

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Stadthagen, Flur 40, Flurstück 89, Sackstraße 1

## Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Stadthagen mit rd. 23.600 Einwohnern.

Stadthagen liegt im Landkreis Schaumburg. Die nächst größeren Nachbarstädten sind das rd. 13 km entfernte Obernkirchen sowie das rd. 9 km entfernte Rinteln.

Das Objekt selbst liegt rd. 2,2 km vom Rathaus der Stadt Stadthagen entfernt. In der Stadt selbst finden sich Einrichtungen zur Deckung des erweiterten Bedarfs.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf beträgt rd. 16,5 km und zum Bahnhof Stadthagen rd. 0,7 km.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1.625 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Innenbereich, auf dem ein Wohnhaus 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

Es besteht ein Mietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoss.

### Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

### Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

## Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

<b>Gebäudeart:</b>	Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Stellung des Gebäudes:	freistehend
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut

<b>Baujahr:</b>	1952 Ursprungs Baujahr
	1960 Einbau eines Ladens im Wohnhaus
	1969 Erweiterung des Wohnhauses

Bauakte: Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Lage der Treppe und die Position der Wände im Haus von denen in der Bauakte teils erheblich abweichen. Diese Unsicherheit bezüglich der Baugenehmigung wird im Verkehrswert durch einen entsprechenden Wert in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Größe: Wohnfläche: ca. 181 m<sup>2</sup> (Berechnungen nach Aufmaß)  
Bruttogrundfläche: 382 m<sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: KG: Abstellräume, Waschküche, Heizungsraum, Duschaum, Flur  
EG: 5 Zimmer, Flur, Bad, Küche, Loggia  
DG: 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Loggia  
DB: Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten: nicht mehr zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume, siehe auch Grundrisspläne

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk Sockel in Verblendmauerwerk  
Dach: Satteldach (unterschiedliche Traufhöhe und unterschiedliche Dachneigung), Dachgaube, Hohlziegel mit Verstrich  
Außentüren: Holztür  
Fenster: Holz mit Isolierverglasung, Kunststofffenster, Rollläden, Metallkellerfenster mit Einfachverglasung und Mausschutzgitter und Holzfenster im Keller  
Innenwände: Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen  
Innentüren: Holzfurniertüren, Falttür zur Dusche im Keller  
Geschossdecken: Stahlbeton, Kappendecke KG gem. Bauakte  
Geschosstreppen: Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinstufen, Kelleraußentreppe als Massivtreppe  
DB: Einschubtreppe  
Fußböden: mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Fliesen, Laminat)  
Sanitäreinrichtungen: KG: Dusche  
EG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC-Becken  
DG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC-Becken  
Heizung: Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung, Flachheizkörper  
Technische Ausstattung: baujahrstypische Ausstattung  
Besondere Bauteile: Dachgaube, Kelleraußentreppe, Loggia, Eingang Überdacht, Schlafzimmer im EG durch kleine Treppe vom Rest der Wohnung getrennt, Überdachung zum Garten, Glasbausteine Loggia

#### Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

allgemeiner Modernisierungsrückstand des kompletten Innenausbau  
Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachgeschoss und im Keller können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall nur eingeschränkt erfolgen.

Der Bewuchs durch Rankengewächse an der Westseite kann sich schädigend auf die Außenkonstruktion auswirken.  
Holzfenster erneuerungsbedürftig

Unterhaltungszustand: unterlassene Instandhaltung, erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsrückstand (Sanitärinstallationen, Heizung, Fenster, Dacheindeckung) Unterhaltungen sind in den letzten Jahren nicht erfolgt. Infolge nicht ausreichend durchgeführter Instandhaltungsarbeiten ist ein z. T. erheblicher Reparatur- bzw. Sanierungsstau entstanden

Barrierefreiheit: die Wohnungen sind nicht barrierefrei zugänglich

Besonderheiten: hohe Türschwellen, tlw. stark vermüllt im Keller- und Dachgeschoss

\* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollzähligkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

**Gebäudeart:** Fertig-Garage

**Baujahr(e):** 1961

Baugenehmigung: Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität gegeben ist.

**Größe:** Bruttogrundfläche: 16 m<sup>2</sup>

**Bauweise, Baugestaltung:**

Außenwände: Bimsbeton

Dach: Flachdach mit fasergebunden Wellplatteneindeckung (ggf. schadstoffbelastet)

Außentore/-türen: Stahlschwinger

Decke: Balken mit unterer Leichtbauplattenverkleidung und Putz

Fußboden: Beton mit Estrich

Technische Ausstattung: ---

**Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:**

Eine Begutachtung von Innen war nicht möglich, da die Sicht durch Gegenstände stark eingeschränkt war. Bei dem in Begutachtung genommen Teil, konnten keine sichtbaren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

\* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollzähligkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

**Gebäudeart:** Geräteschuppen

**Baujahr(e):** 1955

Baugenehmigung: Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität gegeben ist.

**Größe:** Bruttogrundfläche: 33 m<sup>2</sup>

### Bauweise, Baugestaltung:

Außenwände:	Ziegelstein
Dach:	Satteldach mit Dachpfannen
Außentore/-türen:	Holzdoppeltür, Holztür
Fenster:	---
Innenwand:	---
Decke:	Holzbalkendecke
Fußboden:	---
Technische Ausstattung:	---

### Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

Eine Begutachtung von Innen war nicht möglich, da die Sicht durch Gegenstände stark eingeschränkt war. Ebenfalls war eine Begutachtung von außen nur sehr stark eingeschränkt möglich. Bei dem in Begutachtung genommen Teil, konnten keine sichtbaren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

### Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser
Wege und Befestigungen:	Steinpflaster
Einfriedungen:	Hecke zur Straße
Gartenanlage:	---
Sonstiges:	Im Vorgarten stehen Bäume direkt am Gebäude.
Zustand der Außenanlagen:	ungepflegt und vermüllt

## **Verkehrswert**

**zum Stichtag 12.12.2023: 155.000 €**

### **Hinweis:**

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