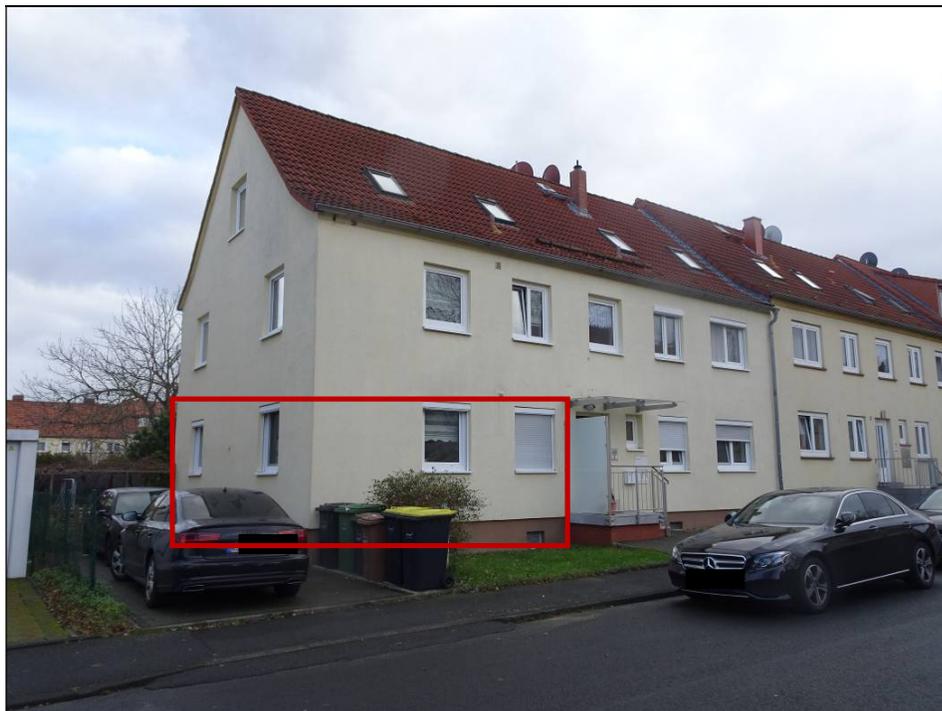


EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 103/24
des Amtsgericht Kassel
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	2-Raum-Eigentumswohnung Nr. 5
Adresse:	Berlitstraße 1, 34132 Kassel
Baujahr:	Anfang der 1960er Jahre
Wohnfläche:	44 m ²
Grundstück:	88 m ² (anteilig), Wohnbaufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 mit
rd. **82.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss mit zwei Kellerräumen im zweigeschossigem Mehrfamilien-Reihenendhaus
Objektadresse:	Berlitstraße 1, 34132 Kassel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberzwehren Blatt 2496, laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, mit einem Miteigentumsanteil 21/100 an dem Grundstück Gemarkung Oberzwehren, Flur 9, Flurstück 41/9, Gebäude- und Freifläche, Berlitstraße 1, Größe 421 m ² , verbunden mit dem Sonder Eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 im Erdgeschoss links gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum K5 ⇒ <i>anteilige Grundstücksfläche von 88 m²</i>

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Kassel - kreisfreie Großstadt; drittgrößte Stadt und eines von zehn Oberzentren Hessens; documenta-Stadt; insgesamt ca. 204.000 Einwohner; großstädtische Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	sehr gute Verkehrslage mit geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49; insgesamt sehr gut ausgebautes öffentliches, regionales als auch Fernverkehrsnetz
innerörtliche Lage:	im Stadtteil Oberzwehren in ca. 6 km Entfernung zur Innenstadt von Kassel und ca. 6 km Entfernung zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; insgesamt ist der Stadtteil geprägt durch überwiegend Wohnbebauung mit großflächigen Wohnsiedlungen mit Ein- und Mehrfamilien- als auch Hochhäusern
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Mehrfamilienwohnhausbebauung sowie Einkaufsmärkte, kleinere Dienstleistungsunternehmen und Schul- und Sportstätten
Beeinträchtigungen:	normale Immissionen des angrenzenden Anliegerverkehrs
geografische Ausrichtung:	normale Grundstücksausrichtung mit westseitiger Straßenanbindung und ostseitigem Gartenteil; die Wohnung selbst befindet sich ungünstigerweise im nördlichen Gebäudeteil
Gestalt/ Profil:	in etwa rechteckige Grundstücksform; ebenes Gelände
Grundstücksgröße:	Miteigentumsanteil 21/100; Grundstücksgröße: 421 m ² ; anteilige Grundstücksgröße: 88 m ²
Straßenart/-ausbau:	<i>Berlitstraße</i> – zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und Parkmöglichkeiten; sehr gering frequentiert
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	übliche Grenzbebauung bei Reihenhausbebauung, sonst keine
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	nur Zwangsversteigerung
Lasten/ Vorschriften:	keine Baulasten eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; das Mehrfamilienhaus ist kein Kulturdenkmal verzeichnet, befindet sich aber in der Umgebung eines Kulturdenkmales; unterliegt nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. VIII 50 „Heisebach Straßenbahn-Trasse Altenbaunaer Straße/ Konenackerstraße“, Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, rechtskräftig von 1977

