

A N D R E M I S P A G E L

Dipl. - Ing. (FH.) Architekt

Von der Architektenkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Büro: Rehmweg 4
3 1 3 0 3 Burgdorf

Telefon: 0 51 36 / 97 000 80
Telefax: 0 51 36 / 97 000 81

K U R Z G U T A C H T E N

über den Verkehrswert,
nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



eines bebauten Wohngrundstückes
(Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage)
Dorfstr. 49, 31303 Burgdorf OT Heeßel

Geschäftsnummer:

NZS 5 K 8 / 22

Auftraggeber:

Amtsgericht Burgdorf, Schloßstr. 4, 31303 Burgdorf

Grundstück:

Dorfstr. 49, 31303 Burgdorf OT Heeßel

Blatt 320

Lfd. - Nr. 2:

Gemarkung:

Heeßel

Flur:

1

Flurstück:

62/3

Grundstücksgröße:

1.696 qm

Qualitätsstichtag:

06. Juli 2023

Verkehrswert:

350.000,00 EUR

<u>Eigentümer:</u>	Siehe personenbezogene Daten.
<u>Besichtigungsart:</u>	Die gesamte Innen- und Außenbesichtigung fand am 06. Juli 2023 statt.
<u>Objektart:</u>	Freistehendes Einfamilienwohnhaus (Winkelbungalow), 1-geschossig mit Vollunterkellerung mit Walmdach in konventioneller massiver Bauweise. Doppelgarage mit Flachdach.
<u>Grundstück:</u>	Es handelt sich um ein bebautes Wohngrundstück, Dorfstr. 49, 31303 Burgdorf OT Heeßel. Das Grundstück liegt in einem Gebiet gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Flächennutzungsplan ausgewiesen als Flächen für die Landwirtschaft. Es besteht eine Ortsrandlage.
<u>Sonstige Objekteigenschaft.:</u>	Funkmast und Antennentechnik
<u>Heizungsart:</u>	Ölheizung (Zentralheizung / Warmwasser über Heizung). Ein gezogenes Abgasrohr, Kellertank 10.000 l, überwiegend Gliederheizkörper, Kompaktheizkörper bzw. Platte im Wohnzimmer / WC.
<u>Objektzustand:</u>	Aufgrund der Pflege und Instandhaltung kann der Instandhaltungszustand wie folgt bewertet werden: <u>Wohnhaus</u> Überwiegend ausreichend / in Teilen mangelhaft. Ein Wasserschaden im KG. ist noch nicht saniert worden. <u>Doppelgarage</u> Ausreichend / mangelhaft. Die Dacheindeckung konnte nicht besichtigt werden. Wärmedämmung und Schallschutz entsprechend dem Baujahr. Ein Energieausweis liegt vor. Bei dem Wohnhaus besteht ein höherer und bei der Doppelgarage ein hoher Unterhaltungs- und Reparaturstau. Das Wohngebäude und die Doppelgarage machen von außen in Teilen einen ungepflegten Eindruck. Es bestehen ein unsaniertes WC und Bäder im EG. und KG.. Es handelt sich um ein nicht modernisiertes Wohnhaus. Es wurden lediglich kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgeführt. Wärmedämmung und Schallschutz entsprechend dem Baujahr.
<u>Nutzung:</u>	<u>Wohnhaus</u> Baujahr im Mittel 1967 Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Alter im Mittel: 50 Jahre Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): 20 Jahre

Doppelgarage
 Baujahr im Mittel 1967
 Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
 Alter im Mittel: 50 Jahre
 Restnutzungsdauer
 (wirtschaftlich): 10 Jahre

Wichtige Informationen: Wohnfläche: 175,40 qm
 Nutzfläche: 252,80 qm
 428,20 qm

Nutzfläche
 Doppelgarage: 45,20 qm

Detailangaben:

Erdgeschoss Wohnhaus

Wohnzimmer / Fernsehvorführraum, Leseecke, Esszimmer,
 Küche, Büro, Schlafzimmer, Kind 1, Kind 2, Bad, WC, WF, Flur 1,
 Flur 2, Wintergarten

Spitzboden Wohnhaus

nicht ausgebaut

Kellergeschoss Wohnhaus

Keller 1, Hobby-Raum, Keller 2, Pumpe, Heizung, Gang 1, Gang
 2, Öltankraum, Keller3, Vorratskeller, WC / Dusche, Flur

Ausstattungsstandard:

Wohnhaus

Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis)

Doppelgarage

Ausstattungsstandard Stufe 4 (gehoben)

Besonderheiten, Sonstiges:

Das Grundstück liegt, nach tel. Rücksprache und schriftlicher
 Bestätigung vom 12.10.2023 mit der Bauordnungs- und
 Planungsabteilung der Stadt Burgdorf, in einem Gebiet gemäß §
 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Burgdorf, den 17.10.2023



Sachverständiger