

Geschäftsnummer**25 K 34/ 23****Objekt**

Gemarkung Hildesheim, Flur 15, Flurstück 566/39
 zur Größe von 448 m²
 Galgenbergstraße

Nutzung

Wohnhaus
 2 Wohneinheiten mit Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bruttogrundflächeca. 588 m²**Wohnflächen**ca. 280 m²**Lage**

Hildesheim – Oststadt

Grundstücksgröße448 m²

Die nachfolgende Beschreibung und die Bewertung beruhen auf Erkenntnissen des Ortstermins am 05.05.2025, vorliegenden Bauunterlagen, Angaben einer Eigentümerin, amtlichen Auskünften, den Annahmen aufgrund des äußeren Eindrucks und baujahresüblichen Bauausführungen.

Verkehrswert

473.000,- € zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025

Kurzbeschreibung

Zweigeschossiges Wohnhaus mit 2 Wohnungen, mit nicht ausgebautem Spitzboden, vollständig unterkellert.

Das Wohnhaus ist massiv errichtet.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Der Zugang zum Grundstück erfolgen von der öffentlichen Verkehrsfläche Galgenbergstraße.

Das Gebäude wurde Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, 1960 und 1978 baulich verändert und 2025 die Abgeschlossenheit der Wohnungen bescheinigt.

Die sanitärtechnischen Installationen und Einrichtungen wurden in den vergangenen 10 Jahren modernisiert.

Das Gebäude ist instand gehalten, teilweise saniert, weist allgemein übliche und geringe Gebrauchsspuren auf.

Die Ausstattungen der Wohnungen entsprechen einem mittleren Standard. Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss (Wohnung 1)

- 2 Wohnzimmer, Balkon, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Dusch-Bad, Flur, Separates Duschbad und Abstellraum im Treppenhaus.

Obergeschoss (Wohnung 2)

- 2 Wohnzimmer, Balkon, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Küche, Dusch- und Wannen-Bad, Flur
- Deckenluke in den Spitzboden im Flur.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Bilder

Bild 1
Ansicht von Südosten
Straßenseite



Bild 2
Ansicht von Osten
Straßenseite



Bild 3
Ansicht von Süden
Giebelseite



Bild 4
Ansicht von Nordwesten
Gartenseite



Bild 5
Ansicht von Norden
Gartenseite



Bild 6
Freisitz im Garten
(Westseite)

