

Geschäftsnummer	25 K 18/ 24
Objekt, Erbbaurecht	Hildesheim - Himmelsthür, Flur 2, Flurstück 59/6 Im Krugfeld 17
Nutzung	Wohnhaus
Bruttogrundfläche	ca. 429 m ² Wohnhaus
Wohnfläche	ca. 231 m ²
Lage	Hildesheim – Himmelthür, Im Krugfeld 17
Grundstücksgröße	975 m ²
Restlaufzeit Erbbauvertrag:	5 Jahre
Pächter/ Mieter	Die Wohnungen im Hauptgebäude (EG, OG, DG) sind vermietet

Die nachfolgende Beschreibung und die Bewertung beruhen auf Erkenntnissen des Ortstermins am 21.08.2024, vorliegenden Bauunterlagen, eigenen Skizzen, Angaben des Eigentümers, behördlichen Auskünften, den Annahmen aufgrund des äußeren Eindrucks und baujahresüblichen Bauausführungen.

Verkehrswert	zum Wertermittlungstichtag 21.08.2024
	Bebautes Erbbaurecht: 218.000,- €

Kurzbeschreibung

Zweigeschossiges Wohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 3 Wohnungen, unterkellert mit rückwärtigem Anbau (in die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung einbezogen), Anbau eines eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss mit 1 Wohnung und Anbau einer Garage.

Der Zugang und die Zufahrt zur Garage erfolgen von der öffentlichen Verkehrsfläche Im Krugfeld.

Das Gebäude wurde lt. Aktenlage 1949/ 50 massiv errichtet und um den Wohnhausanbau mit Garage 1963 erweitert.

Das Wohnhaus hat folgende Wohnungsgrößen:

Erdgeschoss:	69,67 m ²
Obergeschoss:	66,54 m ²
Dachgeschoss:	46,89 m ²
Anbau (EG + DG):	47,95 m ²

Das Gebäude ist mäßig instandgehalten, nicht durchgreifend saniert, weist Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und allgemein übliche Gebrauchsspuren auf.

Die Bäder in den Wohnungen haben einen aktuellen und einfachen Standard.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre
------------------------------------	----------