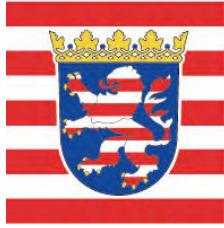


HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte

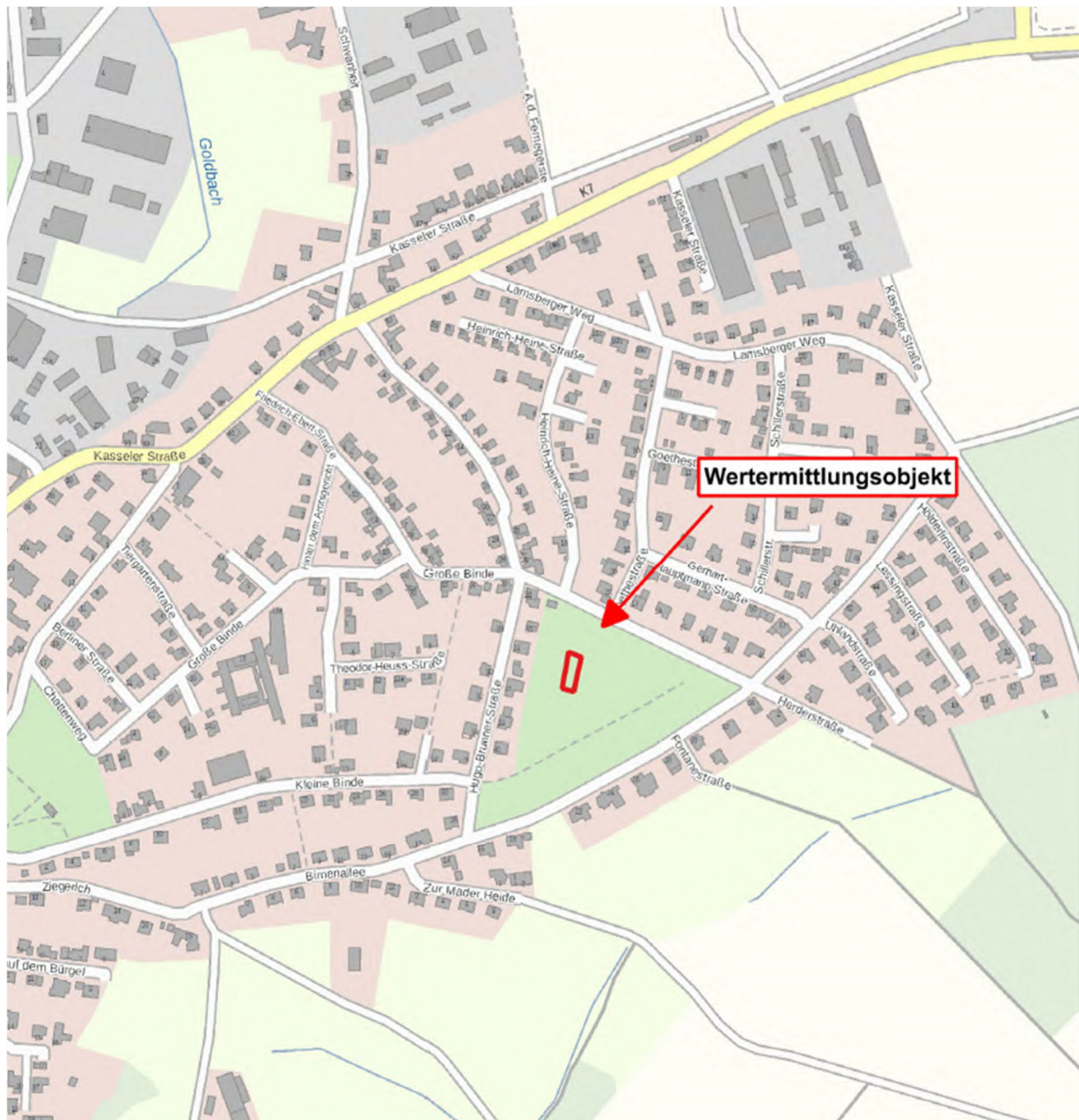
**für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und
des Werra-Meißner-Kreises**

Kurzgutachten



Verkehrswert 1.448 €

Lagemerkmale



innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt östlich des Stadtkern von Gundersberg. Die Straßenentfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt, der Bahnhof Felsberg-Altenbrunlar (Bahnstrecke Bebra-Kassel) ca. 6 km und die Autobahnanschlüsse Gudensberg (A49) ca. 1,7 km.

