
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 95/23
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit Schuppen und Gartenhaus sowie Gartenfläche
Adresse:	Am Sandkopf 6, 34127 Kassel
Baujahr:	ca. 1960
Wohnflächen:	252 m ²
Grundstücke:	585 m ² , 517 m ² , 517 m ² , 44 m ² ; W (Wohnbaufläche)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024
für Flurstück 15 mit rd. **461.000 €**,
für Flurstück 14/3 mit rd. **25.000 €**,
für Flurstück 14/4 mit rd. **30.000 €**
und für Flurstück 15/1 mit rd. **1.900 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienwohnhaus mit Werkstattschuppen, Gartenhäuschen und Holzschuppen sowie Gartenfläche

Objektadresse: Am Sandkopf 6, 34127 Kassel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kassel Blatt 7683

- laufende Nr. 6 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Kassel, Flur 38, Flurstück 15, Gebäude- und Freifläche, Am Sandkopf 6, Größe 585 m²
- laufende Nr. 8 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Kassel, Flur 38, Flurstück 14/3, Gebäude- und Freifläche, Am Sandkopf, Größe 517 m²; Flurstück 14/4, Gebäude- und Freifläche, Am Sandkopf, Größe 517 m²; Flurstück 15/1, Gebäude- und Freifläche, Am Sandkopf 6, Größe 44 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 nördlichen Stadtteil Philippinenhof-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. 5 km Entfernung zum Stadtzentrum von Kassel sowie nur ca. 7 km zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; insgesamt sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch Bus- und Straßenbahnverkehr

innerörtliche Lage: im nördlichen Stadtteil Philippinenhof-Warteberg mit mehrheitlich Eigenheimsiedlungen sowie einem zusammenhängenden genossenschaftlichen Mietwohnungsbau mit einigen Hochhäusern aus den 1970er Jahren; insgesamt gute Wohnlage mit ausreichend gegebener Grundversorgung sowie umgebenden Wiesen, Feldern, Waldstücken und Kleingartensiedlungen

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich umliegende offene Einfamilien-Wohnbebauung in sehr ruhiger Wohnlage am nordöstlichen Stadtteilrand mit angrenzenden Wiesen und Feldern

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen des angrenzenden Anliegerverkehrs

geografische Ausrichtung: das mit dem Zweifamilienwohnhaus bebaute Flurstück 15 grenzt direkt an den *Sandkopf* an und ist mit nordwestseitiger Straßen-anbindung und südseitigem Gartenteil günstig ausgerichtet; die Flurstücke 15/1, 14/3 und 14/4 befinden sich ohne Anbindung an einen öffentlichen Verkehrsweg in zweiter Baureihe

Gestalt/ Profil: rechteckige Grundstücksformen; insgesamt sehr leichtes Gefälle in nordwestliche Richtung

Grundstücksgröße: Flurstück 15: 585 m²
Flurstück 14/3: 517 m²
Flurstück 14/4: 517 m²
Flurstück 15/1: 44 m²

Straßenart/-ausbau: *Am Sandkopf* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit teils einseitigem Gehweg; insgesamt gering frequentiert

Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	der Werkstattschuppen ist an südwestseitiger Grundstücksgrenze bebaut; sonst keine bekannt
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	nur Zwangsversteigerung
Lasten:	keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; Bestandteil einer Gesamtanlage; kein alblastenverdächtiger 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. V/33 „Am Sandkopf“, Reines Wohnen (WR), II-Geschossigkeit, GRZ 0,3, GFZ 0,5

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus



Baujahr:	ca. 1960
Modernisierungen:	Fenster ca. in den 1980er Jahren, Dachdeckung 1985, Außen-putz 2002, Bäder 2010, Wasserleitungssystem 2010, Dachausbau 2011, Heizung 2022, Elektrik bis 2023
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Münchner Rauputz mit weißem Anstrich, 2002 erneuert; insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	422 m ²

Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoß: 43 m ² ; Lagerräume Erdgeschoß: 98 m ² ; Flur, Küche, Bäder, drei Wohnräume, überdachte Terrasse Obergeschoß: 94 m ² ; Flur, Küche, Bad, vier Wohnräume, Wintergarten Dachgeschoß: 60 m ² ; Flur, drei Wohnräume, WC
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Teilkeller, Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoß
Fundamente:	Beton/ Naturstein
Umfassungswände:	ca. 40 cm Naturstein-Mauerwerk im Kellergeschoß, sonst 24 cm Mauerwerk mit Münchner Rauputz; <u>ohne</u> Wärmedämm-verbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (auch über Kellergeschoß)
Treppen:	restaurierte geschlossene gerade und geschlossene viertel-gewendelte Holztreppe aus dem Baujahr; Sandsteintreppe ins Kellergeschoß
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster aus ca. der 1980er Jahre
Dachkonstruktion:	solide Holzkonstruktion aus dem Baujahr mit 1985 erneuerter Dachdeckung
Dachform:	Satteldach mit straßenseitiger Satteldachgaube
Balkon/Terrasse:	überdachte Terrasse an südostseitigem Gebäudeanbau ca. 13 m ² groß
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; 2010 erneuertes Wasserleitungssystem
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem kontinuierlich bis 2023 erneuert
Heizung:	Plattenheizkörper über Gas-Brennwerttherme mit Warmwasser-aufbereitung; 2010 von Nachtspeicherofen auf Gas-Zentral-heizung umgerüstet, 2022 erneuerter Brennwertkessel
Bodenbeläge:	in den Wohnbereichen Laminat und Dielen; Bäder gefliest, im Kellergeschoß Betonfußboden
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Türen:	holzfurnierte Innentüren, restaurierte Holz-Hauseingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	2010 modernisierte Bäder und WC's
Küchenausstattung:	in technisch guter Ausstattung im Erd- und Obergeschoß (ohne Zeitwert, da wertmäßig abgeschrieben)
Ausstattung:	insgesamt zeitgemäß guter Ausstattungsstandard
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt

energetischer Gebäudezustand:	mäßig bis schlecht; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; teilmodernisierter und zeitgemäßer Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Nebengebäude:	<p><u>Werkstattschuppen</u>: Baujahr ca. 1960 in massiver Mauerwerksbauweise, Pultdach mit Betonziegeldeckung, überdachter Freisitz direkt am Gebäude in Holzkonstruktion; Nutzflächen: ca. 18 m² im Erdgeschoss als Werkstatt/ Lager und ca. 8 m² Freisitzfläche</p> <p><u>Gartenhäuschen</u>: Baujahr unbekannt; massive Mauerwerksbauweise, Tonnendach aus Wellblech, Nutzfläche: ca. 14 m²</p> <p><u>Holzschuppen</u>: Holzschuppen mit seitlichem Holzschuppenanbau und vorgelagertem Holzlager; insgesamt in Holzkonstruktion mit jeweils flachem Pultdach mit Bitumenbahnabdeckung, Ziegeldeckung und Kunststoff-Wellplattenabdeckung; Nutzfläche insgesamt ca. 33 m² Lagerfläche und Kleintierstallung</p>
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang; Hauseingangstreppe mit überdachtem Podest; einfachst begrünter Vorgarten mit massiver Brüstungsmauer eingefriedet; gepflasterte Grundstückszufahrt; zum Teil mit Kies befestigte und gepflasterte Hoffläche mit überdachtem Freisitz (Terrasse); die Flurstücke als Einheit betrachtet, ergibt eine sehr gepflegte Grundstücksfläche mit üppiger Bepflanzung; die Hinterliegerflurstücke 14/3 und 14/4 sind dabei ausschließlich als Rasenfläche mit teils altem Baumbestand begrünt; kleiner bekiester Spielplatz mit Klettergerüst, Schaukel und Sandkasten; das Einheitsgrundstück ist gartenseitig mit einem Holzlattenzaun eingefriedet

4. Verkehrswerte

zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024

Flurstück 15: **461.000 €**

Flurstück 14/3: **25.000 €**

Flurstück 14/4: **30.000 €**

Flurstück 15/1: **1.900 €**