



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Holzhausen, Schulstraße 14
(Wohnungseigentum)



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Bad Pyrmont
Straße, Hausnummer:	Schulstraße 14
Gemarkung:	Holzhausen
Flur:	27
Flurstück(e):	23/9, 23/10, 19/6
Gesamtfläche:	2.568 m ²
Grundbuchbezirk:	Holzhausen
Grundbuchblatt:	2421, lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	330/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung DG -D- mit Kellerraum (Nr. 23 des Aufteilungsplanes) Es bestehen Sondernutzungsrechte an dem Abstellplatz Nr. 23 in der Sammelgarage
Gläubigerin:	Stadt Bad Pyrmont

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 03.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachterin:	Immobilienkauffrau Wertermittlung IHK Martina Kube
Gutachter:	Betriebswirt, Immobilienmakler Werner H. Küll

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.07.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

88.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

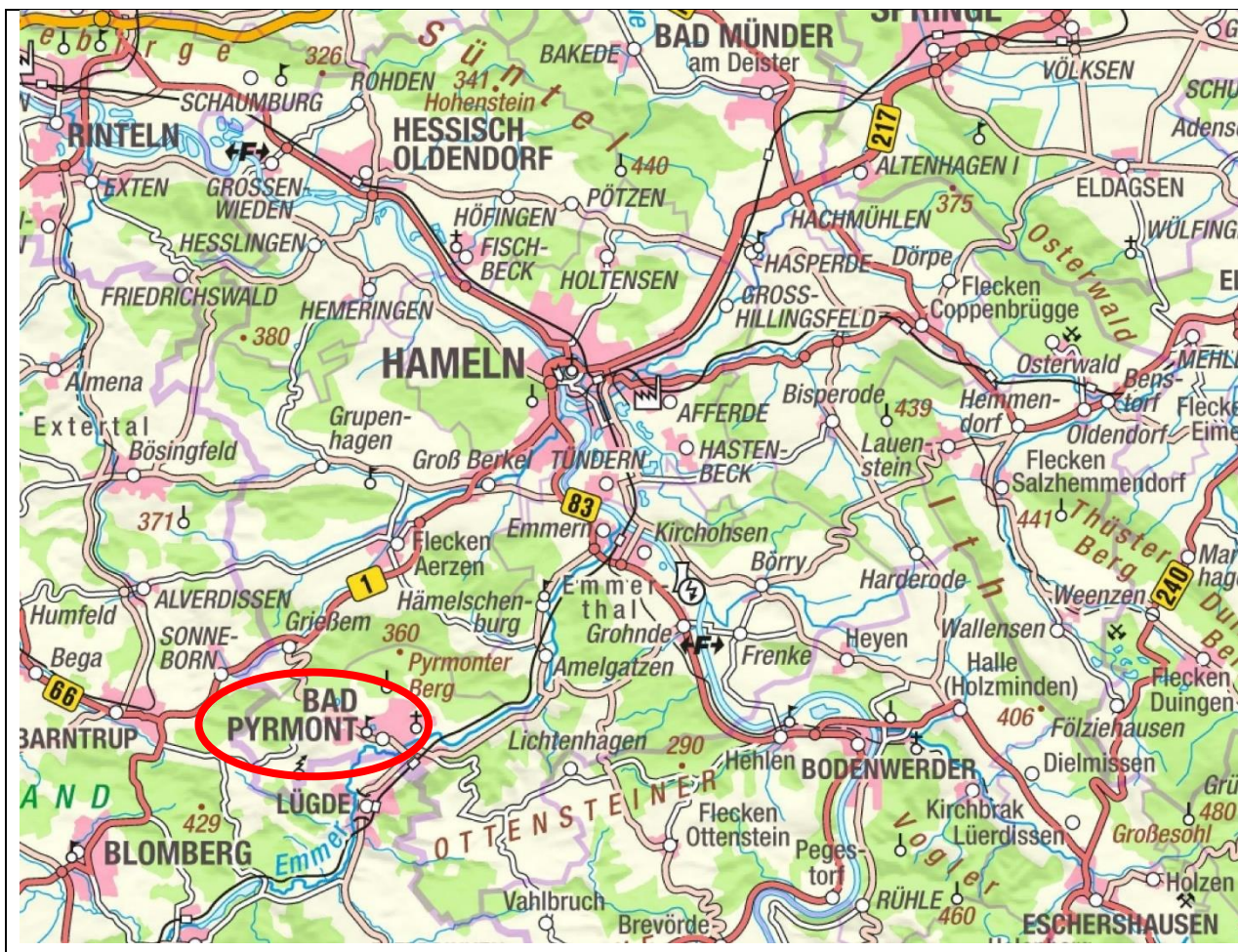
1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln
 Auftragseingang: 17.04.2025
 Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 1/25
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
 Besonderheiten: **Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.**

