Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in
38465 Brome, Heideweg 14

Grundbuch:	Brome		Kataster:	Gemarkung:	Brome
	Blatt:	711		Flur:	3
	lfd. Nr.	1		Flurstück:	28/13

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Str. 43, 38440 Wolfsburg Beschluss vom **10.05.2024** Geschäftsnummer: **19 K 10/24**
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	09.08.2024
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	09.08.2024
Qualitätsstichtag:	09.08.2024
Mieter und Pächter:	keine
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine vorhanden

Zubehör:	keines vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist keiner vorhanden.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:

Brome ist am Südostrand der Lüneburger Heide und nördlich der Stadt Wolfsburg, am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 244 und 248 im Städtefünfeck Wolfsburg, Gifhorn, Wittingen, Salzwedel und Klötze gelegen. Die Entfernung bis Wolfsburg beträgt ca. 25 km und bis Gifhorn ca. 30 km.

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist im südöstlichen Ortsbereich von Brome gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum von Brome beträgt ca. 700 m und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 500 m entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 900 m entfernt vorhanden.

Wohnlage:	einfache bis mittlere Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30er-Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

---

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Im Grundbuch von Brome, Blatt 711, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

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, GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl), GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes: eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus mit Anbau, freistehend; Das Gebäude ist größtenteils unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr: 1969; ca. 1979 erfolgte ein rückwärtiger Anbau

Modernisierung: Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Miteigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Modernisierung der Fenster
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme
- teilweise Modernisierung der Heizungsanlage
- teilweise Modernisierung Bad/WC

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Kellerwände: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	überwiegend Beton, teilweise Fliesen

	Wohn- und Schlafräume:	teilweise Korkbelag, teilweise Laminatbelag, teilweise Kunststoffbelag, teilweise Fliesen
	Sanitärräume:	Fliesen
	Küchen:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Laminatbelag
	Flure:	Fliesen
	Balkon:	Beschichtung
	Terrasse:	Waschbetonplatten
Innenansichten:		überwiegend Tapeten, teilweise Holzvertäfelung
	Sanitärräume:	Fliesen, ca. 1,50 m bis raumhoch
	Küchen:	teilweise Fliesenspiegel an Objektwand, teilweise Tapeten
Deckenflächen:		teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz
Fenster:		Fenster aus Kunststoff, überwiegend mit doppelter, in geringem Umfang mit dreifacher Verglasung, Fensterbänke innen überwiegend aus Naturstein, teilweise aus Holz, außen mit Abdeckung aus Spaltplatten
Türen:	Hauseingangstür:	Holztür
	Zimmertüren:	Röhrenspantüren, teilweise mit Holzfurnier, teilweise mit Anstrich
	Kellertüren:	Röhrenspantüren mit Holzfurnier, fh-Tür zum Heizungskeller
Treppen:	Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen, Geländer aus Metall
	Kellertreppe:	Betontreppe mit Kunststoffbelag
	Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
	Kelleraußentreppe:	Betontreppe
Elektroinstallation:		einfache Ausstattung, Sat.-Antenne

Sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG.):	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfachste Ausstattung und Qualität, überwiegend weiße, teilweise farbige Sanitärobjekte, hochhängender Spülkasten
	Bad/WC (DG.):	eingebaute Eckwanne, Dusche mit Bodeneinlauf, mittlere Ausstattung und Qualität, weißes Sanitärobjekt; Anm.: Das WC und Waschbecken wurden augenscheinlich demontiert.
Küchenausstattung:		nicht vorhanden
Heizung:		Öl-Zentralheizung, Baujahr 1999, teilweise Sockelleistenheizkörper
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine vorhanden
Außenansicht:		Rauputz
	Giebel:	vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang
	Sockel:	Klinker
Schornsteine:		über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion:	einfaches Holzdach ohne Aufbauten, ohne Dämmung
	Dachform:	überwiegend Satteldach, teilweise Flachdach
	Dacheindeckung:	überwiegend Dachziegel aus Ton (verstrichen), teilweise Dichtungsbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:		Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Balkon
Allgemeinbeurteilung:		Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem einfachen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: ▪ umfangreiche Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk ▪ Fassadenarbeiten ▪ Erneuerung Balkontür ▪ Fertigstellungsarbeiten Heizungsanlage und Einbau Heizkörper

- Reparatur Stützwand Kelleraußentreppe
- Reparatur Elektroanlage
- umfangreiche Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im Decken- und Wandbereich (Anbau EG.)
- Einbau Waschbecken und WC-Anlage (Bad/WC, DG.)
- teilweise Reparatur Fliesenfußboden
- Erneuerung Abdichtung Balkon
- Reparatur Balkonunterseite
- teilweise Reparatur Dachdeckung
- Erneuerung Abdichtung Flachdach
- teilweise Reparatur Deckenverkleidungen
- Rekultivierung Gartenanlagen
- Erneuerung Außentreppe
- Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre
- Reparatur Eingangstreppe

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: 4 Kellerräume, Flur, Heizungskeller, Waschkeller

Erdgeschoss: 4 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Eingangsflur, Flur, Terrasse

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon

Nebengebäude u.ä.:

Garage mit separatem Abstellraum in massiver Bauweise, Baujahr 1979, Betonboden, Stahlschwingtor, Fenster als Glasbausteine, Metalltür, Holzdach als Pultdach mit Wellplatten, Dachrinne und Regenfallrohre aus Zinkblech, einfacher Zustand. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Reparatur Garagentor
- Erneuerung Dachdeckung
- Feuchtigkeits- und Putzschäden am Innenmauerwerk
- Reparatur Innenmauerwerk
- teilweise Fassadenarbeiten

Anm.: Die Dachdeckung wurde nicht auf schadstoffbelastete Materialien untersucht, da dieses Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist. Aufgrund des Alters der Wellplatten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. entstehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer), Einfriedung (Zaun), Terrasse, Wegebefestigung

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38465 Brome, Heideweg 14,

Grundbuch:	Brome		Kataster:	Gemarkung:	Brome
	Blatt:	711		Flur:	3
	lfd.-Nr.:	1		Flurstück:	28/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 mit rd. **68.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 04. September 2024

Anlage 1: Fotos

Ansicht von Nord-West

Ansicht von Süd-Ost

Ansicht Garage von Nord-West