

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Horsten, Flur 2, Flurstücke 13/13, 13/15, 13/67, 13/68
Bad Nenndorf, Roggenkamp 10, 12, 14

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Bad Nenndorf, einem staatlich anerkannten Kurort und Niedersächsischen Staatsbad mit rd. 11.000 Einwohnern.

Bad Nenndorf liegt im Landkreis Schaumburg nahe der östlich angrenzenden Region Hannover. Die nächst größeren Nachbarstädte sind das 15 km entfernte Stadthagen sowie das ebenfalls 15 km entfernte Wunstorf.

Das Objekt selbst liegt rd. 1,5 km vom Zentrum von Bad Nenndorf entfernt. Im Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen und des gehobenen Bedarfs.

Bad Nenndorf bietet verschiedene Kureinrichtungen und mit dem direkt angrenzenden Höhenzug des Deisters auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

In Horsten findet sich ein Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Hannover. Die Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf ist rd. 3,5 km entfernt.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein insgesamt 2.007 m² großes Grundstück, auf dem 2020 ein Einfamilienhaus und ein Zweifamilienhaus errichtet wurden.

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

Eine Wohnung ist vermietet.

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

1. Einfamilienhaus Roggenkamp 14

Gebäudeart / -typ: Einfamilienhaus mit angebauter Garage

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse (ohne Dachgeschoss): zwei (Obergeschoss als Staffelgeschoss)

Unterkellerung: vollständig (mit Ausnahme der Garage)

Baujahr: 2020

Wohnfläche: rd. 233 m²

Nutzung: Wohnen

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Kellergeschoss: wasserundurchlässige Betonkonstruktion („weiße Wanne“) Garage: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Dach:	Flachdach mit bituminöser Abdichtung
Außentüren:	Kunststofftür, Seitenelement mit Glasausschnitt Garage mit Sektionaltor (elektrisch betrieben)
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, Außenraffstores
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen, im Keller Sichtbeton
Innentüren:	Holztüren
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, über Garage Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	Stahlbetonkonstruktion mit Holzstufen (Bambus), Treppe KG – Garage ohne Belag
Fußböden:	vielfach großformatige Fliesen / Feinsteinzeug, tlw. auch textile Beläge
Sanitäreinrichtungen:	EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC-Becken; Gäste WC mit Waschbecken und WC-Becken OG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Luft-Wasser Wärmepumpe, Fußbodenheizung (auch im KG)
Technische Ausstattung:	baujahrstypische, tlw. gehobene Ausstattung
Besondere Bauteile:	Kaminofen

Zustand des Gebäudes:

durchschnittlich

Es sind folgende Baumängel und Bauschäden erkennbar*:

- ca. 5 Fensterbänke fehlend
- Absturzsicherungen bei bodentiefen Fensterelementen im OG fehlend
- Feuchtemerkmale im OG im Bereich Anschluss Decke / Wand (n. Angabe im Bereich der Durchführung eines Entlüftungsrohres, Ursache n. Angabe behoben)
- Feuchtemerkmale in der Garage im Bereich Anschluss Decke / Wand

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

Darüber hinaus wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vor-gefunden, die überdurchschnittlich sind bzw. über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Nebengebäude:

Garage

2. Zweifamilienhaus Roggenkamp 10, 12

Gebäudeart / -typ: Zweifamilienhaus in Doppelhauskonstruktion mit Garagen- und Carportanbau

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse: eins

Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahr: 2020

Wohnfläche: Wohnung links 106 m², Wohnung rechts 116 m² (zusätzlich Kühlraum mit 6 m²)

Nutzung: Wohnen

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, wenig Verblender Garage: Stahlbetonfertigkonstruktion
Dach:	Flachdach mit bituminöser Abdichtung
Außentüren:	Kunststofftüren, Garage mit Sektionaltor (elektrisch betrieben)
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, Außenraffstores
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Innentüren:	Holztüren
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Fliesen, Kunststoff)
Sanitäreinrichtungen:	je Wohnung ein Bad mit Dusche, Waschbecken, WC-Becken sowie ein Gäste-WC
Heizung:	Luft-Wasser Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Technische Ausstattung:	baujahrstypische, tlw. gehobene Ausstattung
Besondere Bauteile:	Specksteinofen (Wohnung rechts), Schornsteinzug zum Anschluss eines Kaminofens ist in der Wohnung links vorhanden.

Zustand des Gebäudes:

insgesamt durchschnittlich

Es sind folgende Baumängel und Bauschäden erkennbar*:

Es sind Ausblühungs- oder Auswaschungserscheinungen an dem Verblendmauerwerk neben der Terrasse der Wohnung links erkennbar.

Es besteht der Verdacht, dass die Abdichtung der Terrassenüberdachung der Wohnung links unfachmännisch ausgeführt wurde. Von den Eigentümern wurde ein selbstständiges Beweisverfahren eingeleitet.

Darüber hinaus wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

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

Außenanlagen:

normal

Besonderheiten:

Eine Teilung des Grundstücks ist durch eine entsprechende Flurstücksbildung vorbereitet.

Verkehrswert

zum Stichtag 10.03.2025: 1.630.000 €

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Zweifamilienhaus bebaut. Marktüblich werden solche Objekte getrennt voneinander gehandelt. Der Gutachterausschuss hat daher separate Werte ermittelt:

Teilfläche 1 (Einfamilienhaus Roggenkamp 14, 1.038 m²): 936.000 €

Teilfläche 2 (Zweifamilienhaus Roggenkamp 10, 12, 969 m²): 694.000 €

Hinweis:

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