

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 34/24
des Amtsgericht Kassel
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage
Adresse:	Emdener Straße 28, 37246 Niedervellmar
Baujahr:	1986
Wohnflächen:	186 m ²
Grundstücke:	588 m ² ; W (Wohnbaufläche)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024
mit rd. **373.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art der Bewertungsobjekte: teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Pkw-Fertigteiligarage

Objektadresse: Emdener Straße 28, 34130 Kassel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Niedervellmar Blatt 3095, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Niedervellmar, Flur 13, Flurstück 1/128, Gebäude- und Freifläche, Emdener Straße 28, Größe 588 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Ort und Einwohnerzahl: Niedervellmar – Ortsteil der Gemeinde Vellmar im Landkreis Kassel mit ca. 5.300 Einwohnern; kleinstädtische Infrastruktur

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 83 und die geringe Entfernung (ca. 4,5 km) zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof in Kassel-Wilhelmshöhe

innerörtliche Lage: am südwestlichen Ortsrand von Niedervellmar in einem ruhigen reinen Wohngebiet

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: gewachsenes Wohngebiet mit ausschließlich offener Wohnbebauung im großräumigen Umfeld

Beeinträchtigungen: keine

geografische Ausrichtung: ungünstige geografische Grundstücksausrichtung mit süd- und westseitiger Straßenanbindung und nord-/ostseitigem Gartenteil

Gestalt/ Form/ Profil: rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeniveau

Straßenart/-ausbau: grenzt als Eckgrundstück an die gering frequentierten Anliegerstraßen *Emdener Straße* und die *Cuxhavener Straße*

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

- Gasleitungsrecht für Gasversorgung Südhanover-Nordhessen GmbH, Kassel
- Betretungsrecht für Nachbargrundstücke 1/125 und 1/126
- Zwangsversteigerung

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Kulturdenkmal; kein altlastenverdächtiger Standort; der betroffene Wohnraum unterliegt nicht den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes; keine Erschließungskosten offen; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: B-Plan „In der Kuhbreite“ Nr. 19; rechtskräftig 13.06.1975; Reines Wohngebiet; 1 Vollgeschoss zulässig

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau	
Wohnflächen:	Kellergeschoss:	29 m ²
	Erdgeschoss:	109 m ²
	Dachgeschoss:	48 m ²
	gesamt	186 m ²
Bruttogrundfläche:	275 m ²	
Baujahr:	1986	
Modernisierung:	Dachgeschossausbau 2006, Gäste-WC, Pkw-Garage 2007	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)	
Restnutzungsdauer:	42 Jahre	



Konstruktionsart:	Mauerwerkbauweise
Geschosse:	eingeschossig; Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände:	30 cm Mauerwerk <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteildecke über Kellergeschoss, über Erdgeschoss Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	solide Pfettenkonstruktion mit Betonziegeldeckung aus dem Baujahr
Dachform:	flaches Satteldach
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad im Dachgeschoss; Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss; WC und Waschküche im Kellergeschoss; insgesamt mit Aus- stattungsstandard aus dem Baujahr mit mittelfristigem Moderni- sierungsbedarf, außer Gäste-WC im Erdgeschoss in modernisiertem Ausstattungsstandard
Elektro-Installation:	dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Plattenheizkörper über überalterte Gaszentralheizung mit Warmwasser- aufbereitung; Kessel und Warmwasserboiler erneuerungsbedürftig

Fußböden:	überwiegend gefliest, auch teils Laminat
Türen:	Holztüren überwiegend aus dem Baujahr
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster
Treppe:	geschlossene Holztreppe (Erdgeschoss bis Dachgeschoss); Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag (Kellergeschoss bis Erdgeschoss)
Raumhöhe/ Grundriss- Gestaltung/ Raumaufteilung:	lichte Raumhöhe insgesamt ca. 2,50 m; zweckmäßige Raumaufteilung
Besonnung/ Belichtung:	normale Belichtung durch üblich große Fenster
Ausstattung insgesamt:	Ausstattungsstandard dem Baujahr entsprechend
Balkone/Terrasse:	15 m ² große teils überdachte Terrasse
Küche:	in technisch normaler Ausstattung im Erdgeschoss und in technisch einfachster und überalterter Ausstattung im Kellergeschoss; in beiden Küchen wurden einige elektrische Geräte ausgebaut; (insgesamt ohne Zeitwert)
Fassade:	Strukturputz mit weißem Anstrich
energetischer Gebäudezustand:	mäßig; ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen
besondere Bauteile:	keine
Zubehör:	keins
Garage:	Stahlbeton-Fertigteilgarage; übliche Pkw-Garagengröße; Sektionaltor; gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten
Bau-/ Unterhaltungs- zustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungs-standard; dringender Modernisierungsbedarf in dem Gewerk Heizung und mittelfristiger Modernisierungsbedarf in dem Gewerk Sanitär
Besonderheiten:	keine
objektspezifische Besonderheiten:	Kessel der Gaszentralheizung und WW- Boiler und Abluftschornstein erneuern (-13.000 €); Entrümpelung einiger Räume (-1.500 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	gepflasterte Hoffläche; mit Holzdielen befestigte Terrasse ca. 15 m ² ; insgesamt stark wuchernde ungepflegte Rasen-/ Grünflächen; gartenseits mit Jägerzaun eingefriedet

4. Verkehrswert

373.000 € zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024