

Beschreibung der Eigentumswohnung

Gemarkung Oberwöhren, Flur 7, Flurstück 77/43, Im Alten Felde 13
Wohnung Nr. C im Dachgeschoss (lt. Aufteilungsplan) samt Kellerräumen

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Oberwöhren der Stadt Stadthagen, einem Mittelzentrum mit rd. 22.000 Einwohnern.

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

Das Objekt selbst liegt rd. 6 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 Lauenau beträgt rd. 11 km. Stadthagen verfügt über einen Bahnhof mit Verbindungen des S- und Regionalbahnverkehrs, u.a. in die Landeshauptstadt Hannover.

Grundstücksbeschreibung

Miteigentumsanteil und Erschließungszustände

Das Wertermittlungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil von 388/1000stel, an einer Grundstücksfläche von insgesamt 1.587 m². Auf dem Grundstück wurde 1984 ein Dreifamilienhaus errichtet. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Sondereigentum

Der Miteigentumsanteil von 388/1000stel ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. C im Dachgeschoss (lt. Aufteilungsplan) samt Kellerräumen.

Sondernutzungsrechte

Es besteht das Sondernutzungsrecht an einem gedeckten KFZ-Stellplatz (Carport).

Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird wohnlich genutzt.

Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt ist vermietet.

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Gebäudeart / -typ: Dreifamilienhaus

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse (ohne Dachgeschoss): eins

Dachgeschoss: ausgebaut

Unterkellerung: vollständig unterkellert

Baujahr: 1984

Wohnfläche der Eigentumswohnung: rd. 174 m²

Nutzung: Wohn-/Essbereich, 2 Zimmer, Küche, 2 Bäder, WC, Flure, Abstellraum

Bauausführung und Ausstattung:

Wände:	außen:	Verblendmauerwerk
	innen:	Mauerwerk, verputzt und tapeziert oder gestrichen
Decken:		Stahlbetondecken, über DG Holzbalkendecken
Dach:		Satteldach, mit Dachsteinen eingedeckt
Türen:	außen:	Haustür als Holztür mit Glastürausschnitten und Seitenelement Kellertür als Holztür mit Glasausschnitt
Treppen:		Stahlbetonkonstruktion mit Steinbelag und Metallgeländer
Heizung:		Gaszentralheizung (Wärmetauscher u. Brenner 2014 erneuert)
Warmwasserbereitung:		Zentral über Heizungsanlage
Installation:		Elektroinstallationen (Elt.), Wasser, Abwasser, Gas, Medien
Fußböden:		Estrich Beläge: Fliesen, Parkett
Türen:	innen:	Holztüren
Fenster:		Holzfenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Anlagen:		Bad mit Dusche, WC-Becken und Waschbecken Bad mit Einbauwanne, Dusche, WC-Becken und 2 Waschbecken

Zustand des Gebäudes:

durchschnittlich

Es sind folgende Baumängel und Bauschäden bekannt geworden:

- Feuchtemerkmale im Kellergeschoss
- stellenweise Ausblühungserscheinungen am Verblendmauerwerk
- tlw. Abnutzungserscheinungen am Parkett erkennbar
- Bodenfliesen mit Rissen

Insgesamt liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor.

Nebengebäude:

Carport

Außenanlagen:

insgesamt normal, Plattenbelag im Eingangsbereich tlw. schadhaft

Besonderheiten:

keine bekannt geworden

Verkehrswert

zum Stichtag 26.04.2023: 211.000 €

Hinweis:

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