

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 2/25

Bewertungsobjekt

- 2-Zimmer Eigentumswohnung mit 64,72 m² Wohnfläche und 58/1.000 Miteigentumsanteilen
- 2. OG rechts im Hause Beethovenstr. 9, 31785 Hameln

Besonderheit

Wohnung steht leer

Beschreibung des Grundstücks**Lage, Form und Größe, Erschließungszustand**

- Hameln
- Grundstücksform: regelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 1.927 m²
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Zur WEG gehören 3 Häuser mit insgesamt 21 Wohnungen.

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. II/05 im 2. OG rechts des Hauses Beethovenstr. 9, Hameln

Miet- oder Pachtverhältnisse

- sind nicht bekannt gemacht worden, die Wohnung steht leer.

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung**Baujahr**

- 1954 - 56

Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------|---|
| Geschosse: | KG, EG sowie 2 Obergeschosse |
| Außenwände: | Die Außenwände sind massiv und verputzt |
| Innenwände: | Massivwände, verputzt, gestrichen oder tapeziert. |
| Decken: | Massivdecken aus Stahlbeton |
| Dach: | Das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Treppenhausfenster besitzen lediglich Einfachverglasung |

| | |
|-------------------------|---|
| Türen: | Innentüren als Holztüren an Holzzargen, Kellertür als einfache Holztür, Dachboden als Verschlagstür ausgebildet. |
| Bodenbeläge: | Fliesen in Küche und Sanitärbereich, sonst Laminatböden |
| Sanitärausstattung: | Dusche, Waschtisch, WC |
| Elektro: | vorhanden, der Bauepoche entsprechend. Funktion durch Unterzeichner nicht geprüft. |
| Heizung: | Gastherme Plattenheizkörper mit Thermostatventilen |
| Schall- und Wärmeschutz | wurden nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind. Ein Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergie-verbrauch der Immobilie gibt, wurde nicht vorgelegt / ist nicht vorhanden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag. |
| Besonderheiten: | In der Wohnflächenberechnung der Bauakte der Stadt Hameln ist das Schlafzimmer nicht enthalten. Dort ist dieses der Wohnung 4 zugeordnet. Im Aufteilungsplan ist die Wohnung entspr. der tatsächlichen Nutzung markiert. Dortige WFL-Angabe 64,72 m ² . In Addition weicht diese Flächenangabe von der WFL-Berechnung der Bauakte um + 0,55 m ² ab. Für das Gutachten wird die Flächenangabe aus dem Aufteilungsplan unterstellt. |

Wirtschaftliche Wertminderung

5.000,- € für Baumängel / erforderliche Restarbeiten in der Wohnung

Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elt, Abwasser, Gas)
- Haus-, Hof- und Garagenzuwegung

Verkehrswert

DREIUNDSIEBZIGTAUSEND EURO

73.000,00 €

Stichtag 07.10.2025

Hinweis

Für dieses Expose wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.



Bild 1 oben: Eingangsseite



Bild 2 oben: Rückseite



Bild 3 oben: Dachbodenraum