

Auftraggeber

- Amtsgericht Stadthagen

Geschäftsnummer

- 8 K 8/24

Bewertungsobjekt

- Einfamilienwohnhaus, Herrmann-Bögemann-Str. 11, 31553 Sachsenhagen

Besonderheit

- Ausbau DG noch nicht fertiggestellt

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Ortsmitte von Sachsenhagen
- 680 m² Grundstück, trapezförmig geschnitten, annähernd eben
- Straßenfront ca. 9 m, bei mittlerer Grundstückstiefe ca. 30 m.

Nutzung

- Einfamilienwohnhaus

Miet- oder Pachtverhältnisse

- Die Immobilie ist derzeit vom Eigentümer selbst genutzt

Immissionsbelastung, Altlasten

- nicht bekannt

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- nicht vorhanden

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- Ursprungsbaujahr ca. 1986 laut Bauakte und Eigentümergegenstand

Gebäudekonstruktion

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienwohnhaus
Anzahl der Geschosse:	EG, teilweise ausgebautes Dachgeschoss
Außenwände:	Zweischalig, Außenfassade mit Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Soweit feststellbar Leichtbauwände mit Glattsputtelung und Anstrich bzw. Tapeten. In Teilbereichen Wandbekleidung mit Fliesen
Decke:	Holzbalkendecke gemäß Bauzeichnung
Bodenbeläge:	Fliesen- und Laminatböden
Dach:	Walmdachkonstruktion mit Eindeckung in Betondachsteinen
Bad u. Sanitärausstattung:	WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken.

Fenster:	weitestgehend Kunststofffenster mit Iso-Verglasung
Türen:	Hauseingangstür aus Holz, Wohnungstüren als beschichtete Türen mit üblichen normalen Beschlägen. Die Klingel- und Briefkastenanlage ist einfach ausgeführt.
Elektroinstallation:	durchschnittlich, der Bauzeit entsprechend. Nicht weiter geprüft.
Heizung:	Gaszentralheizung (Therme der Marke WOLF) In den Wohnräumen helle Plattenheizkörper mit Thermostat-ventilen.
Schall- u. Wärmeschutz:	nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese weitestgehend zeitgemäß sind. Ein Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt, ist nicht vorgelegt worden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde aber keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.
Nebengebäude:	Es ist eine Doppelgarage in massiver Bauweise vorhanden. Außenwände mit Klinker wie Wohnhaus. Dach als flach geneigtes Pultdachdach ausgebildet. Die Terrasse des Wohngebäudes ist überdeckt. Die Tragkonstruktion besteht aus Holz

Wirtschaftliche Wertminderung

10.000,- € wegen diverser Baumängel / Fertigstellungsarbeiten, wie z.B.: • Die Außenanlagen sind z.Zt. ungepflegt und verwildert. • Die Holzkonstruktion der Freisitzüberdachung weist in Teilbereichen deutliche Fäulnisspuren auf. • Teilweise liegen Schadstellen an Türzargen / -blättern vor, teilweise ist der Einbau noch nicht fachgerecht abgeschlossen. • Im DG sind noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten zu leisten, wie z.B. Verkleidung der Dachschrägen, Anschlüsse an Dachflächenfenster, etc.

- Die Fliesenbekleidung der Heizkörpereinfassung im Wohnzimmer ist schadhaft.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören gemäß der ImmoWertV:

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Elt, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon).
- Haus- und Garagenzuwegung
- Grundstückseinfriedungen
- Außenbeleuchtung
- Rasen- und Grünflächen samt ehem. Teichanlage

Verkehrswert

ZWEIHUNDERTZEHN TAUSEND EURO

210.000,00 €

Stichtag: 02.10.2024

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



Bild 1 oben: Straßenfrontseite



Bild 2 oben: Rückseite



Bild 3 oben: Terrassenseite