



Dipl.-Ing. Frank Tönjes

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

Mitglied im Sachverständigenausschuss der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-Wolfburg

Anschrift: An der Münze 2
21335 Lüneburg
Telefon 04131 - 266 00 14
Fax 04131 - 266 00 15
E-Mail toenjes@property-experts.de
Web www.property-experts.de
Datum: 27.02.2025
Gutachten-Nr.: **ft 060-24-A-W**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
21371 Tosterglope, Lütt Hamborg 12

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

Aktenzeichen: **NZS 23 K 36/23**

Wertermittlungs-
stichtag: 19.11.2024

Gemarkung: Tosterglope

Amtsgericht: Lüneburg

Flur: 1

Grundbuchbezirk: Tosterglope

Flurstück: 345/55

Blatt: 188

Grundstücksgröße : 1.176 m²

Wohnfläche: ca. 201 m²

Baulasten: baulastenfrei

Altlasten: kein Eintrag vorhanden

Besonderheiten: Wohnungsrecht

Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 240.000 €



Angaben zum Bewertungsobjekt

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, überwiegend zweigeschossig, teilw. mit ausgebautem Dachgeschoss, geringfügig unterkellert
Lagebeurteilung:	durchschnittlich, Lage an der Hauptstraße
Baujahr:	1929 2004 Um- und Ausbau des Dachgeschosses
Anzahl der Wohnungen:	zwei Wohneinheiten
Bau- und Unterhaltungszustand:	durchschnittlich, mit Gebrauchsspuren, es besteht Modernisierungsbedarf
Baumängel / Bauschäden:	soweit sichtbar, Feuchtigkeiterscheinungen in den Kelleraußenwänden, Klein- und Schönheitsreparaturen am und im Gebäude

Ausstattung

Geschossdecken:	Betondecke (schalungsrau) über KG, Balkendecken über den Geschossen
Fußbodenbeläge:	Laminat, Steinzeugfliesen, Teppichbelag
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster, ISO-verglast
Heizung:	Öl - Zentralheizung (ca. 2010)
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserbereitung mit Wärmeversorgung über die Heizungsanlage
Bad / WC:	WC, Handwasch- u. Waschbecken, Dusche, Badewanne (EG)
Küche:	Einbauküche (EG - gehört den Mietern)
Besonderheiten:	keine
Garage:	Dreifachgarage

