

## **Auftraggeber**

- Amtsgericht Rinteln

## **Geschäftsnummer**

- 8 K 9/23

## **Bewertungsobjekt**

- 1 bebautes Grundstück, Marienstr. 2, 31737 Rinteln

## **Besonderheit**

- Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht

## **Beschreibung des Grundstücks**

### **Lage, Form und Größe, Erschließungszustand**

- Stadt Rinteln, Nordstadt
- Das Grundstück ist verebnet, der Zuschnitt ist insgesamt regelmäßig. Es ist 463 m<sup>2</sup> groß und besitzt rd. 21 m Straßenfront bei rd. 24 m Tiefe.
- Das Grundstück ist voll erschlossen

### **Nutzung**

- Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte, Wintergarten, massivem Gerätehaus und Betonfertigteiltergarage bebaut.

### **Miet- oder Pachtverhältnisse**

- wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

### **Immissionsbelastung, Altlasten**

- nicht bekannt

### **Gewerbebetrieb**

- Nein

### **Betriebseinrichtungen / Maschinen**

- Nein, sind nicht mitbewertet

## **Gebäudebeschreibung**

### **Baujahr**

- Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermutlich ca. um 1930 herum  
Fertiggerade 1993, Wintergarten 1995 jeweils lt. Bauakte

### **Gebäudekonstruktion**

Eine Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden. Daher erfolgt die Baubeschreibung nach den von außen erkennbaren Merkmalen, sowie der Aktenlage. Vermutungen werden in *Kursivschrift* hervorgehoben

Objekttyp: Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte

Baujahr: *vermutlich um ca. 1930*

Geschosse:	KG, EG, ausgebautes DG.
Wände:	Massiv, einschalig, mit Sparklinkermauerwerk verkleidet Innenwände vermutlich massiv, mit Putz und Anstrich bzw. Tapeten, <i>über dem KG vermutlich Massivdecke, sonst Holzbalkendecken</i>
Decken:	<i>über dem KG vermutlich Massivdecke, sonst Holzbalkendecken</i>
Treppen:	<i>Holztreppe, zum KG Massivtreppe</i>
Dach:	Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung. Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech Gaubenverkleidung mit Faserzementplatten.
Fenster / Türen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden
Heizung	<i>vermutlich Gasheizung. In den Wohnräumen Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.</i>
Sanitäreinrichtungen:	<i>WC, Waschtisch, Dusche/Wanne</i>
Bodenbeläge:	<i>Fliesen, Laminat-, PVC-, Parkettböden. Ggf auch Teppich.</i>
Elt-Einrichtung:	vorhanden, Funktion ist durch den Unterzeichner nicht geprüft.
Schall- u. Wärmeschutz	der Modernisierungszeit entsprechend, nicht mehr in sämtlichen Punkten zeitgemäß. Ein Energieausweis der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie geben könnte <sup>1</sup> , wurde nicht vorgelegt.
<u>Nebengebäude:</u>	Direkt an das Wohnhaus angebauter großer Wintergarten in Aluminiumkonstruktion, BJ 1995  Betonfertiggarage mit Stahlschwingtor, BJ 1993  Massives, frei sehendes Nebengebäude. Vermutlich frühere Stallnutzung, jetzt Gerätehaus. Wände massiv, verputzt und gestrichen, Dach als Satteldach mit Ziegeleindeckung.

### **Wirtschaftliche Wertminderung**

Die Immobilie zeigt, soweit dies im Außenbereich erkennbar ist, einen für das Gesamtalter üblichen Grad an Alters- und Verschleißerscheinungen.

Über den Innenzustand kann keine konkrete Aussage getroffen werden, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Um die Unsicherheit abzufangen, tätigt der Unterzeichner einen Abzug von rd. 2,5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen als Risikoabschlag. Dies entspricht **rd. 2.000,- €**.

### **Außenanlagen**

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Elt, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon).
- Haus- und Hofzuwegung, sonstige befestigte Bereiche
- Grundstückseinfriedungen
- Rasen- und Grünflächen samt Ziergehölzen

---

<sup>1</sup> Bei Neuvermietungen oder dem freihändigen Verkauf einer Immobilie ist nach den Regelungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) ein Energieausweis vorzuhalten.

## Verkehrswert

**EINHUNDERTFÜNFUNDACHTZIGTAUSEND EURO**

**185.000,00 €**

### Stichtag

29.02.2024

### Hinweis

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



Bild 1 :

Straßen- und Eingangsfront,  
Giebelseite



Bild 2 :

Betonfertiggarage und im  
Hintergrund massives Gerätehaus