

Christian Rupprecht



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Geestland

Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 17.07.2024
Az.: 6410/2024

Kurzexposé

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 27628 Hagen, Sandgraben 6



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

9 K 1/24

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024 mit rd.

143.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Sandgraben 6 27628 Hagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wurthfleth, Blatt 195, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wurthfleth, Flur 6, Flurstück 175/75, zu bewertende Fläche 495 m ²

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

1.3 Einfamilienhaus

1.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1905 (gemäß Angaben des Eigentümers) 1948 Anbau Schuhmacherwerkstatt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 140 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 189 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

1.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

1.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1992; Brenner 20 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1994; Abgasverlustwert: 11 %; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

1.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	Sauna (außer Betrieb)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz sehr steile Treppe ins Dachgeschoss
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal für das Baujahr des Gebäudes. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.4 Nebengebäude

Gartenhaus (Holz),
Schuppen

1.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Ausfahrgrube mit Überlauf und Versickerung, Wegebefestigung, Terrasse, Einfriedung (Zaun)

Weitere wichtige Informationen im Gutachten das beim Amtsgericht eingesehen werden kann!

Anlage : Fotos



Bild 3: Seitenansicht von der Straße aus



Bild 4: Seitenansicht vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 5: Schuppen an der Terrasse



Bild 6: Gartenansicht mit Gartenhaus