

## **Auftraggeber**

- Amtsgericht Hameln

## **Geschäftsnummer**

- 26 K 2/25

## **Bewertungsobjekt**

- 2-Zimmer Eigentumswohnung mit 64,72 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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 tapiziert.
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.
<b>Besonderheiten:</b>	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 <sup>2</sup> . In Addition weicht diese Flächenangabe von der WFL-Berechnung der Bauakte um + 0,55 m <sup>2</sup> 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**

<b>DREIUNDSIEBZIGTAUSEND EURO</b>	<b>73.000,00 €</b>
-----------------------------------	--------------------

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

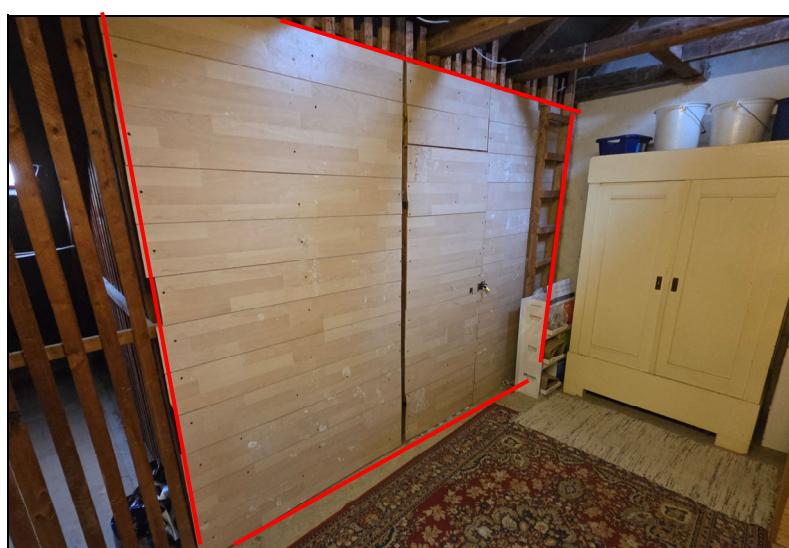


Bild 3 oben: Dachbodenraum