1.2 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Holzhausen der Stadt Bad Pyrmont an der Schulstraße 14. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bad Pyrmont beträgt ca. 2 km.

Übersichtskarte

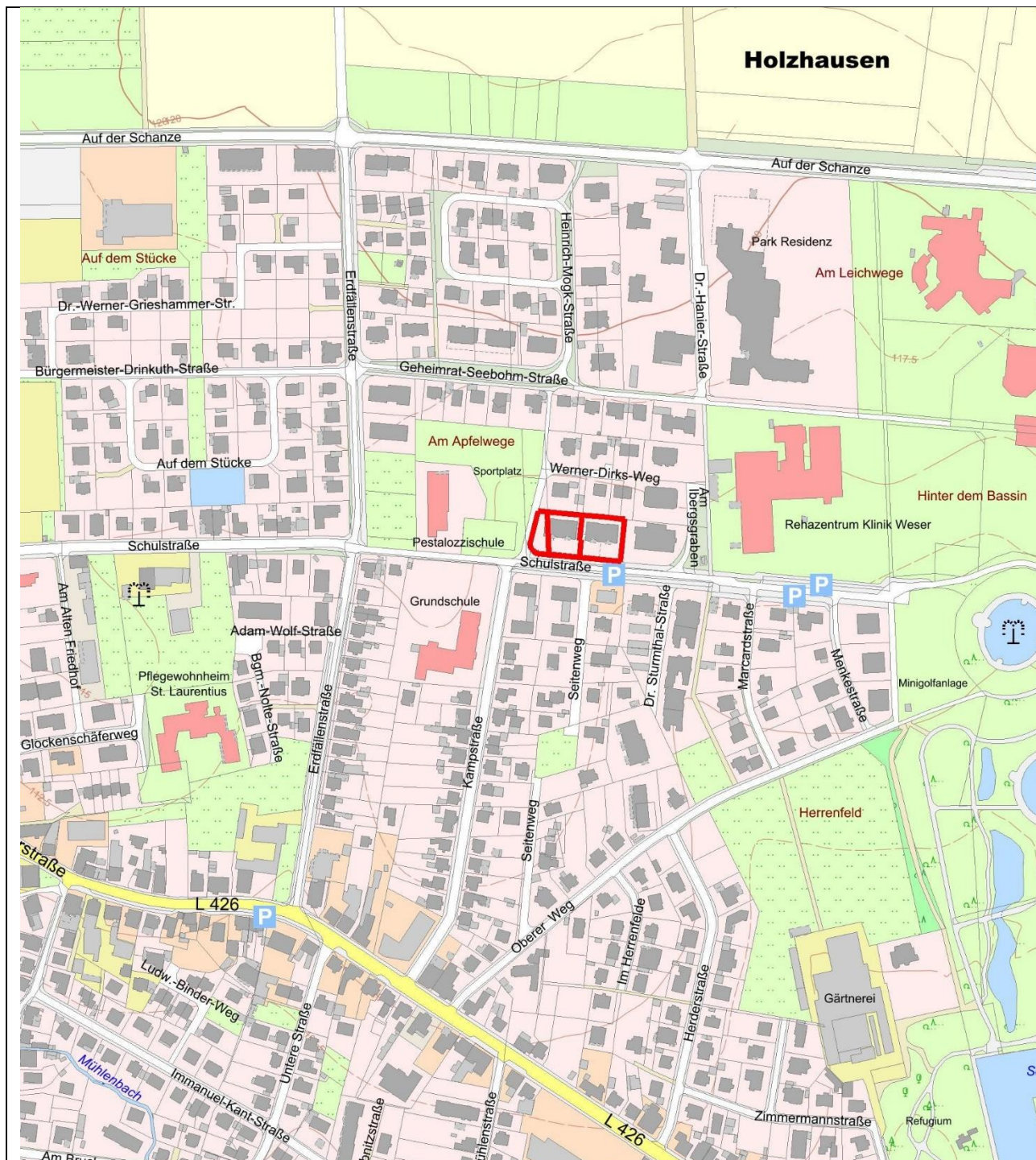


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025 LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

