

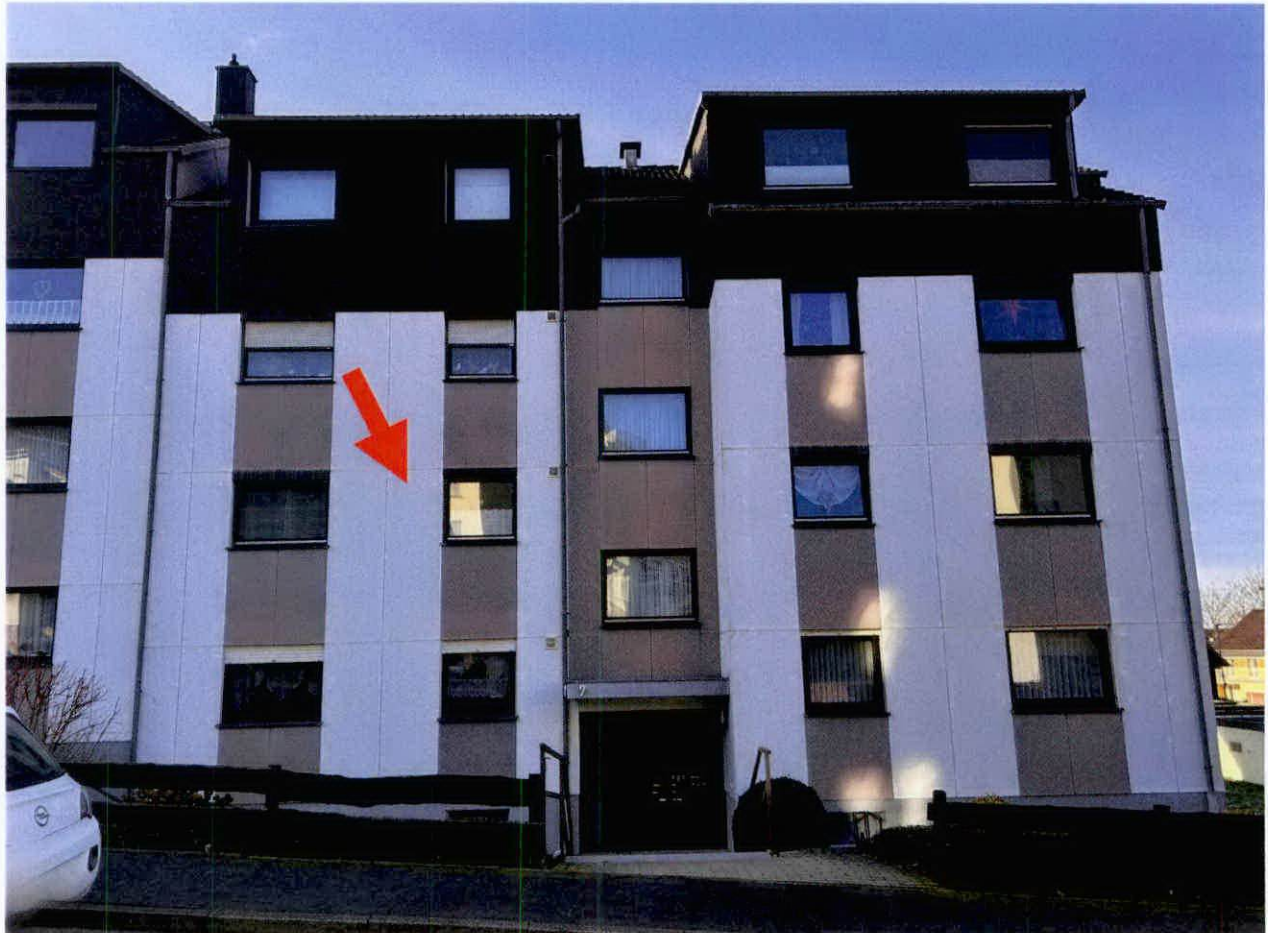
Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

