

Auftraggeber

- Amtsgericht Stadthagen

Geschäftsnummer

- 8 K 18/24

Bewertungsobjekt

- Wohnhaus, Bergstr. 2, Waltringhausen

Besonderheit

- im Innenbereich des EG liegt ein Rohbauzustand vor bzw. sind noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten erforderlich

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Waltringhausen
- 756 m² Grundstück, annähernd rechteckig geschnitten, verebnet
- Straßenfront ca. 22 m, bei mittlerer Grundstückstiefe ca. 35 m.

Nutzung

- Zweifamilienwohnhaus

Miet- oder Pachtverhältnisse

- Die Immobilie ist derzeit teilweise vom Eigentümerin genutzt

Immissionsbelastung, Altlasten

- nicht bekannt

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- nicht vorhanden

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- Ursprungsbaujahr ca. 1968, DG Ausbau 1968 laut Bauakte

Gebäudekonstruktion

<u>Rohbau</u>	
Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände:	Aufgehende Wände aus Kalksandhochlochziegeln, Sockel in roter Klinkerverblendung.
Innenwände:	Langlochsteine
Decken:	Stahlbeton

Dach: Ziegeldach, rot
Wärme - Schall-
schutz: entsprechend DIN - Vorschriften

Seite 2 in Akte festgeklebt, nicht lesbar !

- 2 -

Ergänzung durch Unterzeichner

Außenwände: Giebelwände mit Faserzementplatten verkleidet. Sonst verputzt und gestrichen.

Innenwände: massiv, verputzt und gestrichen

Treppen: Geschossverbindungstreppen massiv, Geländer und Handlauf

Fußböden: im EG derzeit rohbauzustand, Estrichbeton.
Im OG vermutlich üblich Bodenbeläge wie PVC, Fliesen, Laminat
Im DG PVC, Teppich

Fenster: Im DG hölzerne Dachflächenfenster, sonst ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen als einfache Holztüren an Holzzargen. Hauseingangstür als Leichtmetalltür mit Verglasung

Heizung: Ölzentralheizung der Marke VIESSMANN, BJ 2008, Stahlöltanks im KG befindlich.
In den Wohnräumen Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Sanitär: Dusche / Wanne, WC, Waschtisch. Im DG nicht modernisiert, für das OG ist keine Aussage möglich und im EG liegt rohbauähnlicher Zustand vor.

Schall- u. Wärmeschutz: nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind.
Ein Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt, ist nicht vorgelegt worden.
Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde aber keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachterauftrag.

Elektro: vorhanden, nicht wesentlich modernisiert. Funktion durch Unterzeichner nicht geprüft.

Baubeschreibung für den Ausbau des Dachgeschosses
für das Zweifamilienhaus [REDACTED] in Waltringhausen.
Als Anlage zur nachträglichen Baugenehmigung.

Rohbau :

Ergänzend zu der Baubeschreibung vom 25.6.66
wird für oben angeführten Ausbau folgendes
beschrieben.

Das Dachgeschoß erhält einen Trempel von im
Mittel im Höhe.
Die Decke über dem I. Obergeschoß besteht aus
Stahlbeton und ist mit einem Leichtwandzuschlag
von 125kg statisch nachgewiesen.

Die Trennwände im Dachgeschoß bestehen aus Langlochsteinen von 7 cm Stärke und nehmen keine anteiligen Lasten auf. Die Dachkonstruktion bleibt unverändert, die Wärmedämmung wird durch Glaswollmatten erreicht, als Putzträger ist eine 5 cm starke Schilfrohrmatte (Sirofa) vorgesehen.

Ausbau :

Fußböden aus schwimmenden Estrich mit PVC Belag.
Innenwandflächen gepußt und tapeziert.
Naßräume bis 1.50 m Höhe gefliest.

Wirtschaftliche Wertminderung

25.000,- € wegen diverser Baumängel / Fertigstellungsarbeiten, wie z.B.:

- rohbauähnlicher Zustand im EG
- starke Korrosionsspuren an Balkonkragplatte
- im Innenbereich liegen an mehreren Stellen Feuchte- und Schimmelmerkmale vor
- Schäden an der Außenfassade

Usw.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören gemäß der ImmoWertV:

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Hauszuwegung
- Grundstückseinfriedungen
- Außenbeleuchtung
- Rasen- und Grünflächen

Verkehrswert

EINHUNDERTACHTZIGTAUSEND EURO

180.000,00 €

Stichtag: 10.04.2025

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: Straßenfrontansicht Wohnhaus

Bild 2 unten: Rück- und Balkon- / Terrassenseitenansicht

