



## Dipl.-Ing. Frank Tönjes

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten, unbebauten Grundstücken – einschl. Mieten und Pachten

Mitglied im Sachverständigenausschuss der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

Anschrift: An der Münze 2  
21335 Lüneburg  
Telefon: 04131 - 266 00 14  
Fax: 04131 - 266 00 15  
E-Mail: [toenjes@property-experts.de](mailto:toenjes@property-experts.de)  
Web: [www.property-experts.de](http://www.property-experts.de)  
Datum: 31.07.2024  
Gutachten-Nr.: **ft 018-24-A-W**

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
21379 Lüdersburg, Jürgenstorfer Straße 4

Auftraggeber(in): Amtsgericht Lüneburg  
21335 Lüneburg, Am Ochsenmarkt 3

Geschäftsnummer: **NZS 23 K 19/23**

Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024

Gemarkung: Jürgenstorf

Amtsgericht: Lüneburg

Flur: 1 2

Grundbuchbezirk: Lüdersburg

Flurstück(e): 9/1 172/1

Blatt: 626

Grundstücksgröße(n): 24.741 m<sup>2</sup> 8.244 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: nicht ermittelt

Baulasten: Eintragungen vorhanden

Altlasten: kein Eintrag vorhanden

Besonderheiten: Baudenkmal, Wegerecht,  
Lage im Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtal

**Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 415.000 €**



## Angaben zum Bewertungsobjekt

Gebäudeart:	Wohn- und Wirtschaftsgebäude als giebelständiger, eingeschossiger Zweistöckerbau, tlw. ausgebauter Dachgeschoss (zwei Zimmer), ein Kriechkeller
Lagebeurteilung:	durchschnittlich
Baujahr:	1739
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist ein Baudenkmal. Es ist eingetragen in die regionale Liste der Baudenkmale in Lüdersburg unter der ID: 28829960 (Objekt-ID des Baudenkmals) Das Bewertungsobjekt ist ein Einzeldenkmal (gem. § 3 Abs. 2 NDSchG).
Bau- und Unterhaltungszustand:	durchschnittlich, mit erheblichen Gebrauchsspuren, es besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf
Baumängel / Bauschäden:	Fachwerk in Teilen schadhaft, Verfübung des Mauerwerks in Teilen abgängig, Reeteindeckung tlw. schadhaft, umfangreiche Klein- und Schönheitsreparaturen am und im Gebäude

## Ausstattung

Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Fußbodenbeläge:	Steinzeugfliesen, PVC-Belag, Laminat, Holzdielen
Fenster:	<u>Wohntrakt:</u> Kunststoff, ISO-verglast <u>Wirtschaftstrakt:</u> Metallrahmen und Holz, einfach verglast
Türen / Tore:	<u>Wohntrakt:</u> Außentüren: Kunststoff und Holz mit Glasausschnitt, Innentüren: Holz in Holzzargen, gestrichen, <u>Wirtschaftstrakt:</u> einfache Holzbrettertüren und -tore, gestrichen
Heizung:	Gas - Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserbereitung mit Wärmeversorgung über die Heizungsanlage
Bad:	WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche
Besonderheiten:	Ofen (Küche)