Umfeld (Infrastruktur):

nächstgelegene größere Städte (Oberzentren): Kassel

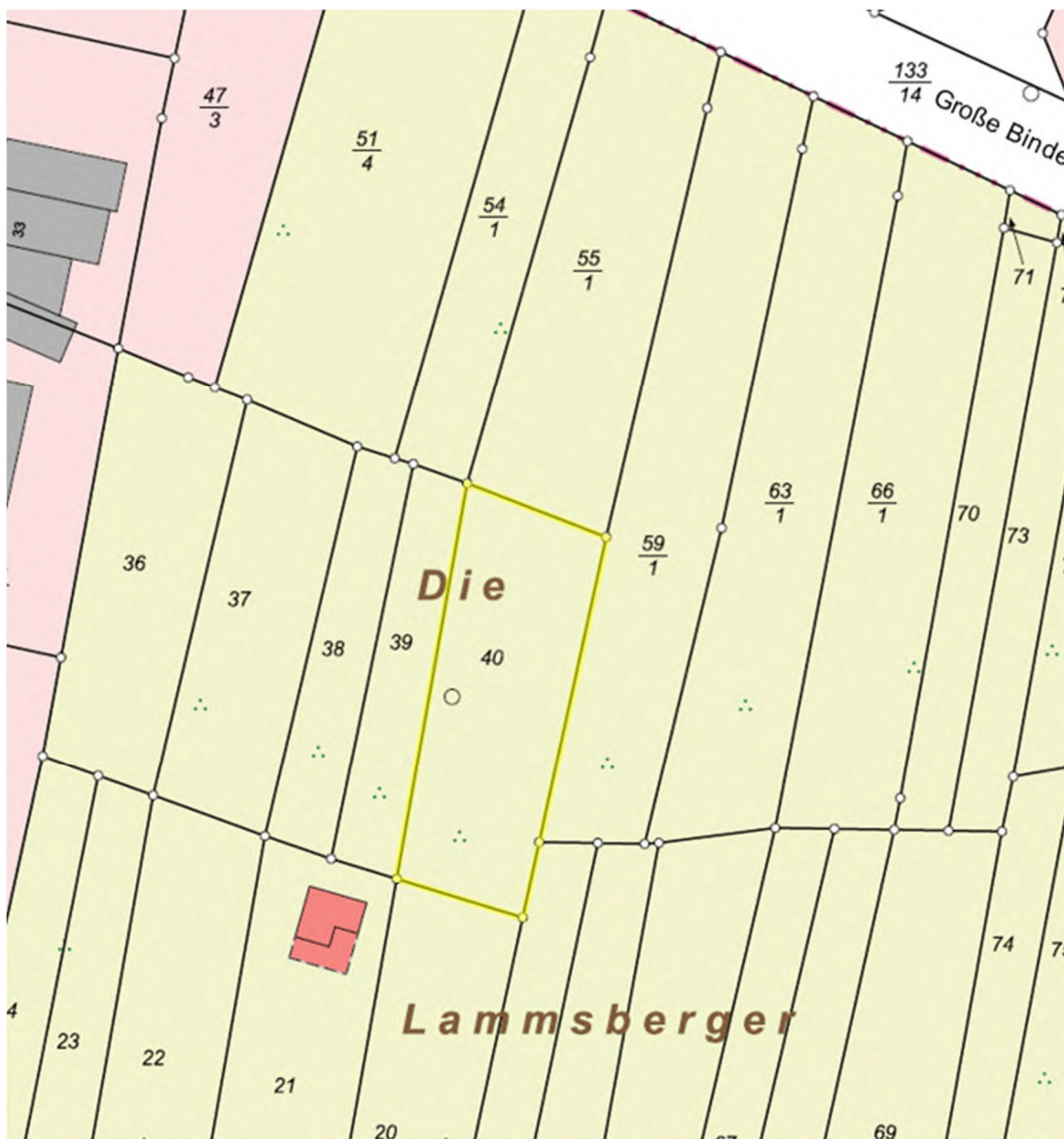
Immissionen:

Immissionen sind im normalen Umfang wahrnehmbar.

Grundstücksbeschreibung

Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Gudensberg
Gemarkung:	Gudensberg
Flur:	7
Flurstück:	40
Fläche:	378 m ²
Nutzungsart:	Gartenbauland
Lagebezeichnung:	Die Lammsberger Gärten



Gestaltung, Form und Nutzung

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes rückwärtiges Grundstück
Straßenfront:	-
mittlere Breite:	ca. 12 m
mittlere Tiefe:	ca. 33 m
Topographie:	Das Grundstück steigt leicht nach Norden hin an.

Umfang der Besichtigung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde mangels Zugänglichkeit nur von den nördlichen, östlichen und südlichen angrenzenden Grundstücken aus besichtigt.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wertermittlungsobjekt ist ungenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich, soweit von außen erkennbar, eine Blechhütte, ein Schuppen und ein Gewächshaus.

Das Grundstück weist einen ungepflegten, eingewachsenen Zustand auf. Soweit erkennbar, sind die aufstehenden Gebäude als abgängig zu bezeichnen.

Erschließung:

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht erschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt verfügt als rückwärtiges Grundstück über keine direkte Zuwegung von einer öffentlichen Straße aus. Augenscheinlich erfolgt die Zuwegung derzeit von der Straße *Große Binde* aus über das private Grundstück Flurstück 55/1.

Die Zuwegung ist weder grundbuchlich noch in Form einer Baulast gesichert. Darüber hinaus liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen über sonstige privatrechtliche Vereinbarungen vor.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedigungen, Tore, Stützmauern, Flächen- und Wegebefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen und die Anschlusskosten für Strom, Gas usw.

Flächen- und Wegebefestigungen:	nicht erkennbar
Stützmauern:	-
Einfriedigungen/Tore:	Maschendrahtzaun, Holztor
Besondere Gartenanlagen:	-
Versorgungs- und Abwasseranlagen:	-
Sonstige nutzungsspezifische Außenanlagen:	-