

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Stadthagen, Flur 17, Flurstück 7/60, Hedwigstraße 16

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Stadthagen, der Kreisstadt des Landkreises Schaumburg.

Stadthagen hat rd. 22.000 Einwohner und liegt zentral im Landkreis Schaumburg an der Bundesstraße 65, rd. 50 km westlich von Hannover.

Das Objekt selbst liegt rd. 1,3 km vom Zentrum von Stadthagen entfernt. In der Stadt finden sich alle Einrichtungen des täglichen und des gehobenen Bedarfs, wie z.B. weiterführende Schulen, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung.

Stadthagen bietet mit dem direkt angrenzenden Höhenzug des Bückebergs auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf beträgt rd. 15 km. Stadthagen verfügt über einen Bahnhof mit Verbindungen des S- und Regionalbahnverkehrs, u.a. in die Landeshauptstadt Hannover.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 799 m² großes Grundstück, auf dem 1951 ein Mehrfamilienhaus errichtet wurde. Weiterhin ist das Grundstück mit einer Garagenanlage bebaut.

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

Die 6 vorhandenen Wohnungen sowie die 8 vorhandenen Garagen sind vermietet.

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Hinweis: Die Wohnungen EG links sowie DG rechts waren nicht zugänglich. Der Gutachterausschuss geht von einem mit den übrigen Wohnungen vergleichbaren Zustand aus.

Gebäudeart / -typ: Mehrfamilienhaus

Stellung des Gebäudes: angebaut (Doppelhaushälfte)

Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) Dachgeschoss (DG),
Dachboden (DB)

Dachgeschoss: ausgebaut

Unterkellerung: vollständig unterkellert

Baujahr: 1951

Wohnfläche: rd. 300 m²

Nutzung: Wohnen

Raumaufteilung: KG: Abstellräume, Heizungsraum, Flur
EG: 2 Wohnungen (je 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur; je 50 m²)
OG: 2 Wohnungen (je 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur; je 53 m²)
DG: 2 Wohnungen (je 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur; je 47m²)
DB: Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Sockel in Verblendmauerwerk

Dach: Satteldach mit 2 Dachgauben, mit Dachsteinen eingedeckt

Außentüren: Haustür als Metalltür mit Glasausschnitt, rückwärtig Holztür mit Glasausschnitt

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (1989 / 1990 eingebaut)
Keller: überwiegend Metallkellerfenster mit Einfachverglasung und Mausschutzgitter, tlw. auch Kunststofffenster

Innenwände: Mauerwerk, verputzt und tapeziert oder gestrichen, Fliesen in den Sanitärräumen

Innentüren: glatte Holztüren, Wohnungstüren als Holztüren mit Türspion

Geschossdecken: über EG und OG massiv, über DG Holzbalken, Kappendecke über KG

Geschosstreppen: zum KG Betontreppe ohne Belag
zum EG (Hochparterre) Betonkonstruktion mit Fliesen bzw. Terrazzobelag
zum OG und DG Holzkonstruktion mit Holzstufen und Kunststoffbelag
DB: schmale Holzstiege

Fußböden: mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Kunststoff, Laminat, Fliesen)

Sanitäreinrichtungen: je Wohnung 1 Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilettenbecken

Heizung: Gaszentralheizung (Heizkessel / Brenner 1990 eingebaut),
Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer,
Flachheizkörper

Zustand des Gebäudes:

Eine laufende Bauunterhaltung ist erkennbar. Die letzten wesentlichen Modernisierungen liegen bereits über 30 Jahre zurück (u.a. Fenster,

Bäder, Haustür, Heizung)
Es besteht ein Modernisierungs- und Sanierungsrückstand,
insbesondere bzgl. der energetischen Qualität.

Es sind folgende Baumängel und Bauschäden* erkennbar:

- Feuchtemerkmale im KG
- Stahlträger der Kellerdecke stellenweise korrodiert
- vereinzelt Feuchtemerkmale in den Wohnungen
- vereinzelt Rissbildungen
- Bodenbeläge tlw. schadhaft oder abgängig
- Fenster außen anstrichbedürftig

Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor.

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

Nebengebäude:

Garagenanlage (Betonfertiggaragen) mit 8 Einzelgaragen.

Außenanlagen:

einfach

Auf der gepflasterten Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze ergeben sich 8 KFZ-Stellplätze, wovon 5 markiert sind.

Besonderheiten:

keine bekannt geworden

Verkehrswert

zum Stichtag 14.06.2023: 295.000 €

Hinweis:

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