

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 114/23
des Amtsgericht Kassel
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	2-Raum-Eigentumswohnung Nr. 22
Adresse:	Am Obstkeller 3 A, 34128 Kassel
Baujahr:	ca. 1984
Wohnfläche:	48 m ²
Grundstück:	99 m ² (anteilig), Wohnbaufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 mit
rd. **130.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	2-Raum-Wohnung im Dachgeschoss mit einem Abstellraum und drei Bodenräumen im zweigeschossigem Mehrfamilienwohnhaus sowie einem Pkw-Abstellplatz
Objektadresse:	Am Obstkeller 3 A, 34128 Kassel
Grundbuch:	Grundbuch von Harleshausen Blatt 7688, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, mit einem Miteigentumsanteil 44,40/1000 an dem Grundstück Gemarkung Harleshausen, Flur 4, Flurstück 17/84, Gebäude- und Freifläche, Am Obstkeller 3 und 3 A, Größe 2.227 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 im Dachgeschoss rechts gekennzeichneten Wohnung nebst einem Abstellraum, drei Bodenräumen B 22 und einem Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz A 22 ⇒ <i>anteilige Grundstücksfläche von 99 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 dicht bebauten Stadtteil Harleshausen/ Jungfernkopf mit insgesamt großflächigen Wald-, Wiesen- und Ackerflächen im Stadtteil; in 6 km Entfernung zur Innenstadt von Kassel und 5 km Entfernung zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; beliebter Wohnstandort mit sehr guter Infrastruktur
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	gewachsenes Wohngebiet mit offener Ein- und Mehrfamilienwohnhausbebauung sowie Einkaufsmärkte, kleinere Dienstleistungsunternehmen, Schulen und Kindergärten
Beeinträchtigungen:	normale Immissionen des angrenzenden Anliegerverkehrs
geografische Ausrichtung:	gute Grundstücksausrichtung mit nordwestseitiger Straßenanbindung und südostseitigem Gartenteil; die Wohnung selbst befindet sich ungünstigerweise im nordseitigen Gebäudeteil
Gestalt/ Profil:	rechteckige Grundstücksform; ebenes Gelände
anteilige Grundstücksgröße:	Miteigentumsanteil 44,40/1.000 Grundstücksgröße: 2.227 m ² ; anteilige Grundstücksgröße: 99 m ²
Straßenart/-ausbau:	<i>Am Obstkeller</i> – zweispurige Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg und Parkmöglichkeiten; sehr gering frequentiert
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	keine
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	nur Zwangsversteigerung
Lasten/ Vorschriften:	keine Baulasten eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; das Mehrfamilienhaus ist weder als Kulturdenkmal noch als Gesamtanlage verzeichnet; unterliegt nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 A „Wegemannspark“, Reines Wohnen (WR), zweigeschossig, rechtskräftig von 1982

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Wohnungen verteilt auf ein Treppenhaus als Vier- und Dreispänner

Baujahr: ca. 1984

Modernisierungen: keine

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 40 Jahre (nach linearer Abschreibung)

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen

Außenansicht: Strukturputz mit hellgrünem Anstrich; lokale Putzverfärbungen, dennoch insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild



Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion

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

Fundamente: Beton-Streifenfundamente

Umfassungswände: 24 cm Mauerwerk mit ca. 8 cm Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppen: ein separates Treppenhaus mit geschlossener gerader Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest aus dem Baujahr

Fahrstuhl: keiner vorhanden

Dachkonstruktion: übliche Holzkonstruktion mit Tonziegeldeckung

Dachform: einfaches Satteldach mit kleinen Pultdachgauben

Balkon/Terrasse: Balkone vorhanden

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: über öffentl. Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation: Leitungs- und Schaltersystem dem Baujahr entsprechend

Heizung:	Plattenheizkörper über Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Besondere Bauteile:	in den Bauunterlagen keine ersichtlichen besonderen Bauteile sowie vor Ort keine festgestellt
Besonnung/ Belichtung:	nach Norden ausgerichtete Wohnung, dennoch noch 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 nur 8 cm vorhandenen Wärmedämmverbundsystems
Bau- und Unterhaltungszustand:	grundsolider Rohbauzustand dem Baujahr entsprechend; insgesamt zeitgemäßer Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; asphaltierte Zuwegungen zu den Hauseingängen; asphaltierte Zufahrt; gepflasterter Pkw-Stellflächen; Keller-Außentreppe; gepflegte Rasenflächen mit teils altem Baumbestand und Grenzbepflanzung

4. Beschreibung der Wohneinheit

Wohnungstyp:	2-Raum-Wohnung mit Küche, Bad und Balkon sowie einem Abstellraum und drei Bodenräumen
Lage der Wohnung im Haus:	im Dachgeschoss rechts
Wohnfläche:	48 m ² , zuzüglich 9 m ² Abstellraum (wird als Wohnraum genutzt)
Nutzfläche:	drei Bodenkammern mit insgesamt ca. 8 m ²
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Bodenbeläge:	in den Wohnbereichen Stabholzparkett und Teppichboden, PVC-Belag in der Küche, Fliesen im Bad
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert; Bad und Küche teils gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert; teils mit Deckenvertäfelung
Fenster:	zweifachverglaste Kunststoffenster
Türen:	holz furnierte Innentüren mit Stahlzargen
Sanitäre Einrichtungen:	Duschbad im Ausstattungsstandard dem Baujahr entsprechend
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung
Ausstattung:	zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard
Abgeschlossenheit:	die Wohnung ist laut Aufteilungsplan über das Treppenhaus abgeschlossen
Pkw-Stellplatz/ Garage:	Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht unter A 22 im Aufteilungsplan verzeichnet; üblich große Stellplatzfläche mit guten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten

5. Verkehrswert

130.000 € zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024