

ZV 25 K 4/24 Gutachtenkurzzusammenfassung Gut AZ 031/2024 vom 25.10.2024 /

Objekt: Zweifamilienhausgrundstück in 31167 Bockenem (Harz), Bockenemer Straße 29

Grundbuch	von Bornum Blatt 721, lfd. Nr. 4 d. BV, Gemarkung Bornum, Flur 3, Flurstück 193/38, Gebäude- und Freifläche, Bockenemer Straße 29, Größe 1.128 qm,
Lage	Landkreis Hildesheim, 278.600 Einwohner, Stadt Bockenem, 9.800 Einwohner, OT Bornum, unterhalb Straßenniveau, sehr einfache Ortsrandlage
Objekt	<p>eingeschossiges, unterkellertes monolithisch errichtetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im ausgebauten Satteldach, Terrasse im EG, Balkon im DG, Baujahr 1977, nur geringfügig modernisiert, BGF 382 qm,</p> <p>Mauerwerksbau mit Verblendklinkerschale weiß, auf Betonstreifenfundamenten, Hohlsteinfertigdecken, massive Geschosstreppen mit Marmorstufen, Bodenbeläge Marmorplatten, Laminat, Fliesen, etc., Fenster Kunststoff isolierverglast, Hauseingangstüre Holz Sicherheitsschließsystem, sonstige Türen Terrasse, Balkon Kunststoff isolierverglast, Raamtüren Holz Furnier, Wandbeläge Tapeten, Anstriche, Paneele, Strukturtapeten, Fliesen, Schmutzwasserhebeanlage, Ölzentralheizung Warmwasser, Brennwertanlage (17 Jahre alt), Flachheizkörper, teils Wandtuchheizkörper, 3-adriges Elektronetz, UV Kippsicherungen + Fi WE EG, ohne Fi WE DG, Sanitär Bad EG WE (11 Jahre alt) barrierefrei, Dusche, WC, Waschbecken, Bad DG WE (47 Jahre alt) Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Fassade weiße Verblendklinker;</p> <p>Mauerwerksgarage, Baujahr 1977 Metalltor elektrisch, BGF 37 qm;</p> <p>Betonfertiggarage, Baujahr 1989 Metalltor elektrisch, BGF 17 qm</p>
Wohnfläche (qm)	<p>WE im EG qm: Flur 7,66, Küche 15,75, Wohnzimmer 36,36, Schlafzimmer 18,47, Bad 5,67, Kind 14,65, Summe 98,56 x 0,97 (Putz) = 95,60 qm, Terrasse Grundfläche rd. 42 qm x 0,25 = 10,50 qm,</p> <p>Wohnfläche EG 106,10 qm,</p> <p>WE im DG qm: Flur 7,66, Küche 13,29, Kind 12,19, Bad 5,67, Schlafzimmer 16,01, Wohnzimmer 24,88, Summe 79,70 x 0,97 (Putz) = 77,31 qm, Balkon/Loggia Grundfläche 8,96 qm x 0,25 = 2,24 qm, Wohnfläche DG 79,55 qm, Summe EG + DG: = 185,65 qm,</p>
Besonderheiten	Baulasteneintragungen Wertminderung - 450 €, keine Altlasterkatastereintragungen, Bauschäden liegen vor Wertminderung – 31.300 €, Bodenrichtwert 40 €/qm
Besichtigung	29.08.2024 im Beisein Miteigentümer
Wertermittlungstichtag	29.08.2024
Verkehrswert	212.000,00 €