

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Nordsehl, Flur 3, Flurstück 2/37, Auf den Hollen 8

## Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Nordsehl, einem dörflich strukturiertem Ort mit rd. 700 Einwohnern. Nordsehl gehört zur Samtgemeinde Niedernwöhren.

Nordsehl liegt im Landkreis Schaumburg zwischen der rd. 4 km entfernten Kreisstadt Stadthagen und dem Schaumburger Wald.

Das Objekt selbst liegt rd. 4 km vom Zentrum der Samtgemeinde Niedernwöhren entfernt. Innerhalb der Samtgemeinde finden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der erweiterte Bedarf kann im nahegelegenen Stadthagen gedeckt werden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf beträgt rd. 19 km. Zum rd. 3 km entfernten Bahnhof in Stadthagen besteht eine Busverbindung.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 533 m<sup>2</sup> großes Grundstück, auf dem 1999 ein Einfamilienhaus errichtet wurde.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

### Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird wohnlich genutzt.

### Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt geworden

### Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

### Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

# Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Stellung des Gebäudes:	freistehend
	Geschosse:	Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<b><u>Baujahr:</u></b>		1999
	Baugenehmigung:	Bauanzeige liegt der Samtgemeinde Niedernwöhren vor
<b><u>Größe:</u></b>	Wohnfläche:	130 m <sup>2</sup> , davon im EG 72m <sup>2</sup> und im DG 58 m <sup>2</sup> (Berechnungen nach Aufmaß) Dabei wurde gemäß der gültigen Wohnflächenverordnung die überdeckte Terrasse mit der Hälfte ihrer Fläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt
	Bruttogrundfläche:	178 m <sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	EG:	1 Zimmer, Küche, WC, HWR, Abstellraum, Flur, Windfang, Terrasse
	DG:	3 Zimmer, Bad, Flur
	DB:	Bodenraum
	Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, siehe auch Grundrisse
<b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b>		
Außenwände:		Mauerwerk, Verblendsteinmauerwerk
Dach:		Krüppelwalmdach, Pfanneneindeckung (Beton), Unterspannbahn
Außentüren:		Kunststofftür mit Glasausschnitt und Seitenelement
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (einer elektr. betr.), 1 Dachflächenfenster
Innenwände:		Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:		Holztüren
Geschossdecken:		Stahlbeton, über DG Holzbalken
Geschosstreppen:		offene Stahlkonstruktion mit Holzstufen sowie Textilbelag DB: Einschubtreppe
Fußböden:		mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	EG:	WC mit Handwaschbecken, WC-Becken
	DG:	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:		Gaszentralheizung (aus Bj.), zentrale Warmwasserbereitung über separaten Warmwasserbehälter
Technische Ausstattung:		baujahrstypische Ausstattung
Besondere Bauteile:		---

### Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

U. a.:

- tlw. Fußboden- und Wandfliesen (Bad) gerissen

Darüber hinaus wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: unterdurchschnittliche Instandhaltung

### **Nebengebäude:**

keine vorhanden

### **Außenanlagen:**

einfach

### **Besonderheiten:**

keine bekannt geworden

## **Verkehrswert**

**zum Stichtag 28.08.2025: 277.000 €**

### **Hinweis:**

**Für dieses Exposé wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.**