

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Lindhorst, Flur 4, Flurstück 20/106, Camminer Weg 17

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in Lindhorst, einer Gemeinde mit rd. 4.300 Einwohnern.

Lindhorst liegt im nördlichen Landkreis Schaumburg nahe der Region Hannover. Die nächst größeren Nachbarstädte sind das 8 km entfernte Stadthagen sowie das 9 km entfernte Bad Nenndorf.

Das Objekt selbst liegt im Zentrum von Lindhorst. Im Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Kindertagesstätte, eine Grund- und eine Oberschule sowie andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der erweiterte Bedarf kann in Stadthagen und Bad Nenndorf gedeckt werden.

Lindhorst verfügt über einen Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Minden und Hannover.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf beträgt rd. 12 km.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 840 m² großes Grundstück eines Siedlungsgebietes aus den 80er Jahren, auf dem 1995 ein Wohnhaus mit Doppelgarage 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 ist zurzeit unbewohnt.

Miet- und Pachtverhältnisse

nicht vorhanden

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

nicht vorhanden

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Stellung des Gebäudes:	freistehend
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	voll unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr (Bj.):</u>		ursprünglich 1995
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte vor Die nachträgliche Nutzungsänderung mit Ausbau von Verkaufs- und Lagerflächen wurde nicht realisiert. Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.
<u>Größe:</u>	Wohnfläche:	insgesamt 237 m ² , davon im EG 138 m ² und im DG 99 m ² (Berechnungen nach Aufmaß - Flächen der Bauakte weichen tlw. ab) Dabei wurde gemäß der gültigen Wohnflächenverordnung die Terrasse mit einem Viertel ihrer Fläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt
	Bruttogrundfläche (BGF):	505 m ² (nach eigenen Berechnungen)
<u>Raumaufteilung:</u>	KG:	Abstellräume, Waschküche, Heizungsraum, Öllager, Flur
	EG:	3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, WC, Diele, Flur, Treppenflur, Wintergarten, Terrasse
	DG:	4 Zimmer (in 1 Zimmer Küchenanschlüsse vorhanden), Bad, 2 Flure, Treppenflur
	DB:	Bodenraum
	Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, siehe auch Grundrisse
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
Außenwände:		Mauerwerk, Verblendsteinmauerwerk
Dach:		Krüppel-Walmdach, Pfanneneindeckung (Beton), Unterspannbahnen, 1 Dachgaube
Außentüren:		Holztür mit Glasausschnitt und Seitenelement Kellereingang Holztür
Fenster:		Holz mit Isolierverglasung (aus Bj.), elektr. Rollläden, 2 Dachflächenfenster
Innenwände:		Mauerwerk mit Gipskartoninnenverkleidung, wenig Leichtbauwände, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:		Holztüren tlw. mit Glaseinsatz
Geschossdecken:		massiv, tlw. vertäfelt, über DG Holzbalken
Geschosstreppen:		Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbelag, Kelleraußentreppe als Massivtreppe
		DB: Klapptreppe

Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Kunststoff, Fliesen, Holzschichtdielen)
Sanitäreinrichtungen:	EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken; WC mit WC-Becken, Handwaschbecken DG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Ölzentralheizung, (Niedertemperaturtechnik, aus Bj.), zentrale Warmwasserbereitung über separaten Warmwasserbehälter, 1 Holzofen
Technische Ausstattung:	baujahrstypische, leicht überdurchschnittliche Ausstattung
Bes. Betriebseinrichtungen:	Hauswasserwerk mit Anschluss an auf dem Grundstück befindlichen Brunnen
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe mit 7 Stufen in Stahlbeton mit Fliesenbelag, Überdachung in Holzkonstruktion und Trapezlichtplattendeckung Eingangspodest und Eingangstreppe mit 8 Stufen in Stahlbeton mit Fliesenbelag und Holzgeländer bzw. -brüstung, Überdachung in Holzkonstruktion und Dachpfanneneindeckung Terrasse auf Kelleranbau mit Betonplatten, Klinkerbrüstung, sowie Aufgangstreppe mit 7 Stufen in Holzkonstruktion und beidseitigem Holzgeländer Wintergarten (bei der Wohnfläche berücksichtigt) in Holzkonstruktion mit isolierverglasten Scheiben ohne Einfassung mit Ausnahme eines Fensters und einer Außentür, Pultdach

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

U. a.:

- sämtliche außenliegenden Holzbauteile (u.a. Wintergarten, Fenster, Dachüberstände) anstrichbedürftig,
- allgemeiner Modernisierungsrückstand
- eine Holzschwelle im Wintergarten abgängig
- Fliesen der Aufgangstreppe renovierungsbedürftig
- aufgequollene Türen/-zargen im KG

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

Unterhaltungszustand: Eine laufende Bauunterhaltung ist erkennbar.
Das Haus weist insgesamt einen Zustand der 90er Jahre auf.

Nebengebäude:

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Garagengebäude
<u>Baujahr(e):</u>		1996
	Baugenehmigungen:	liegt lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	36 m ² (nach eigenen Berechnungen)
<u>Raumaufteilung:</u>		2 Kfz.-Stellplätze
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
Wände:		Mauerwerk, Verblendmauerwerk
Dach:		Satteldach, Holzkonstruktion, Dachpfannen (Beton), Unterspannbahnen
Außentore/-türen:		2 Holzschwingtore in Metallrahmen, 1 elektrisch betrieben 1 Metalltür
Fenster:		1 Holzfenster mit Isolierverglasung
Fußboden, Fußbodenbelag:		Beton, Estrich

Technische Ausstattung: Elektroinstallation
Besondere Bauteile: offener Holzschuppenanbau in Holzkonstruktion (BGF 12 m²), Pultdach in Holzkonstruktion mit Dachabdichtung und aufliegenden Dachpfannen
Zwischenmauer (Wohnhaus/Garage, 2,35 m hoch, 3 m breit) in Klinkersteinen mit Holztür

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

Unterhaltungszustand: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
dem Alter entsprechend normal

Außenanlagen:

normal

Besonderheiten:

keine bekannt geworden

Verkehrswert

zum Stichtag 17.09.2024: 440.000 €

Hinweis:

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