

## Gutachtenzusammenfassung

- Objekt: **Erbbaurecht bebaut mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ehemaliges Forstwartgehöft)**
- Verkehrswert: **85.000,- EUR** (zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024)
- Auftrag: Amtsgericht Lüneburg, AZ: 23 K 8/24
- Lage: Kirchgellersen, ca. 10 km westlich vom Zentrum der Kreisstadt Lüneburg entfernt
- Anschrift: Südergellerser Straße 6; 21394 Kirchgellersen
- Erbbaurecht:** an 1.474 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche; Restlaufzeit: rd. 37 Jahre
- Gebäude:
- Gebäudeart: **Wohn- und Wirtschaftsgebäude**  
(Teilkeller, Erdgeschoss, zum Teil ausgebautes Dachgeschoss)
- Baujahr: unbekannt; 1966 sowie vermutlich um/ nach 1980 Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Größe: Brutto-Grundfläche:
- |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| <b>A. Wohnteil:</b>        | rd. 299 m <sup>2</sup> |
| <b>B. Wirtschaftsteil:</b> | rd. 89 m <sup>2</sup>  |
- Wohnfläche:
- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss:  | rd. 109 m <sup>2</sup>      |
| Dachgeschoss: | <u>rd. 51 m<sup>2</sup></u> |
|               | rd. 160 m <sup>2</sup>      |
- Wände: Sichtmauerwerkswände, Westseite mit Platten bekleidet (vermutlich asbesthaltig!); innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest, im Keller auch Feldsteinwände/ Wischputz
- Decken: Holzbalkendecken, z.T. mit Stahlträgern verstärkt
- Treppen: Holztreppen
- Dach: Krüppelwalmdach, Südseite mit Tonpfannendeckung, Nordseite mit Betondachsteindeckung

- Fenster: Holzfenster mit Sprossen, als Doppelfenster mit Isolierverglasungen, z.T. auch mit Fensterläden, im Wirtschaftsteil auch Betonrahmenfenster
- Türen: Wohnteil: Außentüren als Holztüren mit Verglasungen, innen Holz-/ Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. auch mit Verglasung; Wirtschaftsteil: Holz-/ Brettertüren
- Fußböden: Holzfußboden, Fliesen sowie Textil-/ Kunststoffbelag
- Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend
- Sanitäre Installation: - Bad im Erdgeschoss mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken  
- Bad im Dachgeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken  
- weitere der Nutzung entspr. Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Beheizung: Warmwasserzentralheizung, Heizkessel veraltet (vermutlich über 40 Jahre alt); zusätzl. Mehrraumkachelofen für Wohnzimmer und Arbeitszimmer, Warmwasserbereitung dezentral elektrisch
- Besondere Bauteile: - Hauseingangsstufen/-podest  
(bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige Bauteile)
- Baulicher Zustand: umfangreiche altersbedingte Abnutzungen und Schäden mit hohem Sanierungs- und Renovierungsbedarf!
- Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:
- Ver- und Entsorgungsanlagen, auch Brunnen mit Pumpe und Kessel
  - umfangreiche Begrünungen durch üppigem Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen des ehemaligen Hausgartens

Übersichtskarte:



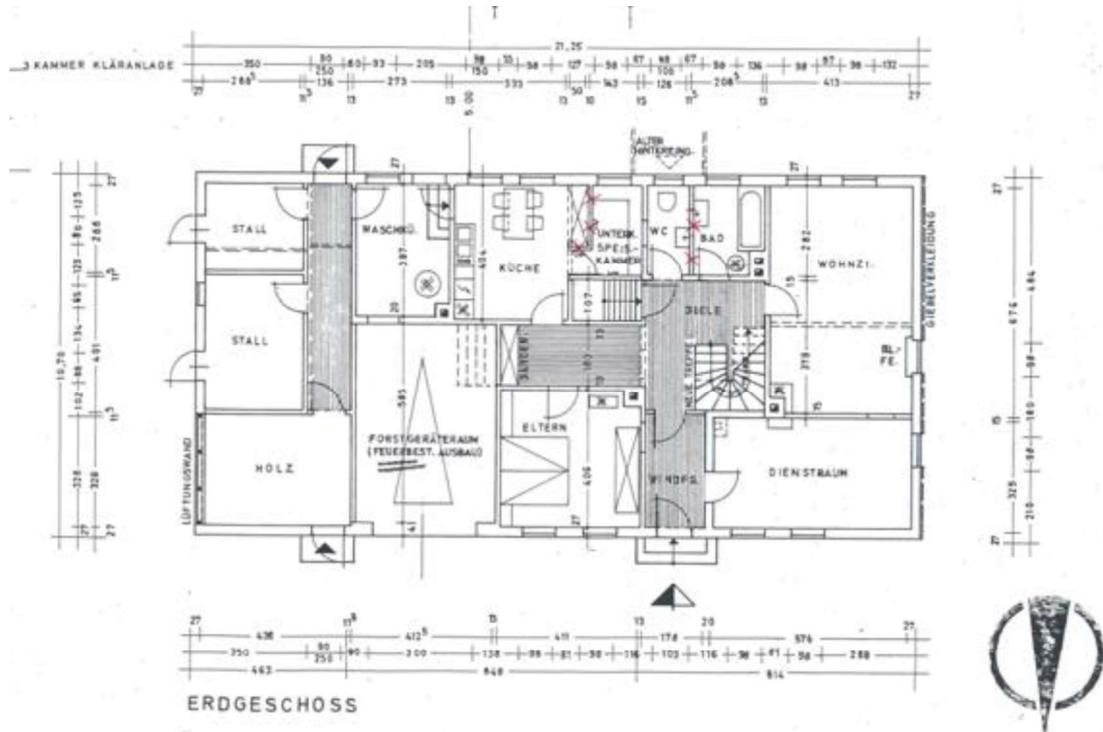
Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Südansicht):



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Ostansicht):



Grundriss-Skizze Erdgeschoss:



Grundriss-Skizze Dachgeschoss:

