

**ZV 25 K 33/24 Gutachtenkurzzusammenfassung Gut AZ 012/2025 vom 08.04.2025 /
Zahnarztpraxishaus und Garage in 31137 Hildesheim, Jahnstraße 15**

Grundbuch	von Himmelsthür (Hildesheim), Blatt 2934 , lfd. Nr. 1 d. BV, Gemarkung Himmelsthür, Flur 2, Flurstück 211/35, Gebäude- und Freifläche, Jahnstraße 15, Größe 853 qm
Lage	Hildesheim, ca. 102.000 Einwohner, Landkreis Hildesheim 278.000 Einwohner, Hildesheim-Nord, mittlere Makrolage, sehr gute Mikrolage, Allgemeines Wohngebiet, gute Versorgung Nahverkehrsmittel, ausreichende Parkmöglichkeiten auf eigenem Grundstück und im öffentlichen Straßenraum
Objekt	1- geschossiges teilunterkellertes Arztpraxisgebäude mit Dachausbau und Anbauten, Baujahre 1961 - 1990, mittl. gewog. Bj 1970, Mauerwerksbau, teilweise Modernisierungen, Mauerwerksgarage Bj. 1967, Dachterrassen/Loggia DG-Ebene, Flachdächer und ausgebautes gewinkelttes Satteldach, Schindelbeläge, Gaube, Dachdämmung, Betondecken, diverse massive Treppen, Decken Putze, Anstriche, Abhängungen, teils DG Holzpaneele, Böden/Treppenstufen Marmor, teils Keramikplatten, teils Behandlungsebene EG antistatisches PVC, teils Textilbeläge, Bäder/ Patientenbad, Miterbaiter'innen-bad Fliesen, Fenster Aluminium isolierverglast, Hauseingangstüren Holz bzw. Aluminium bzw. Terrassen-/Balkontüren dto., Ölzentralkombiheizung Viessmann, Tanks 4.800 L, teils Stangen-/teils Flach-, teils Rippenheizkörper, Sanitär Bad Gäste-WC DG Bürobereiche, EG patientenbereiche und KG Sozialbereiche, Elektroinstallationen/Unterverteilung, Kippsicherungen/Fi, Fassaden teils Natursteine, teils Putze und Anstriche , teils Schindeln, Schäden KG alt Feuchtigkeitsschäden, etc.
Bruttogrundfläche (BGF)	Schätzung: rd. 650 qm
Nutzfläche (qm)	Schätzung: Praxisgebäude: TKG: 159,86 qm x 0,72 = rd. 115,70 qm EG: 261,12 qm x 0,72 = rd. 188,62 qm DG: 191,85 qm x 0,60 = <u>rd. 115,11 qm</u> Summe Nfl. rd. 419,43 qm Garage: 37,50 qm x 0,88 = rd. 33,00 qm
Besonderheiten	begünstigende Baulasteneintragung, keine Altlasterkatastereintragungen, keine Denkmalschutzeigenschaft, B-Plan liegt vor, Miete netto kalt mtl. 3.800,00 €
Besichtigung	21.03.2025 Eigentümer, Mieter und Sachverständiger (innen und außen)
Wertermittlungsstichtag	21.03.2025
Verkehrswert	666.000,00 €