 m ²
Außenanlagen:	Ver- u. Entsorgungsleitungen, geschotterter Bereich vor Wohnhaus mit Kfz-Stellplätzen und Wohnhauszugang, Betonsteinplattenbefestigung an Giebelseite, Garten mit Rasen, Blumenbeeten, Rabatten, Grenzeinrichtungen mit Zäunen, Hecken
Unterhaltungszustand: Grund und Boden:	Geologische Unterlagen liegen nicht vor, Altlasten und Kampfmittel sind nicht zu vermuten, standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten wird unterstellt;
Wohnhaus Bauschäden und Mängel:	Wohnhaus in gepflegtem Zustand, zurzeit mittlerer Ausstattungsstandard, Altbau mit geringer Wärmedämmung, Fassaden sind noch ohne Wärmedämmung und Außenputz nach Erweiterung in 1996, Dämmung der obersten Geschossdecke fehlt noch,

	fehlende Geschosstreppe zu Dachgeschoss, 2 gefangene Zimmer, Kellergeschoss niedrig mit 2,0 m Raumöhe, Holz-Giebelfenster teilw. verwittert, Heizkessel alt aus 1985, Trittschalldämmung im Altbau gering, Fußbodenbeläge teilweise schadhaft, Vorbau nur provisorisch aufgestellt, Weiteres mehr;
Schuppen:	Holz-Dachträger gebrochen, bei Wärmedämmung der Hausfassade geht Dacheindeckung defekt
Außenanlagen:	Grundstückszugänge, Eingang, Carport, Kfz-Stellplätze nur provisorisch mit Schotter angelegt, Holzzaun verwittert
Besichtigung	Außen- u. Innenbesichtigung von Wohnhaus, Carport und Grundstück im Februar 2022

Sonstige besondere Wert beeinflussende Umstände	124.610 € wurden wertmindernd In Abzug gebracht für Bauschäden, Dämmungen, Fertigstellung der Baumaßnahmen aus 1996. Die Kosten für obige Maßnahmen werden höher auf 146.600 € geschätzt und sind oben marktangepasst.
Wertermittlungsstichtag gleich Qualitätsstichtag	22.02.2022
Bodenwert	27.700 €
Sachwert, marktangepasst	284.000 €
Ertragswert	278.000 €
Verkehrswert	282.000 €
Anmerkung zum Verkehrswert	siehe oben: „Sonstige besondere Wert beeinflussende Umstände“ Im Verkehrswert keine Berücksichtigung des Wohnungsrechts für Erdgeschosswohnung !

Fotos	2 Außenfotos
Hinweis	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposee keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.



Bild 2, Zweifamilienwohnhaus Gartenstraße 19, Zierenberg-Oberelsungen, Gartenansicht von Nordwesten, Wohnhausanbau und Aufstockung aus 1996, Balkontüren im OG mit weißen Absturzsicherungen