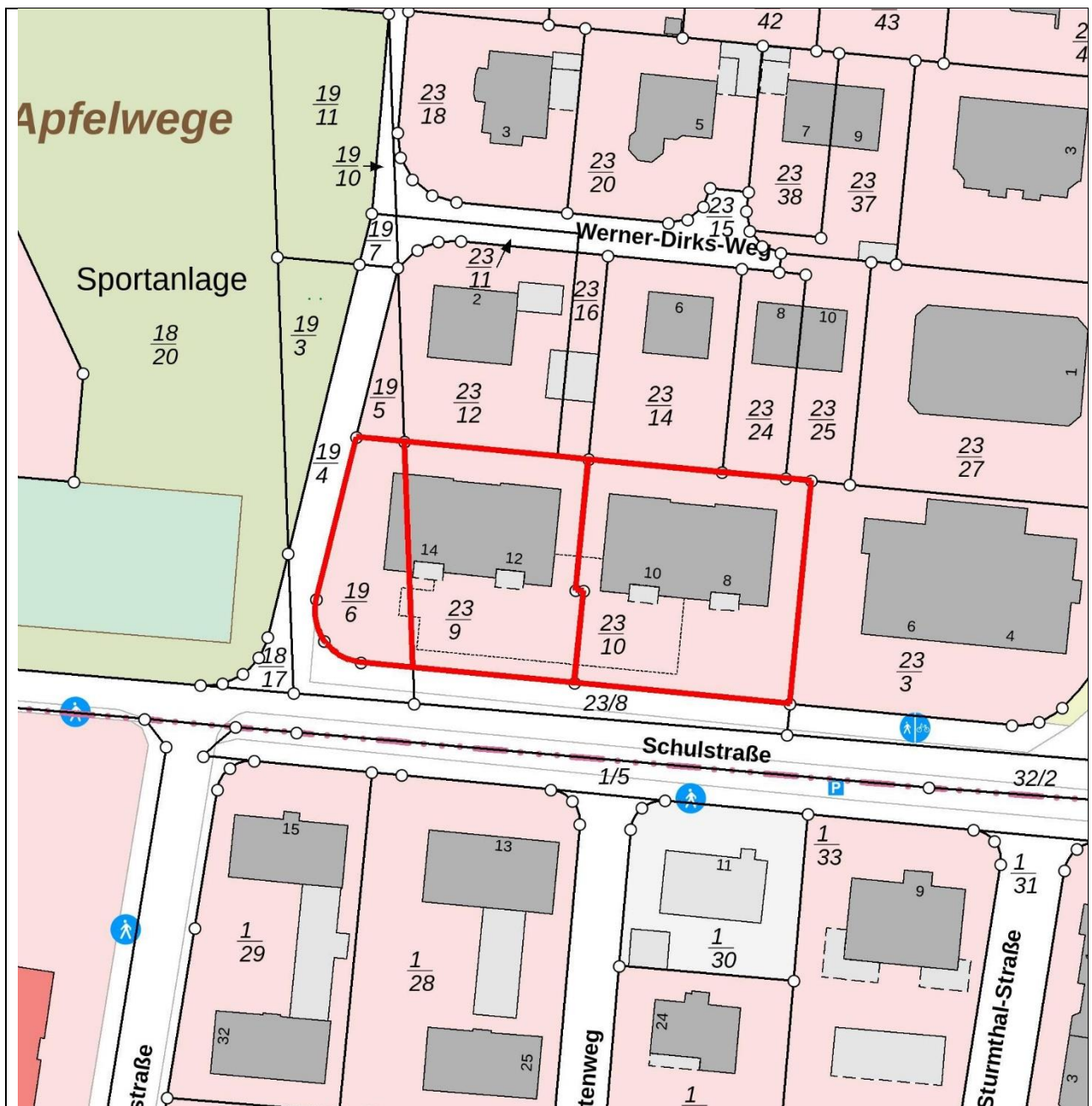
© 2025  LGLN

1.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil an einer Grundstücksfläche von 2.568 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

1.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten und einer Tiefgarage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

1.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Schulstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit Rad- / Fußweg und Beleuchtung.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1.1 Hauptgebäude

Die Besichtigung konnte nur von außen erfolgen, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Unterkellerung: voll unterkellert
Dachgeschoss: voll ausgebaut

Baujahr(e): 1984
Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich
Dach: Satteldach, Betondachsteine
Außentüren: Metall mit Glasausschnitt und Seitenelement
Geschossdecken: Stahlbetondecken
Treppenhaus: Betontreppe mit Kunststeinstufen
Heizung: nicht bekannt
Gemeinschaftseinrichtungen: Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden*:	Es wurden von außen keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden.
Unterhaltungszustand:	Eine laufende Bauunterhaltung ist erkennbar.

Wohnungseigentum Nr. 23

<u>Geschoss:</u>	Dachgeschoss
<u>Größe:</u> Wohnfläche:	57 m ² (nach Bauakte)
<u>Raumaufteilung:</u>	Schlafzimmer, Wohn- Esszimmer, Küche, Abstell, Bad, WC, Flur, Loggia
Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise und Ausstattung:

Fenster:	Holzfenster, Dachflächenfenster
Türen:	-
Innenwände:	Mauerwerk
Fußboden, Fußbodenbelag:	-
Sanitäreinrichtungen:	Bad; sep. WC
Technische Ausstattung:	-
Besondere Bauteile:	Loggia ca. 6 m ² Grundfläche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden*:	-
Unterhaltungszustand:	-

