

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 83/25
des Amtsgerichts Kassel
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Dreifamilien-Doppelhaushälfte mit Pkw-Garage
Adresse:	Korbacher Straße 182, 34132 Kassel
Baujahr:	ca. 1965
Wohnflächen:	179 m ²
Grundstücke:	450 m ² und 74 m ² ; Wohnbaufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 11.12.2025
für das Flurstück 410/31 mit rd. **236.000 €**
und für das Flurstück 685/108 mit rd. **8.300 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	unterkellerte zweigeschossige Dreifamilien-Doppelhaushälfte mit Pkw-Fertigteilgarage
Objektadresse:	Korbacher Straße 182, 34132 Kassel, OT Nordshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nordshausen Blatt 2077 - lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 410/31, Gebäude- und Freifläche, Korbacher Straße 182, Größe 450 m ² - lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 685/108, Gebäude- und Freifläche, Korbacher Straße, Größe 74 m ²

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 direkter Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49; insgesamt sehr gut ausgebautes öffentliches, regionales als auch Fernverkehrsnetz
innerörtliche Lage:	in einem gewachsenen Wohngebiet im westlichen Stadtteil Nordshausen; ruhiger dörflich geprägter Stadtteil mit Nähe zu Feldern, Wiesen und naturnahem Landschaftsraum; lokale Infrastruktur im kleinen Ortskern von Nordshausen mit einigen wenigen Angeboten wie Bäcker, Frisör, Apotheke; Kindertagesstätten direkt im Stadtteil vorhanden; Grundschulen und weiterführende Schulen sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Stadtteilen, die gut über Buslinien erreichbar sind
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern; sehr ruhige Wohnlage, da das zu bewertende Wohngrundstück nordseits direkt an eine großflächige Sportstätte sowie Acker- und Freilandflächen grenzt
Beeinträchtigungen:	keine
geografische Ausrichtung:	bei dem bebauten Flurstück 410/31 handelt es sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück, welches über das ihm vorgelagerte unbebaute Flurstück 685/108 erschlossen ist; das vorgelagerte Flurstück stellt aufgrund stark eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten kein selbständig wirtschaftlich nutzbares Baugrundstück dar und dient bauordnungsrechtlich dem Hinterliegergrundstück als Vorgarten- oder Zuwegungsfläche; als Einheit betrachtet ist die Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung und nordseitigem Gartenteil als ungünstig zu bezeichnen
Gestalt/ Form/ Profil:	jeweils rechteckige Grundstücksformen; relativ eben
Grundstücksgrößen:	450 m ² bebautes Wohnhausgrundstück und 74 m ² sogenannte Vorgartenfläche
Straßenart/-ausbau:	<i>Korbacher Straße</i> – stark frequentierte Ortsdurchfahrtsstraße mit beidseitigen Gehwegen
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse:	als Doppelhaushälfte ist die ostseitige Gebäudeaußenwand zur angrenzenden Doppelhaushälfte grenzbebaut
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Baulandumlegungsverfahren „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ wurde eingeleitet, Zwangsversteigerung
Lasten:	keine Baulasten vorhanden, kein Kulturdenkmal; kein altlastenverdächtiger Standort; keine Mietbindungen, keine Erschließungskosten offen; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	innerhalb des im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Planes der Stadt Kassel „Nordshausen Nord“ Nr. VIII 14

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellerte zweigeschossige Dreifamilien-Doppelhaushälfte
Baujahr:	ca. 1965
Modernisierungen:	Fenster; sonst keine nach dem äußeren Anschein erkennbar
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	20 Jahre (nach linearer Abschreibung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind gemäß § 34 BauGB kaum gegeben; Grundstück ist baulich fast ausgelastet
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem Anstrich; deutliche Verfärbungen sowie lokal erkennbare Putzrisse; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild



Bruttogrundfläche:	331 m ²								
Wohn-/ Nutzflächen:	<table> <tr> <td>Kellergeschoss:</td><td>63 m²</td></tr> <tr> <td>Erdgeschoss:</td><td>66 m²</td></tr> <tr> <td>Obergeschoss:</td><td>60 m²</td></tr> <tr> <td>Dachgeschoss:</td><td>53 m²</td></tr> </table>	Kellergeschoss:	63 m ²	Erdgeschoss:	66 m ²	Obergeschoss:	60 m ²	Dachgeschoss:	53 m ²
Kellergeschoss:	63 m ²								
Erdgeschoss:	66 m ²								
Obergeschoss:	60 m ²								
Dachgeschoss:	53 m ²								
Konstruktionsart:	Mauerwerkwerk								
Geschosse:	zweigeschossig; Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss								
Fundamente:	Stahlbeton								
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem; Struktur-Außenputz mit weißem Anstrich, deutlich sichtbare Verfärbungen und Risse im Putz								
Innenwände:	Mauerwerk								

Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster ca. Mitte/ Ende der 1990er Jahre
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktion mit Betonziegeldeckung offensichtlich aus dem Baujahr
Dachform:	Satteldach mit beidseitiger Satteldachgaube
Balkon/Terrasse:	keine erkennbar
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	keine von außen ersichtlichen
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine von außen ersichtlichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine von außen ersichtlichen
energetischer Gebäudezustand:	schlecht, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungszustand:	das äußere Erscheinungsbild lässt diversen Modernisierungstau vermuten; Aus- und Rohbaukonstruktion entsprechen überwiegend dem Baujahr
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	20 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen fehlender Innenbesichtigung (-25.728 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Pkw-Garage:	Stahlbeton-Fertigteil-Garage; Flachdach mit Bitumenabdeckung; übliche Garagröße für normal große Pkw's; elektrisches betriebenes Sektionaltor; gute Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Hoffläche als Zuwegung zum Hauseingang und Zufahrt zur Pkw-Garage; Hauseingang über steile massiv gemauerte Außentreppe; Stahlbetontreppe zum Gartenteil; stark bewachsener Vorgarten und nordseitiger Gartenteil mit teils altem Baumbestand; Einfriedung straßenseits mit einfachem Stahlzaun und gartenseits mit Maschendrahtzaun; insgesamt ungepflegtes Erscheinungsbild der Außenanlagen

4. Verkehrswerte

zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025

Flurstück 410/31: **236.000 €**

Flurstück 685/108: **8.300 €**