

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

Von der IHK Hannover ö.b.u.v. Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97
Fax: 05564 - 91 97 98
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG24-2564G – Exposé

Amtsgericht Hann. Münden – 12 K 15/22



lfd. Nr. 1:	Gemarkung Münden, Flur 19, Flurstück 1/15, Waldfläche, Beim Werrahof	Größe: 5.004 m ²
lfd. Nr. 4:	Gemarkung Münden, Flur 19, Flurstück 29/5, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Werrahof 3	Größe: 22.507 m ²

Verkehrswert:	lfd. Nr. 1	4.400,-- €
	lfd. Nr. 4	690.000,-- €

Grundbuch von Münden Blatt 8480

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
1	Münden	19	1/15	Waldfläche, Beim Werrahof	5.004
4	Münden	19	29/5	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Werrahof 3	22.507

Gebäude:

lfd. Nr. 1

► Das Grundstück ist unbebaut.

lfd. Nr. 4

- eingeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- zweigeschossiger Büroanbau, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Lagerhalle
- Umkleidehaus mit Aufenthaltsräumen (nicht wertrelevant)
- Bauwerk – PV – Freiflächenanlage

Lage der Grundstücke:

- östlich von Hann. Münden
- im Außenbereich
- nördlich der Werra und Bundesstraße 80
- direkt an öffentlichen Verkehrsmitteln
- z. T. im Landschaftsschutzgebiet
- Mittelgrundstücke
- Grundstücksausrichtung in Ost - West Richtung (lfd. Nr. 4)

Nutzung:

Wohnen/Gewerbe

Baujahr:

Wohnhaus mit Büroanbau

Baujahr: 1908

Anbau: 1959

fiktives Baujahr: 2003

Lagerhalle

Baujahr: nicht bekannt

fiktives Baujahr: 1999

Wohnhaus mit Büroanbau

Grundrisse:	Standard
Raumhöhen:	normal
Belichtung:	ausreichend
Wohnwert:	mittel

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus mit Büroanbau:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

Wohnhaus

- EG: 2 Zimmer, Küche, Flur, WC, Waschküche
- DG: 5 Zimmer, 2 Bäder, Flur

Büroanbau

- EG: Büroraum, 2 Lagerräume
- OG: 4 Büroräume, Küche, 2 WC`s
- DG: Büroraum, Bad

Gesamtwohn-/nutzfläche **ca. 715,78 m²**

- KG: Kellerräume, 2 Heizungsräume

Nutzfläche – Lagerhalle:
- Berechnung in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: Lager

Gesamtnutzfläche **540,00 m²**

Baubeschreibung: Wohnhaus mit Büroanbau

- Massivbau, Fachwerkkonstruktion
- Fassade – Putz, Sichtfachwerk
- Dach – Satteldächer, z. T. Walmdach, Pultdach
- Eindeckung mit Ziegeln
- Kunststofffenster – isolierverglast
- Dachflächenfenster
- Außentüren – Holztür mit Glasausschnitten, Holztür, Fenstertüren, LM-Schiebetür
- Innentüren – furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, Metalltüren
- Außentreppen – Massivtreppe
- Innentreppen – geschlossene Holztreppen, Massivtreppen
- Heizung – Zentralheizungen, Wärmepumpen, Plattenheizkörper, Rippenheizkörper, Handtuchradiatoren

- Warmwasser – zentral
- Sanitäreanlagen – Standardausführung
- Elektroinstallation – Standardausführung

Lagerhalle

- Stahlkonstruktion
- Fassade – Stahlblech
- Dach – Flachdach
- Lichtkuppeln
- Flachdachabdichtung
- Fenster – nicht vorhanden
- Außentüren – Metalltüren, Metalltor
- Innentüren – nicht vorhanden
- Außentreppen – Metalltreppe
- Innentreppen – nicht vorhanden
- Heizung – nicht vorhanden
- Warmwasser – nicht vorhanden
- Sanitäreanlagen – nicht vorhanden
- Elektroinstallation – Standardausführung

Gebäudestandard: Wohnhaus mit Büroanbau: Standardstufe 3 – 5
Lagerhalle: Standardstufe 3

Baulicher Zustand: - z. T. Instandhaltungstau (Ifd. Nr. 4)
- „normale“ baualtersgemäßer baulicher Zustand

Auftraggeber: Amtsgericht Hann. Münden
Schlossplatz 9
34346 Hann. Münden

Zweck: Zwangsversteigerung

Bewertungstichtag: 07.02.2024

Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.