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Eingangssseite



Ansicht von Süden

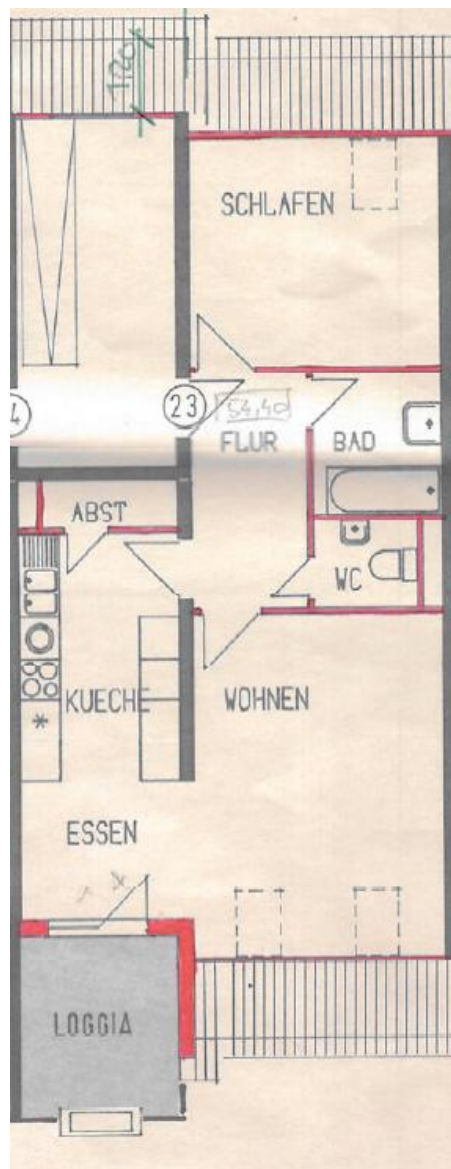


Ostansicht

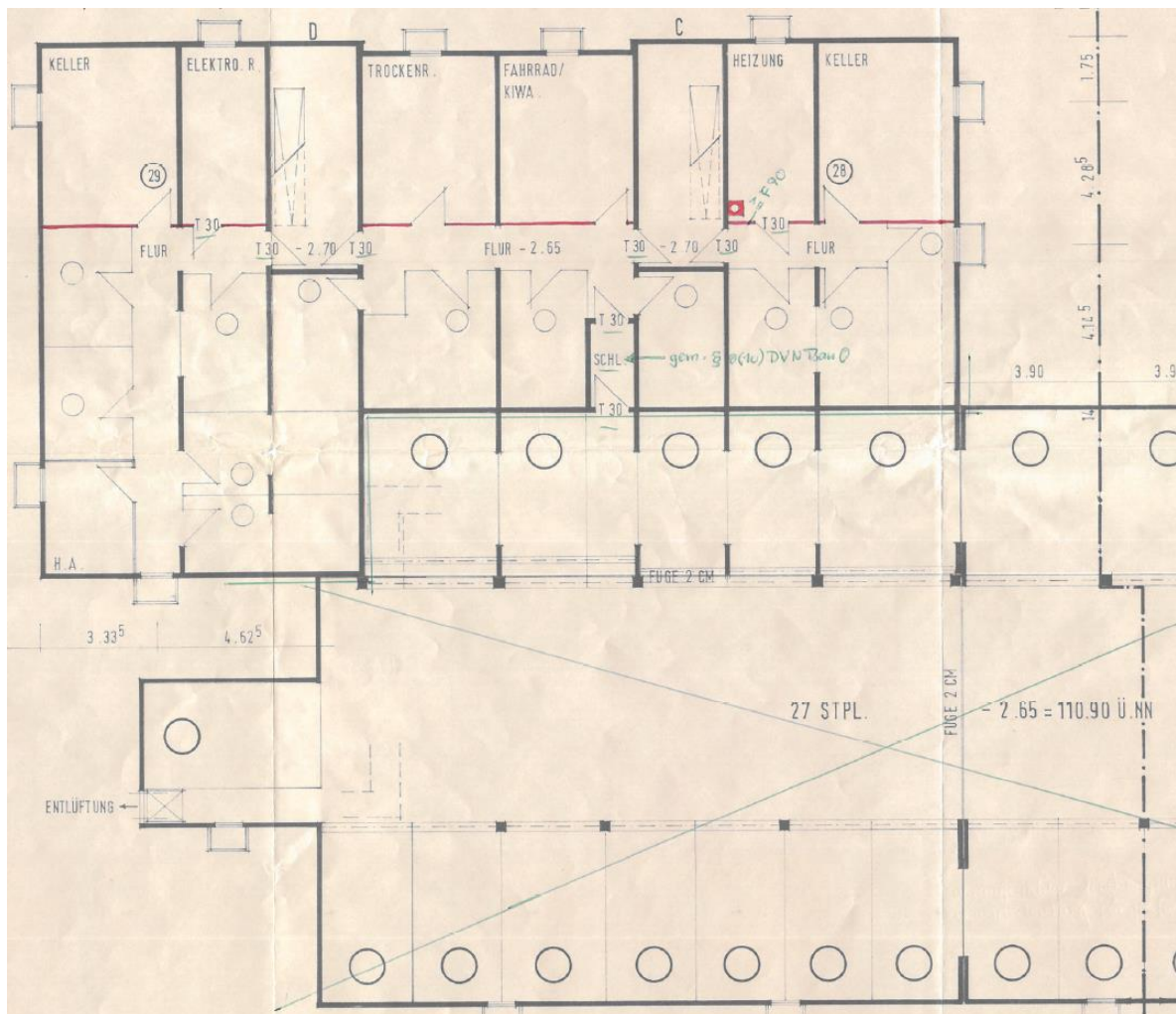
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Dachgeschoss



Kellergeschoss



2.1.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien

Wege und Befestigungen: Steinpflaster

Einfriedungen: Hecke, Buschwerk

Gartenanlage: Grünanlage

Zustand der Außenanlagen: normal

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Zuwegung