

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)



einer Eigentumswohnung
5. Obergeschoss, Mitte (ATP 57)
Retschystr. 27, 31303 Burgdorf

Geschäftsnummer:

NZS 5 K 9 / 24

Auftraggeber:

Amtsgericht Burgdorf, Schloßstr. 4, 31303 Burgdorf

Grundstück:

Retschystr. 27, 31303 Burgdorf

Blatt 7707

Lfd. - Nr. 1:

Lfd. - Nr. 1:

Gemarkung:

Burgdorf

Burgdorf

Flur:

7

7

Flurstück:

18/37

18/49

Grundstücksgröße:

2.725 qm

225 qm

= 2.950 qm

Qualitätsstichtag:

27. Mai 2025

Verkehrswert:

rd. 111.000,00 EUR

Eigentümer:

Siehe personenbezogene Daten.

Besichtigungsart:

Nur Außenbesichtigung des Mehrfamilienwohnhauses und des Treppenhauses am 17. Dezember 2024 und am 27. Mai 2025. Die Eigentumswohnung konnte von innen nicht besichtigt werden.

Objektart: **Eigentumswohnung** innerhalb eines 4-geschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss (5. OG.) mit Vollunterkellerung und Flachdach in konventioneller massiver Bauweise.

Grundstück: Es handelt sich um ein bebautes Wohngrundstück, Retschstr. 27, 31303 Burgdorf. Das Grundstück liegt in einem Gebiet gemäß § 30 BauGB. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (WA, allgemeines Wohngebiet). Flächennutzungsplan ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet.

Sonstige Objekteigenschaft.: Konnten, durch die fehlende Innenbesichtigung, nicht ermittelt werden.

Heizungsart: Eingebaute Gaszentralheizung. Warmwasser über Heizungsanlage, gemäß Baubeschreibung. Zentrale Schornsteinanlage.

Objektzustand: Aufgrund der Pflege und Instandhaltung kann der Instandhaltungszustand wie folgt bewertet werden:

Eigentumswohnung: Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, kann eine Einstufung nicht vorgenommen werden.

Schallschutz entsprechend dem Baujahr. Die Fassade ist bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt worden.

Durch die fehlende Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellergeschosses kann keine Aussage zu einer Sanierung getroffen werden.

Bei dem Gesamtobjekt besteht ein überwiegend mittlerer Unterhaltungsstau (bezogen auf die Fassade mit Sockelbereich, Dacheindeckung/Dämmung) und verbliebender älterer Holzfenster im Treppenhaus.

Es handelt sich sachverständig um einen Modernisierungsgrad im Bereich kleinerer Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Wie zuvor beschrieben konnte das Gebäude lediglich von außen und im Treppenhaus besichtigt werden.

Ein Energieausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf, gemäß Energieausweis vom 08.05.2019, beträgt 105,6 kwh/(qm x a). Es handelt sich im Vergleich um ein energetisch gut modernisiertes Einfamilienhaus bis durchschnittlicher Wohngebäudebestand.

Nutzung: Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses

Baujahr im Mittel Genehmigung 21. Oktober 1980,
Errichtung 1981 (Annahme)

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, gemäß Anlage 3, SW-RL

Alter im Mittel: 42 Jahre

Restnutzungsdauer
(wirtschaftlich): 28 Jahre

Wichtige Informationen:

Wohnfläche Wohnung: 60,98 qm

Detailangaben:

Eigentumswohnung im 5. Obergeschoss, Mitte:

2 - Zimmerwohnung:

Wohnen/Essen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Flur, Dachterrasse und Abstellraum (Abstellraumfläche).

Die Eigentumswohnung liegt innerhalb eines 4 - geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Staffelgeschoss (5. OG.) mit 17 Wohnungen (Retschystr. 27). Die Wohnungen in den Normalgeschossen sind als 3-Spänner und die Wohnungen im Staffelgeschoss als 2-Spänner konzipiert.

Kellergeschoss:

Gemeinschaftskellerräume, Keller und zugehöriger Kellerraum.

Hinweis:

Stellplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum „Retschystraße“.

Ausstattungsstandard:

Mehrfamilienwohnhaus / Eigentumswohnung

Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis).

Besonderheiten, Sonstiges:

Eingetragene Vereinigungsbaulast. Nach sachverständiger Auffassung hat die eingetragene Baulast keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Burgdorf, den 06.10.2025



Sachverständiger