

| | |
|------------------------|---|
| Geschäftsnummer | 25 K 8/ 25 |
| Objekt | Gemarkung Heinde, Flur 8, Flurstück 73 zur Größe von 186 m ² Wulfeskuhle 4 |
| Nutzung | Wohnhaus 2 Wohneinheiten, lt. Baugenehmigungsstand |
| Bruttogrundfläche | ca. 413 m ² |
| Wohnflächen | ca. 185 m ² |
| Lage | Heinde |
| Grundstücksgröße | 186 m ² |

Die nachfolgende Beschreibung und die Bewertung beruhen auf Erkenntnissen des Ortstermins am 23.07.2025, vorliegenden Bauunterlagen, Angaben des Eigentümers, amtlichen Auskünften, den Annahmen aufgrund des äußeren Eindrucks und baujahresüblichen Bauausführungen.

Verkehrswert 160.000,- € zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025

Kurzbeschreibung

Zweigeschossiges Wohnhaus mit 2 genehmigten Wohnungen, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert.

Das Wohnhaus ist massiv errichtet.

Es wurden Umbauarbeiten mit teilweisen Eingriffen in die Standsicherheit vorgenommen, die dem Baugenehmigungsvorbehalt unterliegen, Eine Baugenehmigung liegt dafür nicht vor.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Die Zugänge zum Gebäude erfolgen von der öffentlichen Verkehrsfläche Wulfeskuhle.

Das Gebäude wurde vor 1945 errichtet, 1973 umgebaut und 1989 zur Hälfte abgebrochen und neu gebaut.

Das neu errichtete Gebäude ist instandgehalten und weist allgemein übliche Gebrauchsspuren auf.

Die Ausstattungen der Wohnung entspricht einem einfachen Standard.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Bilder

Bild 1
Ansicht von Nordwesten
Straßenseite
(Quelle: Insolvenzverwalter)



Bild 2
Ansicht von Norden
Straßenseite
(Quelle: Insolvenzverwalter)



Bild 3
Ansicht von Nordosten
Straßenseite



Bild 4
Ansicht von Südosten
Gartenseite



Bild 5
Ansicht von Osten
Gartenseite



Bild 6
Ansicht in den Garten



Grenzverlauf

Bild 7
Terrasse, tlw. auf fremdem Grundstück



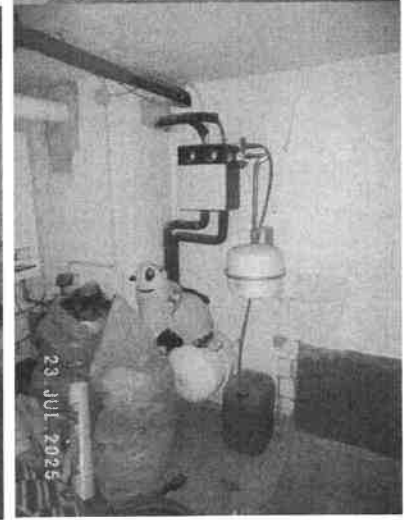
Bild 8
Ansicht von Süden
Gartenseite



Bild 9
Gasanschluss und Zählerleinrichtung



Bilder 10 u. 11
Heizungsanlage



Bilder 12 u. 13
Elektrischer Hausanschluss und
Unterverteilung

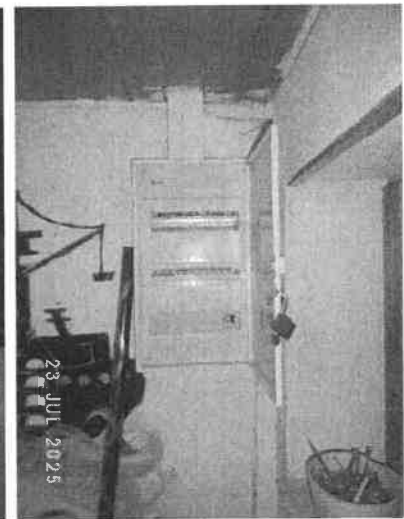


Bild 14
Gäste-WC



Bilder 15 bis 17
Badezimmer

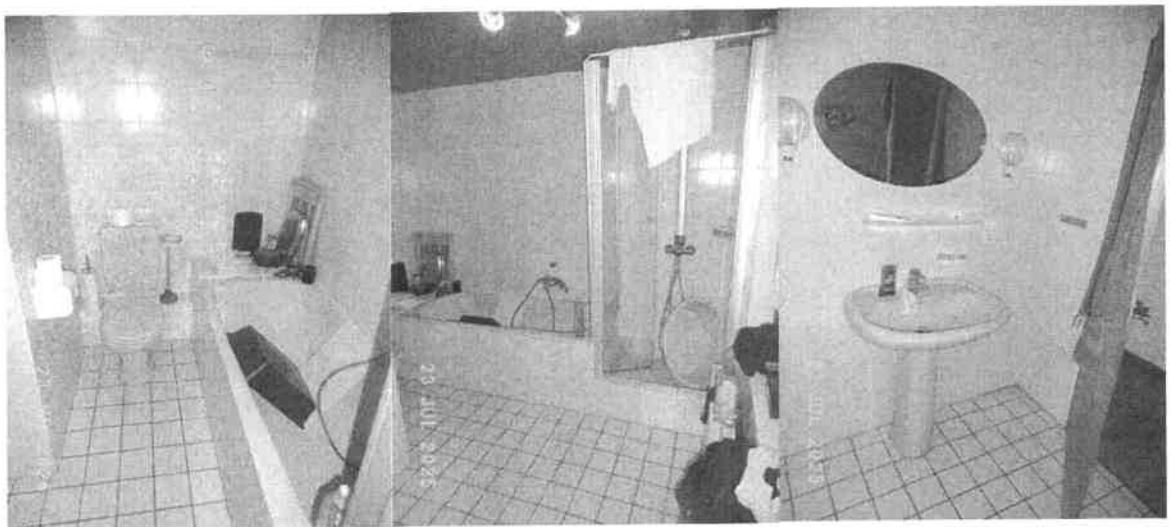


Bild 18
Exemplarischer Einblick in begonnene Umbau-
und Modernisierungsarbeiten

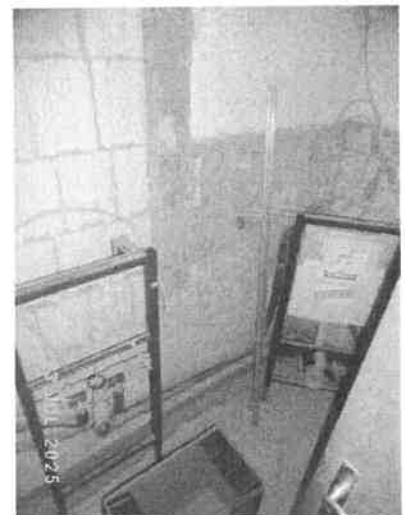


Bild 19
Küchenraum

