

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in 38468 Ehra-Lessien, Ahornring 3



Grundbuch: Ehra-Lessien
Blatt: 1461
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Ehra-Lessien
Flur: 14
Flurstück: 272/22

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Str. 43, 38440 Wolfsburg Beschluss vom 23.09.2024 Geschäftsnummer: 19 K 8/23
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	04.12.2024
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	04.12.2024
Qualitätsstichtag:	04.12.2024
Mieter und Pächter:	Es bestehen keine Mietverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Gemäß Auskunft der Eigentümer wird kein Gewerbe- betrieb geführt.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	keine vorhanden

Zubehör:	Einbauküche (Baujahr 2022), bestehend aus: Geschirrspüler, Mikrowelle, Herd, Dunstabzugshaube, Backofen, Spüle, Ober- und Unterschränken. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 20.000,00 € geschätzt.
	Küchenzeile in Garage, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Herd, Spüle und Backofen. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 2.000,00 € geschätzt.
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	Gemäß Auskunft der Eigentümer ist keiner vorhanden.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:	Ehra-Lessin ist an der Bundesstraße 248, rund 20 km nördlich von Wolfsburg, gelegen. Die Kreisstadt Gifhorn befindet sich rund 20 km in südwestlicher Richtung.
	Das zu bewertende Einfamilienhaus ist im Ortsteil Lessien gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 600 m entfernt, und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 5 km entfernt vorhanden.
Wohnlage:	ländliche Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße in einem Wohngebiet mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster, einseitiger Gehweg
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Fernseekabelanschluss

Rechtliche Gegebenheiten: **Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Grundbuch von Ehra-Lessien, Blatt 1461, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 7 aufgeführten Eintragungen.

	Eine mit den Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen wird das Bewertungsobjekt nicht im niedersächsischen Denkmalverzeichnis geführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	WA = allgemeines Wohngebiet, offene, eingeschossige Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser, GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl)

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.	
Baujahr:	2021	
Modernisierung:	Aufgrund des geringen Alters sind keine Modernisierungsarbeiten erfolgt.	
Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	Mauerwerk	
Geschossdecken:	Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Wohn- und Schlafräume:	Fliesen
	Sanitärräume:	Fliesen
	Küche:	Fliesen
	Flure:	Fliesen
Innenansichten:	glatt verputzt, mit Anstrich	
	Sanitärräume:	Fliesen, ca. 1,30 m bis raumhoch

	Küche:	überwiegend Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Fenster:		Fenster aus Kunststoff mit dreifacher Verglasung, in geringem Umfang elektrische Dachflächenfenster, Fensterbänke innen aus Natursteinbelag, außen mit Abdeckung aus Naturstein, Außenrollläden mit elektrischem Antrieb und zusätzlich zentraler Steuerung
Türen:	Hauseingangstür:	Metalltürelement mit Lichtausschnitten
	Nebeneingangstür zur Garage:	Metalltür
	Zimmertüren:	Holz-Füllungstüren mit Kunststoffurnier
Treppen:	Geschosstreppe:	freitragende Treppe aus Holz, Geländer aus Holz/Glas
	Treppe zum Dachboden:	Holz-Klapptreppe
Elektroinstallation:		reichliche Ausstattung, Telefonanschluss, Fernsehkabelanschluss, Bus-Technik
Sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG.):	eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Bidet, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte
	Bad/WC (OG.):	eingebaute Dusche, freistehende Wanne, wandhängendes WC, Bidet, Doppel-Waschtisanlage, gute bis bessere Ausstattung und Qualität, überwiegend weiße Sanitär-objekte
Küchenausstattungen:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Luftwärmepumpe, Baujahr 2021, Fußbodenheizung, in geringem Umfang Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung, zusätzlich über wasserführenden Kamin
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		Kamin (wasserführend)
Außenansicht:		Klinker
	Sockel:	teilweise Dickbeschichtung
Schornstein:		über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten (Gauben) und Dämmung

Dachform:	überwiegend Satteldach, in geringem Umfang Flachdach
Dacheindeckung:	glasierte Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gauben)
Allgemeinbeurteilung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem guten baulichen Gesamtzustand und entspricht einem gehobenen Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: ▪ Rissbildungen in Decken und Wänden ▪ Fertigstellungsarbeiten Hauseingangsbereich ▪ Fertigstellungsarbeiten Decke Eingangsbereich ▪ Fertigstellung Haussockel ▪ Anbau Waschbecken Dusche/WC (EG.) ▪ Herstellung Zuwegung Hauseingang ▪ Herstellung Zufahrt Garage ▪ Herstellung Gartenanlagen u. Pflanzungen, Terrasse, Einfriedung
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Eingangsflur, Garderobe, Heizungs-/ Hauswirtschaftsraum Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur, Abstellraum
Nebengebäude u.ä.:	Doppelgarage in massiver Bauweise, Baujahr 2021, Zwischendecke als Holzbalkendecke, Fußboden mit Fliesen, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Strom- und Wasseranschluss, Heizungsversorgung, Fenster aus Kunststoff, mehrfach verglast, Türen aus Kunststoff, Holzdach als Satteldach mit Tonziegeln (glasiert) und Dämmung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, guter Zustand
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38468 Ehra-Lessien, Ahornring 3,

Grundbuch:	Ehra-Lessien	Kataster:	Gemarkung:	Ehra-Lessien
	Blatt: 1461		Flur:	14
	lfd.-Nr.: 1		Flurstück:	272/22

wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 mit rd. **365.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 23. Januar 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht Garage von Süden