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilien-Reihenendhaus mit insgesamt 4 Wohnungen verteilt auf ein Treppenhaus als sogenannter Zweispänner

Baujahr: 1963

Modernisierungen: Fenster, Bad, Fußböden, Türen

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen

Außenansicht: Strukturputz mit beige Anstrich; insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild



Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: 2-geschossig, Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Fundamente: Beton-Streifenfundamente

Umfassungswände: 32 cm Mauerwerk mit ca. 4 cm Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlträgerdecken

Treppen: ein separates Treppenhaus mit geschlossener viertelgewendelter Holzterasse aus dem Baujahr

Dachkonstruktion: übliche Holzkonstruktion mit Betonziegeldeckung

Dachform: einfaches Satteldach mit kleinen Dachflächenfenstern

Balkon/Terrasse:	weder Balkone noch Terrassen vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem teils modernisiert
Heizung:	Plattenheizkörper über Gas-Brennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung
Besondere Bauteile:	in den Bauunterlagen keine ersichtlichen besonderen Bauteile sowie vor Ort keine festgestellt
Besonnung/ Belichtung:	normale Besonnung innerhalb der zu bewertenden Wohnung
Bauschäden/ Baumängel:	augenscheinlich keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	noch gut; entspricht dennoch nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV aufgrund des teils <u>unter</u> 10 cm erneuerten Wärmedämmverbundsystems
Bau- und Unterhaltungszustand:	grundsolider Rohbauzustand dem Baujahr entsprechend; insgesamt zeitgemäßer Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Zubehör:	Einbauküche mit 3.500 € Zeitwert
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Stellfläche und Zuwegung zum Hauseingang mit überdachter dreistufiger Eingangstreppe; gepflasterter Freisitz und Rasenfläche im gartenseitigen Grundstücksteil; Kellernebeneingang über Außentreppe

4. Beschreibung der Wohneinheit

Wohnungstyp:	2-Raum-Wohnung mit Küche und Gäste-WC sowie zwei Kellerräumen; <u>es gibt offensichtlich eine Verbindungstür, welche die zu bewertende Wohnungen Nr. 5 und die rechts befindliche Nachbarwohnung Nr. 6 verbindet, sodass gegenwärtig beide Wohnungen als eine genutzt wird</u>
Lage der Wohnung im Haus:	im Erdgeschoss links
Wohnfläche:	44 m ²
Nutzfläche:	zwei Kellerräume
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Bodenbeläge:	in den Wohnbereichen Laminat, Fliesen im Bad
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert; Bad gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert; teils mit Deckenvertäfelung
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster mit Sprossen
Türen:	holzfurnierte Innentüren

Sanitäre Einrichtungen:	modernisiertes Gäste-WC (ein Bad mit Badewanne befindet sich in der angrenzenden Wohnung Nr. 6; beide Wohnungen (Wohnung Nr. 5 und 6) werden als eine Wohnung von den Eigentümern bewohnt); in den Berechnungen werden Kosten von 5.000 € in Abzug gebracht, um das Gäste-WC mit einer Bade-wanne bzw. Dusche auszustatten
Küchenausstattung:	Einbauküche in technisch guter Ausstattung (geht als Zubehör mit 3.500 € in die Berechnungen ein)
Ausstattung:	modernisierter Ausstattungsstandard
Abgeschlossenheit:	die Wohnung ist laut Aufteilungsplan über das Treppenhaus abgeschlossen; dennoch gibt es offensichtlich eine Verbindungstür zwischen den zwei im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen, sodass gegenwärtig beide Wohnungen als eine genutzt wird; um eine vollständige Abgeschlossenheit wieder herzustellen, werden in den Berechnungen dafür Kosten von 2.000 € in Abzug gebracht
Pkw-Stellplatz/ Garage:	ohne

5. Verkehrswert

82.000 € zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024