

**Exposé**

**zum Gutachten**

**Aktenzeichen: 640 K 99/20**

**Ansicht des  
Einfamilienhauses  
von der Straße  
„Im Rosental“  
(Süden)**



**Wichtig**

**Beim stattgefundenen Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht. Aus diesem Grund erfolgt die Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein.**

**Auftraggeber**

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung.

**Bewertungsobjekt**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei hintereinander liegende Grundstücke in der Stadt Kassel im Stadtteil „Brasselsberg“ (im Grundbuch Gemarkung „Niederzwehren“). Das hintere Grundstück (Flurstück 6/11) ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, grenzt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze an die „Dönche“- welche Landschaftsschutz- und in Teilen Naturschutzgebiet ist - und wird im südlichen Grundstücksbereich über das vordere Grundstück (Flurstück 6/10) - welches als Garten ausgebildet ist - von der Straße „Im Rosental“ erschlossen. Die Straße „Im Rosental“ ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke als Sackgasse ausgebildet und verläuft von der Konrad-Adenauer-Straße in südöstlicher Richtung.

Das Wohnhaus ist - laut den mir vorliegenden Bauplänen - vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs im süd- östlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise) und in diesem Bereich mit einem Gästezimmer mit Badezimmer wohnlich ausgebaut ist. Weiterhin sind im Untergeschoss neben den Kellerräumen zwei Garagenstellplätze vorhanden.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anschrift</b>                               | Im Rosental 19<br>34132 Kassel-Brasselsberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Nutzung</b>                                 | Laut den mir vorliegenden Informationen wurde das Einfamilienhaus zum Zeitpunkt des Ortstermin von den Eigentümern bewohnt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Grundbuch-bezeichnung</b>                   | Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Niederzwehren<br>Lfd.-Nr. 5: Gemarkung Niederzwehren, Flur 1, Flurstück 6/10, Gebäude- und Freifläche, Im Rosental 19, Größe = 702 m <sup>2</sup><br>Lfd.-Nr. 6: Gemarkung Niederzwehren, Flur 1, Flurstück 6/11, Gebäude- und Freifläche, Im Rosental 19, Größe = 733 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Baujahre</b>                                | Das Wohnhaus wurde laut den mir vorliegenden Informationen ursprünglich als Zweifamilienhaus ca. 1967 errichtet und ca. 2009 zum Einfamilienhaus umgebaut und grundlegend modernisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche</b> | <p>Das Wohnhaus ist laut den mir vorliegenden Informationen wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Untergeschoss:</u> Gästezimmer, Badezimmer und Flur, rd. 42,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• <u>Erdgeschoss:</u> Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Fernsehzimmer, Gäste-WC, Abstellraum und zwei Terrassen, rd. 155,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• <u>Dachgeschoss:</u> Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Spielzimmer, Badezimmer und Flur, rd. 117,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul> <p>Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt somit insgesamt rd. 314,60 m<sup>2</sup>. Dabei wurde die Terrassenflächen mit insgesamt rd. 13,00 m<sup>2</sup> berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bauweise</b>                                | <p>Nach dem äußeren Anschein und der mir vorliegenden Informationen sind folgende wesentliche Merkmale vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L-förmiger Baukörper in eingeschossige Massivbauweise</li> <li>• vollständig unterkellertes Hauptbaukörper, wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs im südöstlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise), teilweise wohnlich ausgebaut</li> <li>• wohnlich ausgebautes Walmdach und Spitzboden mit glasierter Ziegelseindeckung, Dachgauben mit Tonnendach und Blecheindeckung</li> <li>• eingeschossiger Garagenanbau - im südwestlichen Gebäudebereich - mit zwei Stellplätzen</li> <li>• eingeschossiger nicht unterkellertes Anbau (EG) mit Zwischhaus (DG) im nordöstlichen Gebäudebereich, Tonnendach mit Blecheindeckung</li> <li>• eingeschossige Kellererweiterung im nordöstlichen Gebäudebereich</li> <li>• Decken vermutlich als Stahlbetondecken</li> <li>• Fassaden als Putzfassaden mit Wärmedämmverbundsystem - laut Baubeschreibung -</li> <li>• Geschosstreppe nicht bekannt</li> <li>• nach Südwesten ausgerichtete Terrasse - auf dem Garagendach - mit Außenkamin und großzügiger Außentreppe</li> <li>• nach Nordosten ausgerichtete Terrasse</li> </ul> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wesentliche Ausstattungsmerkmale</b>   | <p>Nach dem äußeren Anschein