

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

Alter Stadtweg 1
Telefon (05561) 927314-0
Telefax (05561) 927314-9
info@sv-cortnum.de

Exposé zu NZS 6 K 6/25

für das
mit einem Wohngebäude und Carport bebaute Grundstück
Knickfeld 33 in 37191 Katlenburg - Lindau
(eingetragen im Grundbuch von Lindau Blatt 1873 BVNr. 1)



Wertermittlungstichtag
und Qualitätstichtag

01.10.2025

BV-Nr. 2: Verkehrswert: 149.000,- €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Einfamilienhaus und Carport bebautes Grundstück
Objektadresse:	Knickfeld 33 37191 Katlenburg-Lindau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lindau Blatt 1873 BVNr. 1
Katasterangaben:	Gemeinde Katlenburg-Lindau Gemarkung Lindau Flur 2 Flurstücke 212/10
Lage:	Allgemeines Wohngebiet gemäß Flächennutzungsplan; ruhige Wohnlage mit wenig Durchgangsverkehr
Grundstückgröße:	BV-Nr. 1: 888 m ²

2. Baubeschreibung

Wohnhaus:

Gebäudeart:	teilunterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise		
Baujahr:	gemäß Bauunterlagen 1979		
Modernisierungen:	Heizung		2014
	Renovierung	Innenraum	2014
	sonst keine Wesentlichen		
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen		
Außenansicht:	Ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Pultdach, Sichtmauerwerk mit Anstrich, weiße Kunststofffenster, Dachrand mit dunklen Faserzementplatten (mutmaßlich asbestfaserhaltig),		

Carport:

Gebäudeart:	Carport und überdachte Abstellfläche		
Baujahr:	nicht bekannt		
Modernisierungen:	keine Wesentlichen		
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen		
Außenansicht:	Überwiegend Holzbauweise, Pultdach, Holzschalung der Wände		

3. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohngebäude:

Erdgeschoss (nicht vollständig ebenerdig)

ca. 101 m² Wohnfläche

drei Wohnräume (ca. 17,5 m², ca. 22,5 m², ca. 26 m²), Flure und Diele (ca. 3 m², ca. 2,5 m², ca. 8,50 m²), Badezimmer (ca. 6,50 m²), geschlossene Loggia (ca. 5,50 m²), Windfang (ca. 4,50 m²), Abstellraum (ca. 2,50 m²), anteilig Balkon (ca. 2 m²)

Untergeschoss

ca. 49 m² Wohnfläche

zwei Wohnräume (ca. 13 m², ca. 13 m²), Flure (ca. 4,5 m² und ca. 2 m²), Küche (ca. 10 m²), Badezimmer (ca. 4,5 m²), Abstellraum (ca. 2 m²)

zuzüglich

Heizungskeller, Öllagerraum und Kellerraum

Carport:

Erdgeschoss

ein PKW-Stellplatz und Abstellfläche

4. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Wohnhaus:

- allgemein ungepflegter Gesamtzustand
- Gastank ohne TÜV
- Öllagertank noch vorhanden
- Schäden an Pultdachabschluss
- Außenanstrich verwittert
- Versottung / Wasseraustritt Rauchrohr Kamin
- Holzbauteile am Balkon mit verwittertem Anstrich
- Grundstück ungepflegt verwachsen
- schlechte energetische Qualität

Carport::

- allgemein schlechter Instandhaltungszustand
- verwitterter Anstrich

Einbeck, den 22.10.2025



Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,
GIS Sprengnetter Akademie