

**ZV 25 K 31/24 Gutachtenkurzzusammenfassung Gut AZ 08/2025 vom 10.03.2025 /
Reihenmittelhaus und Garage in 31141 Hildesheim, Ortelsburger Straße 4**

Erbbaurecht

eingetragen im	Erbbaugrundbuch von Hildesheim, Blatt 14080 , lfd. Nr. 1 d. BV, Gemarkung Hildesheim, Flur 52, Flurstück 530/2, Hof- und Gebäudefläche, Ortelsburger Straße 4, Größe 258 qm und Gemarkung Hildesheim, Flur 52, Flurstück 531/6, Hof- und Gebäudefläche, Ortelsburger Straße, Größe 17 qm
Lage	Hildesheim, ca. 102.000 Einwohner, Landkreis Hildesheim, Hildesheim-Ost, Nachbarschaft zur Hochschule Hildesheim, mittlere Makrolage, sehr gute Mikrolage
Objekt	2- geschossiges unterkellertes Einfamilienreihenmittelhaus mit Dachausbau, Baujahr 1968, Mauerwerksbau, teilweise Modernisierungen, Mauerwerksgarage Baujahr 1968, hanglagiges Grundstück, Balkon OG und Terrassenkonstruktion EG, Satteldach, Frankfurter Pfannen, Dachdämmung, Betondecken, diverse massive Treppen innen und außen, Decken Putze, Anstriche, teils Tapeten, Böden Keramikplatten, Laminat, Textilbeläge, Bäder Fliesen, Fenster Kunststoff isoliertverglast, Dachflächenfenster, teils Jalousien, Hauseingangstüren Holz Drahtglas bzw. Terrassen-/Balkontüren Kunststoff isoliertverglast, Erdgasbrennwertheizung Viessmann 13 kW (2022), Rippenheizkörper, 1 Bad Handtuchheizkörper, Sanitär Gäste-WC EG, Bad OG Wanne, Dusche, Waschbecken, WC (2007), Bad DG Dusche, WC, Waschbecken, Elektroinstallationen/Unterverteilung, Kippsicherungen/Fi (2007), Fassaden teils Klinker, teils Putze und Anstriche , wenige Schäden, erheblicher Beräumungsbedarf, Garage Mauerwerksbau, Pultdach, Bitumendichtbahnen, erheblicher Beräumungsbedarf, Feuchtigkeitsschäden Mauerwerk Gebäuderückseite, Freiflächen des Wohngrundstücks (Vorgarten und Erholungsgarten) aufgrund erheblicher Erdarbeiten nicht normativ nutzbar
Wohnfläche (qm)	EG: Windfang 5,33, Flur 10,43, Gäste-WC 1,65, Wohnraum 30,60, Essplatz 8,02, Küche 10,53, Terrasse 4,10, Su. 70,66 OG: Flur 11,15, Bad 7,76, Wohnraum 10,49, Abstellraum 2,44, Wohnraum 13,37, Wohnraum 19,78, Balkon 2,39, Su 67,38 DG: Flur 5,38, Duschbad 2,96, Wohnraum 14,01, Wohnraum 10,89, Su 33,24, Summe Wfl. 171,28 qm
Besonderheiten	Erbbaurecht, aktueller Erbbauzins 615,50 € p. a. bei Eintritt in bestehenden Vertrag (Restlaufzeit bis 31.08.2047) keine Baulasteneintragungen, keine Altlasterkatastereintragungen, keine Denkmalschutzeigenschaft,
Besichtigung	18.02.2025 Eigentümer und Sachverständiger (innen und außen)
Wertermittlungstichtag	18.02.2025
Verkehrswert des Erbbau-	
rechts	283.000,00 €