

**Amtsgericht Hildesheim, Geschäftsnummer 25 K 35/24**

**Objektart:** Es handelt sich um Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäuden/Garage.

**Adresse:** Dr. Jasper Straße 3 in 31174 Schellerten

**Grundstücksangaben:** Grundbuch von Dingelbe Blatt 545, lfd. Nr. 2  
Gemarkung Dingelbe, Flur 4, Flurstück 117/1

**Grundstücksgröße:** 988 m<sup>2</sup>

**Objektlage:** Im nördlichen Bereich der Ortschaft Dingelbe gelegen. Die Ortschaft liegt südöstlich von Schellerten.

**Baujahr:** 1838, verschiedentlich an- und umgebaut

**Objektbeschreibung:** Es handelt sich um ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Satteldach, einseitig angewalmt. Seitlich befindet sich ein Wirtschaftsgebäude in gleicher Bauweise. Rückseitig angebaut ist ein eingeschossiges Gebäude mit Dachterrasse bzw. teilweise angeschleppten Dach (ehemaliger Schuppen). Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt östlich fast ebenerdig. Rückseitig schließt ein befestigter Freisitz nahezu ebenerdig an das Erdgeschoss an. Im Westen des Grundstücks erstreckt sich der Garten.

Das Erdgeschoss (EG) umfasst 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Flurbereich. Im Obergeschoss (OG) befinden sich 4 1/2 Zimmer, Bad und Flurbereich sowie eine Dachterrasse. Zwei Zimmer und das Bad haben keine Heizkörper (Anschluss vorhanden). Die Deckenhöhe im OG ist kleiner 2m und im Bereich der Balkenlage tlw. unter 1,9 m. Dies entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Das Wohnhaus wurde ca. 1838 errichtet und bis heute verschiedentlich umgebaut. Die überschläglich ermittelte Wohnfläche, ohne Freisitz und Dachterrasse, beträgt ca. 158 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1) und besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten. Abweichungen hiervon sind möglich.

Im Wirtschaftsteil befindet sich im Erdgeschoss eine Garage. Hier wurde nachträglich ein Bad eingebaut. Im Obergeschoss befindet sich Lagerraum.

Im rückseitigen Anbau befinden sich ein Wohn-/Wirtschaftsraum, das ehemalige Heizöllager (Tanks noch vorhanden) und der Heizungsraum (Holzpellettheizung).

**Zustand:** Bauunterhaltungsstau

**Wertermittlungsstichtag** 02. Mai 2025, entspricht dem Qualitätsstichtag

**Marktwert:** 166.000,- €