und den mir vorliegenden Informationen sind folgende wesentliche Merkmale vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauseingangstür nicht bekannt</li> <li>• Fenster -nach dem äußeren Anschein aus Kunststoff mit Isolierverglasung mit Außenrollos</li> <li>• Fußbodenflächen nicht bekannt</li> <li>• Innentüren nicht bekannt</li> <li>• Garagentor nicht bekannt</li> <li>• Klingel- und Briefkastenanlage mit Kamera am Gartentor</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Heizung und Warmwasseraufbereitung</b> | <p>Über die Heizung und Warmwasseraufbereitung liegen mir keine Informationen vor. Laut der Baubeschreibung wurde die Heizungsanlage 2009 erneuert. Laut Bauplan existiert ein zusätzlicher Kamin-Ofen zur Verfeuerung von Festbrennstoffen im Wohnzimmer (Erdgeschoss).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Außenanlagen</b>                       | <p>Parkähnlich angelegter Garten mit Zierrasen, zum Teil Baum- und Strauchbestand, gepflasterte Zuwegung/Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Parkmöglichkeiten</b>                  | <p>Im Untergeschoss befinden sich zwei Garagenstellplätze. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Zustand der baulichen Anlagen</b>      | <p>Laut der Baubeschreibung wurden ca. 2009 folgenden Umbau- und Sanierungsarbeiten ausgeführt:</p> <p><u>Umbaumaßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tragende Wände: Teilabbruch an Fassade, nach Statik</li> <li>• nicht tragende Wände: Teilabbruch in allen Geschossen, neue Leichtbauwände</li> </ul> <p><u>Raumerweiterungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau eines eingeschossigen, nicht unterkellerten Baukörpers mit Gaube an der Nordfassade</li> <li>• Anbau eines eingeschossigen Abstellraumes im Kellerbereich an der Nordfassade</li> <li>• Innenraumerweiterung im Bereich Wohnzimmer EG / Terrasse an der Südfassade</li> <li>• Innenraumerweiterung im Dachgeschoss: Gaubenneubau, Gaubenerweiterung an der Südfassade</li> </ul> <p><u>Sanierungsmaßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem</li> <li>• Erneuerung der Fenster</li> <li>• neue Heizungsanlage</li> <li>• neue Bäder</li> <li>• neue Elektroanlage</li> <li>• Erneuerung sämtlicher Wand- und Bodenoberflächen</li> </ul> <p><u>Außenanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• diverse gärtnerische Eingriffe in den Grünbestand</li> <li>• Pflastererneuerung auf Terrassen und Wegen</li> <li>• neue Freitreppe</li> </ul> |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beurteilung und Ausstattungs-standard</b>  | <p>Die Beurteilung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nur anhand der Baupläne erfolgen. Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten und verfügen über eine großzügige Raumaufteilung. Die Sanitärräume besitzen eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrissgestaltung ist gekennzeichnet durch einen großen Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss mit offener zeitgemäßer Raumaufteilung und direktem Zugang zu den Terrassen. Die Zufahrtssituation der Garage im Untergeschoss wird trotz ausreichender Fläche für zwei Stellplätze als problematisch eingestuft.</p> <p>Aussagen und eine Beurteilung über den Ausstattungsstandard können im vorliegenden Fall - aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung - nicht erfolgen.</p> |
| <b>Lagebeurteilung</b>                        | <p>Die Wohnlage „Im Rosental 19“ zeichnet sich durch eine naturnahe Lage am südlichen Rand des Habichtswalds mit einer geringen Bevölkerungsdichte, der unmittelbaren Nähe zur „Dönche“- welche Landschaftsschutz und in Teilen Naturschutzgebiet ist -, einer sehr guten Anbindung an den Autobahnanschluss (A 44) sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus. Die Wohnlage wird aufgrund der oben aufgeführten Lagemerkmale als „sehr gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).</p>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>                | 11. November 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bodenwert</b>                              | 530.950 EUR (Flurstück 6/10 und 6/11)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Herstellungskosten</b>                     | 975.915 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Alterswertminderung</b>                    | 291.507 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sachwertfaktor</b>                         | 0,960                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verkehrswert nach dem äußeren Anschein</b> | rd. 1.200.000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Anmerkung</b>                              | <p>Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Ansicht des  
Einfamilienhauses  
von der Straße  
„Im Rosental“  
(Süden)**



**Ansicht des  
Einfamilienhauses  
von der Dönche  
(Norden)**

