

DIPL.-ING. CARSTEN KNOBLOCH

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Reuterwiese 5
30966 Hemmingen

Tel.: 0511/453115
Mail: cknobloch@t-online.de

Geschäftsnummer NZS 8 K 24 / 24

KURZGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS MIT PKW-GARAGE UND CARPORT

**Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB wird geschätzt zu
rd. 275.000,- €.**

- Lage:** 30974 Wennigsen, An den Pappeln 1. Ortsteil Degersen mit ca. 2.100 Einwohnern, Ortsteilrandlage.
- Grundstücksgröße:** 652 m² (zuzügl. 4 m² Nebenfläche; gesondert ausgewiesen).
- Baujahr / Gebäude:** Baujahr um 1977. Unterkellertes massives I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem DG.
Wände Ziegelmauerwerk, Holzstabdach mit Betonstein-eindeckung, Fassade Putz mit Anstrich.
Im KG großer beheizbarer Hobbyraum sowie Nebenräume. Im EG Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Flur, Windfang und Terrasse. Im DG 3 Zimmer, Bad, Flur und einfacher Abstellraum.
Die Ausstattung ist baualterstypisch im mittleren Bereich. Der Energiebedarf gem. Energiepass beträgt 235 kWh/m² a.

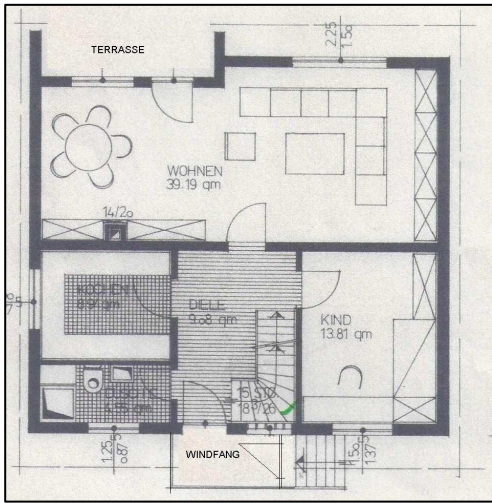
Massive Pkw-Fertigarage sowie Carport mit großflächiger Überdachung der Garage.
- Wohnfläche:** Insgesamt ca. 135 m².
- Nutzung:** Wohnnutzung, das Objekt ist leerstehend.
- Instandhaltung:** Das Objekt ist weitgehend in baualterstypischen Zustand, es sind z.T. übliche Instandhaltungsmaßnahmen getätigt wurden, (z.T. erneuerte Fenster, erneuertes Duschbad im EG, z.T. Erneuerung von Bodenbelägen).
Die ursprüngliche Heizkesselanlage ist überaltert und mittelfristig zu erneuern.
- Ortsbesichtigung:** Die Ortsbesichtigung fand am 1.10.2024 im Beisein der Eigentümer statt.



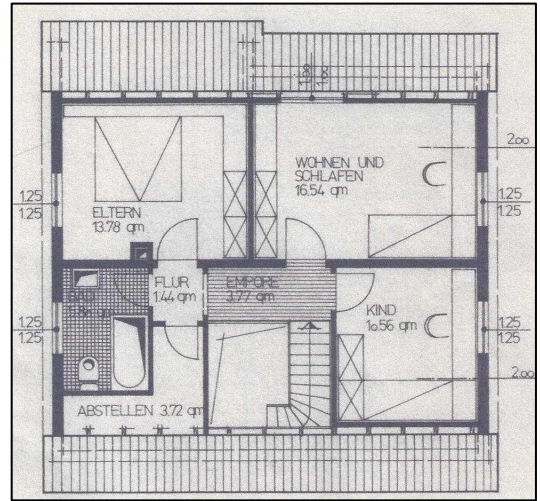
Gebäude Nord- und Ostseite



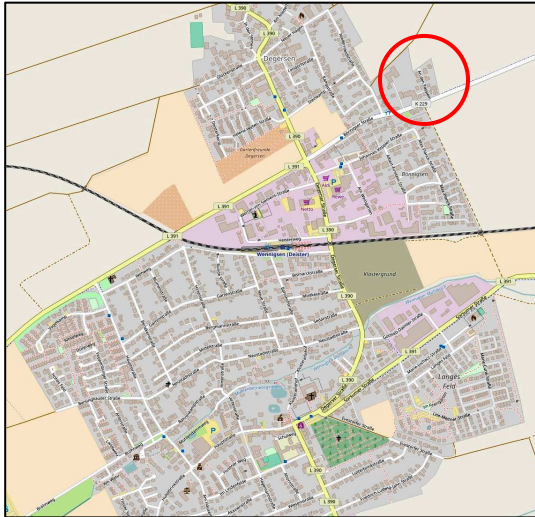
Gebäude Süd- und Westseite



Grundriss EG

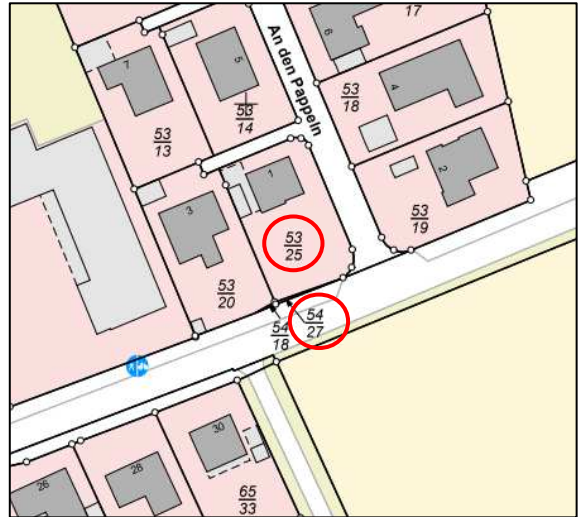


Grundriss DG



© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA"

Ortsplan



Liegenschaftskarte

Hemmingen, den 27.12.2024



Carsten Knobloch
Dipl.-Ing. Carsten Knobloch