

Auftraggeber

- Amtsgericht Stadthagen

Geschäftsnummer

- 8 K 16/23

Bewertungsobjekt

- Einfamilienwohnhaus, Am alten Helweg 17, 31699 Beckedorf

Besonderheit

- Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Ortsrand von Beckedorf
- 835 m² Grundstück bestehend aus 2 Flurstücken, fast rechteckig, annähernd eben
- Straßenfront ca. 10 m, bei mittlerer Grundstückstiefe ca. 38 m.

Nutzung

- Einfamilienwohnhausneubau.

Miet- oder Pachtverhältnisse

- Die Immobilie ist derzeit bewohnt. Details zu Miet- / Pachtvertrag sind nicht bekannt gemacht worden.

Immissionsbelastung, Altlasten

- nicht bekannt

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- PV-Anlage auf dem Dach im fremden Eigentum

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- Ursprungsbaujahr ca. 2019

Gebäudekonstruktion

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, sind Vermutungen in Kursivschrift hervorgehoben.

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	2019
Grundrisse:	normal, der jeweiligen Bauzeit und Zweck entsprechend
Anzahl der Geschosse:	nicht unterkellert, EG und Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Außenwände	einschalig, Porenbeton mit Wärmedämmung und Putz
Innenwände:	in den einsehbaren Bereichen Glattspachtelung, Anstrich

Dach:	Pfettendach
Decke über EG:	Massivbetondecke
Fenster:	soweit erkennbar mit Wärmeschutzverglasung
Türen:	<i>Wohnungstüren als beschichtete Türen mit üblichen normalen Beschlägen.</i> Die Klingel- und Briefkastenanlage ist einfach ausgeführt.
Heizung:	<i>Gaszentralheizung, BJ 2019.</i> <i>In den Wohnräumen helle Plattenheizkörper mit Thermostat-ventilen oder Fußbodenheizung.</i>
Bad u. Sanitärausstattung:	<i>WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken.</i>
Bodenbeläge:	soweit einsehbar Fliesenböden, ggf. auch Laminatböden
Schall- u. Wärmeschutz:	nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese weitestgehend zeitgemäß sind. Ein Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt, ist nicht vorgelegt worden.
Elektroinstallation:	durchschnittlich, der Bauzeit entsprechend. Nicht weiter geprüft.
Besondere Ausstattung:	Auf dem Dach ist eine PV-Anlage montiert. Diese hat eine Leistung von 9,6 kWp. Sie steht nicht im Eigentum der Grundstückseigentümerin sondern gehört den Stadtwerken.

Wirtschaftliche Wertminderung

7.500,- € wegen diverser Baumängel / Fertigstellungsarbeiten im Außenbereich und nicht ermöglichter Innenbesichtigung. Weitere 2.500,- € wegen nicht erfolgter Einmessung des Gebäudes und Aufnahme in das Liegenschaftskataster.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören gemäß der ImmoWertV:

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Elt, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon).
- Haus- und Garagenzuwegung
- Grundstückseinfriedungen
- Außenbeleuchtung
- Rasen- und Grünflächen

Verkehrswert

VIERHUNDERTFÜNFZIGTAUSEND EURO	450.000,00 €
---------------------------------------	---------------------

Formell aufzuteilen in

Lfd. Nr. 1 des Grundbuchs mit ZWEIHUNDERTFÜNFTAUSEND EURO	205.000,00 €
Lfd. Nr. 2 des Grundbuchs mit ZWEIHUNDERTFÜNFUNDVIERZIGTAUSEND EURO	245.000,00 €

Stichtag: 08.04.2024

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



Bild 1 oben: Straßenfront- und Eingangsseite

Bild 2 unten: Wohngebäuderückseite