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

Exposé zu NZS 6 K 12/25

**37176 Nörten-Hardenberg, Taubenbreite 9, im 1.Obergeschoss links
gelegene Eigentumswohnung**

(61,726/1.000 Miteigentumsanteil; Nr. 11 des Aufteilungsplanes)
eingetragen im Grundbuch von Nörten-Hardenberg Blatt 2095 BV-Nr. 1



Wertermittlungstichtag
und Qualitätstichtag

18.02.2026

Verkehrswert: 122.000,- €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	61,726/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nörten-Hardenberg, Flur 7, Flurstück 882/1, Taubenbreite 7,9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss links mit Kellerraum - Nr. 11 des Aufteilungsplanes – und dem Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 11 bezeichneten Garage
Objektadresse:	Taubenbreite 9 37176 Nörten-Hardenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nörten-Hardenberg Blatt 2095, lfd Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nörten-Hardenberg Flur 7 Flurstück 882/1

2. Baubeschreibung

Gebäudeart:	dreigeschossiges Wohnhaus mit Wohnungen in den Erd-, Ober- und Dachgeschossen; Unterkellerung; Massivbauweise; gemäß Teilungserklärung bestehen insgesamt 16 Wohneinheiten, davon jeweils acht in der Taubenbreite 7 und 9
Baujahr:	ca. 1983 (gemäß Angaben in der Teilungserklärung)
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Wandflächen mit großformatigen Fassadenplatten (mutmaßlich asbestfaserhaltig), braune Holz- und Kunststofffenster, dunkle Dachziegel, Gauben mit kleinformatigem Behang

Nutzungseinheiten:

Taubenbreite 9:

Kellergeschoss:

Flure, Trockenkeller, Kellerräume der Wohnungen

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

1. bis 2. Obergeschoss:

jeweils zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

zwei Wohnungen

3. Wohneigentum

Lage der Wohnung im Gebäude: Die Wohnung liegt im I. Obergeschoss links und ist über den Hauseingang Taubenbreite 9 erschlossen.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt nach Auswertung der Bauakten ca. 78 m²

Raumaufteilung und Orientierung: Die Wohnung ist gemäß Bauakten wie folgt aufgeteilt (und orientiert):

- Wohnen ca. 13 m² (westlich)
- Wohnen ca. 23,5 m² (westlich mit Zugang Balkon)
- Wohnen ca. 15 m² (östlich)
- Flur ca. 11 m² (mittig ohne Fenster)
- Bad ca. 4,5 m² (mittig ohne Fenster)
- WC ca. 1,5 m² (mittig ohne Fenster)
- Küche ca. 7,5 m² (östlich)
- Balkon ca. 2 m² (anteilig; westlich)

Außerdem gehört ein Kellerraum zur Wohnung

Für die Wertermittlung und mangels Abgleich Zeichnungen zu Örtlichkeit wird eine Wohnfläche von ca. 78 m² angesetzt.

Hinweis:

Die Wohnung war am Tage der Ortsbesichtigung nicht zugänglich, die Ortsbesichtigung erfolgt daher als Außenbesichtigung.

4. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Balkon

Bauschäden und Baumängel: - nicht bekannt

- Putzschäden an der Garage

Garage /Stellplatz: zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Garage, Nr. 11 des Aufteilungsplans

Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilzerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere durch das Untersuchungsniveau der Ortsbesichtigung, ohne Betreten der zu Nr. 11 des Aufteilungsplanes zugehörigen Gebäudebestandteile, ohne Bauteilzerstörung und nur nach Augenschein, ist Ausweitung möglich.

Die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage erfolgt durch *Delta Grundstücksverwaltung GmbH Auf der Heide 6 37586 Dassel*. In welcher Höhe Instandhaltungsrücklagen bestehen ist nicht bekannt. Gemäß Eintragung in Abt. III im Grundbuch bestehen Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft. Dem möglichen Erwerber wird empfohlen, vor Erwerb beim Verwalter verbindliche Auskünfte einzuholen.

Einbeck, den 23.02.2026



Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

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