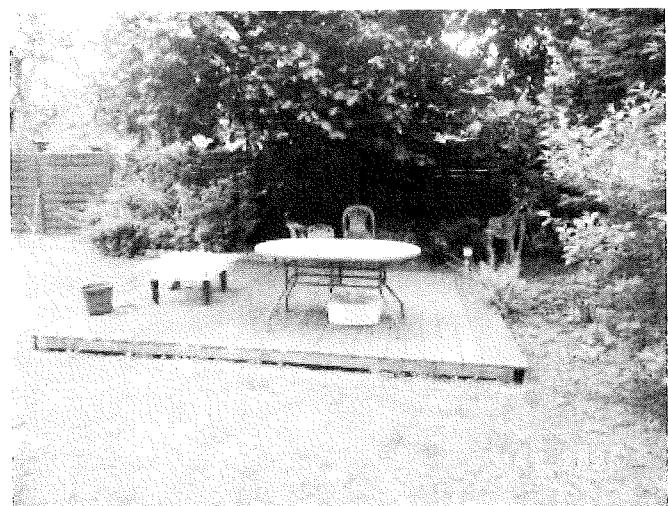


Bild 7
Gaszentralheizung mit
Warmwasserspeicher



Bild 8
Warmwasserverteilung

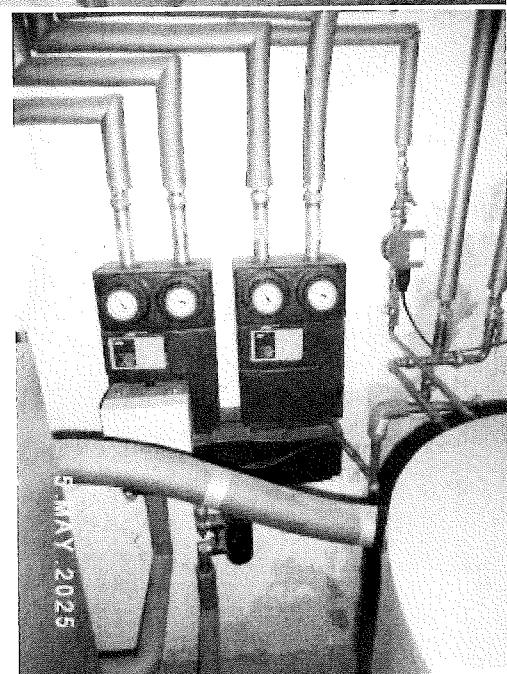


Bild 9
Elektrische Hauptverteilung mit
Zähler

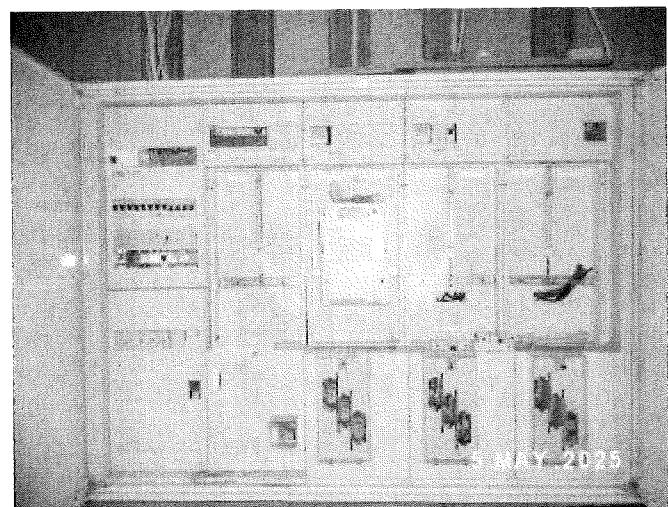
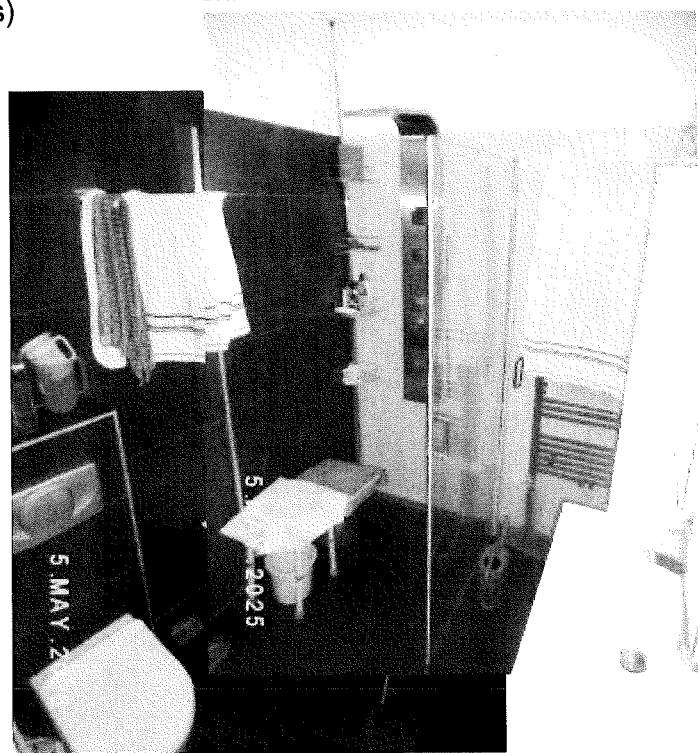


Bild 10
Küche in Wohnung 1 (Erdgeschoss)



Bilder 11 u. 12
Dusch-Bad in Wohnung 1 (Erdgeschoss)



Bilder 13 u. 14
Dusch-Bad im Treppenhaus Erdgeschoss
Wohnung 1 zugeordnet



Bilder 15 u. 16
Küche in Wohnung 2
(Obergeschoss)



Bilder 17 u. 18
Dusch-Wannen-Bad in Wohnung 2
(Obergeschoss)



Bild 19
Deckenluke zum Spitzboden
→ Fehlende Treppe

