

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

Von der IHK Hannover ö.b.u.v. Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97
Fax: 05564 - 91 97 98
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG23-2525G – Exposé

Amtsgericht Holzminden – 8 K 12/23



lfd. Nr. 2
Mit einem Mehrfamilienhaus und einem Nebengebäude
bebautes Grundstück
Knüllstraße 27
37632 Eschershausen

Verkehrswert:	lfd. Nr. 2	102.000,-- €
	lfd. Nr. 3	6.110,-- €

Grundbuch von Eschershausen Blatt 1549

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
2	Eschershausen	5	114/249	Gebäude- und Freifläche, Knüllstraße 27	599
3	Eschershausen	5	113/249	Gebäude- und Freifläche, Knüllstraße 27	45
	Eschershausen	5	115/249	Gebäude- und Freifläche, Knüllstraße 27	41

Gebäude: lfd. Nr. 2
 - zweigeschossiges Mehrfamilienhaushaus,
 unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
 - Nebengebäude

lfd. Nr. 3
 ► Das Grundstück ist unbebaut.

Hinweis: Die Gebäude konnten nur von außen in Augenschein
 genommen werden.

Lage der Grundstücke: - ca. 400 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
 - nordöstlich vom Zentrum von Eschershausen
 - Eckgrundstück (lfd. Nr. 2)
 - Mittelgrundstück (lfd. Nr. 3) bestehend aus
 zwei Flurstücken
 - Grundstücksausrichtung in Nordost –
 Südwest Richtung (lfd. Nr. 2)

lfd. Nr. 2

Nutzung: Wohnen (leerstehend)

Baujahr: Wohnhaus
 Baujahr: 1930
 fiktives Baujahr: 1974

Nebengebäude
 Baujahr: nicht bekannt
 fiktives Baujahr: 1973

Grundrisse: Standard (nach vorliegenden Bauzeichnungen)

Raumhöhen: normal (nach vorliegenden Bauzeichnungen)
Belichtung: ausreichend (nach vorliegenden Bauzeichnungen)
Wohnwert: mittel

Wohnfläche:
- Berechnung in der Anlage

Funktionale Gliederung:

• WE 1 – EG (Osten): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	62,07 m ²
• WE 2 – EG (Westen): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	62,07 m ²
• WE 3 – OG (Osten): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	62,07 m ²
• WE 4 – OG (Westen): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	<u>62,07 m²</u>

Gesamtwohnfläche **248,28 m²**

• KG: 8 Kellerräume, 2 Flure

GEG Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

Baubeschreibung: Wohnhaus
- Massivbau
- Fassade – Putz, Behang
- Dach – Walmdach
- Gauben
- Eindeckung mit Ziegeln
- Kunststofffenster – isolierverglast
- Kunststofffenster – einfachverglast
- Außentüren – Kunststofftür mit Glasausschnitten, LM-Tür mit Glasausschnitten
- Innentüren – Angabe nicht möglich
- Außentreppen – Massivtreppe
- Innentreppen – Angabe nicht möglich
- Heizung – Angabe nicht möglich
- Warmwasser – Angabe nicht möglich
- Sanitäranlagen – Angabe nicht möglich
- Elektroinstallation – Angabe nicht möglich

Nebengebäude

- Massivbau
- Fassade – Putz
- Dach – Walmdach
- Eindeckung mit Ziegeln

Gebäudestandard: Wohnhaus: Standardstufe 3 – 4
Nebengebäude: Standardstufe 3

Baulicher Zustand: - z. T. hoher äußerer Instandhaltungstau
- „mittlerer“ baualtersgemäßer baulicher Zustand

Auftraggeber: Amtsgericht Holzminden
Karlstraße 15
37603 Holzminden

Zweck: Zwangsversteigerung

Bewertungstichtag: 03.07.2023

Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.