

**Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt**

Von der IHK Hannover ö.b.u.v. Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Neustettiner Str. 3  
37586 Dassel  
Tel.: 05564 - 91 97 97  
Fax: 05564 - 91 97 98  
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG24-2595G – Exposé

Amtsgericht Seesen – 5 K 3/24



lfd. Nr. 1:  
Mit einem Doppelhaus  
bebautes Grundstück  
Im Tölletal 12  
38729 Langelsheim - Wolfshagen

**Verkehrswert:**

**86.000,-- €**

Grundbuch von Wolfshagen Blatt 1892

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m <sup>2</sup>
1	Wolfshagen	1	5/3	Gebäude- und Freifläche, Im Tölletal 12	294

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gebäude: Nördliche Gebäudehälfte  
- zweigeschossige Doppelhaushälfte,  
nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Südliche Gebäudehälfte  
- zweigeschossige Doppelhaushälfte,  
teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Hinweis: Die südliche Gebäudehälfte konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

Lage des Grundstücks: - ca. 200 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln  
- in Zentrumsnähe von Wolfshagen  
- Eckgrundstück  
- Grundstücksausrichtung in Nord – Süd Richtung

Nutzung: Wohnen

Baujahr: Baujahr: vor 1954  
fiktives Baujahr: 1973

Grundrisse: Standard

Raumhöhen: normal

Belichtung: ausreichend

Wohnwert: mittel

Wohn-/Nutzfläche – Nördliche Gebäudehälfte:  
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: 2 Zimmer, Küche, WC, Dusche, Abstellraum
- OG: 2 Zimmer, Bad, Flur

**Gesamtwohn-/nutzfläche**

**90,50 m<sup>2</sup>**

**Wohn-/Nutzfläche – Südliche Gebäudehälfte:**

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

**Funktionale Gliederung:**

(nach vorliegenden Bauzeichnungen)

- EG: 3 Zimmer, Küche, Flur, WC
- OG: Angabe nicht möglich

**Gesamtwohn-/nutzfläche**

**153,69 m<sup>2</sup>**

- KG: Angabe nicht möglich

**GEG**

Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

**Baubeschreibung:**

- Fachwerkkonstruktion, teilweise Massivbau
- Fassade – Klinkerimitat, Behang, Holzverkleidung
- Dach – Satteldächer
- Eindeckung mit Betondachsteinen und Ziegeln
- Holzfenster – isolierverglast
- Glasbausteine
- Außentüren – Holztür mit Glasausschnitten,  
Kunststofftür mit Glasausschnitten
- Innentüren – furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung,  
Metalltür
- Außentreppen – Massivtreppe
- Innentreppen – geschlossene Holztreppe
- Heizung – Zentralheizung, Rippenheizkörper
- Warmwasser – zentral
- Sanitäranlagen – Standardausführung
- Elektroinstallation – Standardausführung

**Gebäudestandard:** Standardstufe 1 – 3

**Baulicher Zustand:**

- z. T. Instandhaltungsstau
- „mittlerer“ baualtersgemäßer baulicher Zustand

Auftraggeber:       Amtsgericht Seesen  
                          Wilhelmsplatz 1  
                          38723 Seesen

Zweck:                Zwangsversteigerung

Bewertungsstichtag: 26.06.2024

Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.