

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 5, Flurstück 35/10, Hassenzinne 1

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Bad Nenndorf, einem staatlich anerkannten Kurort und Niedersächsischen Staatsbad mit rd. 11.000 Einwohnern.

Bad Nenndorf liegt im Landkreis Schaumburg nahe der östlich angrenzenden Region Hannover. Die nächst größeren Nachbarstädte sind das 16 km entfernte Stadthagen sowie das 15 km entfernte Wunstorf.

Das Objekt selbst liegt rd. 600 m vom Zentrum von Bad Nenndorf entfernt. Im Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen und des gehobenen Bedarfs.

Bad Nenndorf bietet verschiedene Kureinrichtungen und mit dem direkt angrenzenden Höhenzug des Deisters auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

In Bad Nenndorf findet sich ein Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Hannover (ca. 1,2 km entfernt). Die Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf ist rd. 2 km entfernt.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 902 m² großes Grundstück in Hanglage, auf dem 1989 ein Einfamilienhaus mit Kellergarage 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

nein

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

nein

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); das von Norden auf Geländeneiveau liegende Kellergeschoss ist in den Hang gebaut
	Unterkellerung:	voll unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr (Bj.):</u>	1989	
	Bauakte:	Baurechtliche Legitimationen liegen vor. Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität gegeben ist.
<u>Größe:</u>	Wohnfläche:	138 m ² , davon im EG 83 m ² und im DG 55 m ² (Berechnungen nach Aufmaß); Dabei wurde gemäß der gültigen Wohnflächenverordnung die Terrasse mit einem Viertel ihrer Fläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt
	Bruttogrundfläche:	298 m ² (nach eigenen Berechnungen)
<u>Raumaufteilung:</u>	KG:	Abstellräume, Hauswirtschafts-/ Heizungsraum, Kellergarage, Flur
	EG:	1 Zimmer, Küche, Bad, Garderobe, Flur, Terrasse
	DG:	3 Zimmer, 2 Bäder, Flur
	Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, siehe auch Grundrisse
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
Außenwände:		Mauerwerk, Verblendsteinmauerwerk
Dach:		Satteldach, Pfanneneindeckung (Beton), Unterspannbahn
Außentüren:		Holztür mit Glasausschnitt und Seitenelement, Metallschwinger vor Kellergarage
Fenster:		Holzfenster mit Isolierverglasung (aus Bj.), Rollläden, 1 Dachflächenfenster, Kunststoffkellerfenster
Innenwände:		Mauerwerk mit Putz und Tapeten, tlw. Leichtbauwände, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:		Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz, Ganzglastüren, Schiebetüren, Falttüren
Geschossdecken:		Stahlbeton, Holzbalken über DG
Geschosstreppen:		KG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Holzhandlauf, EG: offene Holztreppe mit Textilbelag auf Trittstufen, Holzgeländer, DB: Klapptreppe
Fußböden:		mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Kunststoff, Fliesen)
Sanitäreinrichtungen:	EG:	WC mit Waschbecken, WC-Becken
	DG:	Bad mit Wanne, Bidet, Waschbecken, WC-Becken Bad mit Dusche, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:		Gaszentralheizung, (aus 2019), zentrale Warmwasserbereitung über separaten Behälter
Technische Ausstattung:		baujahrstypische Ausstattung

Besondere Bauteile: Eingangspodest mit Aufgangstreppe mit 14 Stufen in Waschbeton auf Betonwangen, Metallgeländer, Terrasse in Waschbetonplatten (bei der Wohnfläche berücksichtigt)

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

U. a.:

- Fliesenbelag in einem Kellerraum erneuerungsbedürftig
- Kratzspuren an Türen und Fenstern
- Garagentorantrieb defekt
- tlw. Rissbildungen
- tlw. Feuchtigkeitsmerkmale
- Rollläden tlw. nicht funktionsfähig
- Fußbodenbeläge überwiegend erneuerungsbedürftig
- außenliegende Holzbauteile anstrichbedürftig

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

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend befriedigend mit Unterhaltungsrückständen

Barrierefreiheit: nein

Besonderheiten: ---

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

Außenanlagen:

normal mit überdurchschnittlichem (Holzpalisaden tlw. erneuerungsbedürftig) Unterhaltungsrückstand

Besonderheiten:

keine bekannt geworden

Verkehrswert

zum Stichtag 10.08.2023: 479.000 €

Hinweis:

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