

Geschäftsnummer	25 K 28/ 23
Objekt	Hildesheim, Flur 6, Flurstück 102/1 Steuerwalder Straße 14, 31137 Hildesheim
Nutzung	Wohnhaus
Bruttogrundfläche	ca. 423 m ² Wohnhaus ca. 48 m ² Unterstand/ Carport
Wohnfläche	ca. 208 m ²
Lage	Hildesheim, Nordstadt Gemischte Bauflächen
Grundstücksgröße	544 m ²
Mieter	Erdgeschoss: Leerstand 1. Obergeschoss: vermietet und bewohnt 2. Obergeschoss: vermietet und bewohnt Dachgeschoss: vermietet und genutzt von 1. OG
Hinweis	Das Bewertungsobjekt wurde im Inneren besichtigt. Die nachfolgende Beschreibung und die Bewertung beruhen auf den Feststellungen zum Besichtigungstermin am 23.11.2023, vorliegenden Bauunterlagen, behördlichen Auskünften und Annahmen bezüglich baujahresüblicher Bauausführungen.
Verkehrswert	246.000,- € zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023

Kurzbeschreibung

Dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung. Rückwärtig mit Unterstand, als Carport für 3 PKW verwendbar.

Das Wohnhaus wurde ca. 1948 wieder aufgebaut und um ein Geschoss ergänzt.

Der Zugang und die Zufahrt erfolgen von der öffentlichen Verkehrsfläche Steuerwalder Straße.

Das Wohnhaus ist massiv errichtet, instandgehalten, sauber, jedoch nicht durchgreifend modernisiert. Ein Reparaturstau mit Sanierungsbedarf ist zu erkennen. Im Kellergeschoss sind Salzausblühungen und erhöhte Feuchtegehalte in den Außenwänden vorhanden.

Das Erdgeschoss und das 1. und 2. Obergeschoss haben identische Grundrisse und bestehen jeweils aus 3 Wohn-/ Schlafräumen, Küche, Bad und Flur.

Der Wohnung im 2. Obergeschoss ist der ausgebauter Dachraum im Dachgeschoss zugeordnet.

Die Wohnungen sind nicht in sich abgeschlossen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 15 Jahre