

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 03/24

Bewertungsobjekt

- Doppelhaushälfte
- Eschenweg 1, Hameln

Besonderheit

Es handelt sich um das Erbbaurecht an einem Grundstück

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Hameln
- Grundstücksform: unregelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 698 m²
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit 1 Doppelhaushälfte und 1 Garage bebaut.

Miet- oder Pachtverhältnisse

- sind nicht bekannt gemacht worden.
Die Immobilie steht derzeit leer.

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- 1932 späterer An- und Umbau 1972

Gebäudekonstruktion

Geschosse:	Teilunterkellerung, EG sowie ausgebautes DG
Außenwände:	Die Außenwände sind massiv, verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Massivwände, verputzt, gestrichen oder tapeziert.
Decken:	Massivdecke über KG sonst Holzbalkendecke
Dach:	Das Dach ist als Satteldach mit Betondachsteineindeckung ausgeführt.
Fenster:	Als Fenster sind weitestgehend modernisierte Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden.

Türen: Holztüren an Holzzargen.

Bodenbeläge: im KG und EG Fliesen, im DG Teppichböden

Elektro: vorhanden, modernisiert, Funktion ist durch Unterzeichner jedoch nicht geprüft worden

Heizung: Gaszentralheizung im KG
bauepochenübliche Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Es folgt die Baubeschreibung aus der Bauakte für den späteren Anbau

Aktenexemplar

Anlage zum Bauschein 340142
Schreiben vom: 10.8.92
Stadt Hameln
Der Oberstadtdirektor
- Bauordnungsamt -

Baubeschreibung
=====

Heuv

Bauvorhaben: Wohnhauserweiterung in Hameln, Birkenweg Nr. 1

Das vorhandene Wohnhaus soll durch Ausbau der Wirtschaftsräume zu Wohnräumen und durch Vergrößerung des Anbaues erweitert werden. Außerdem ist der Anbau einer Garage geplant. Das Flachdach soll als Terasse ausgebildet und genutzt werden. Der Zugang soll über das im I. Geschoß liegende Schlafzimmer erfolgen.

Der im Wirtschaftsgebäude vorhandene Schornstein soll abgerissen werden.

Im Zuge der Baumaßnahme soll die vorhandene Einzelofenheizung durch eine ölgefeuerte Zentralheizung ersetzt werden.

Außerdem soll durch Anbau einer Kelleraußentreppe eine Nutzung des Kellers als Abstellraum ermöglicht werden.

Konstruktion:

Rohbau: Fundamente: Unbew. Beton B 120 nach Maßgabe der Stat. Berechnung.

Außenwände: Leca-Betonsteine verputzt

Innenwände: Kalksandsteine

Decke: Stahlbetondecke
n. Statik

Dach: Terrassenabdeckung auf Wärmedämmung und Isolierung aus doppleter Bitumenpappe und Dampfausgleichsschicht *gemäß DIN 4108*

Ausbau: Außenputz: Zweilagiger Außenputz wie vorh. Wohnhaus

Innenputz: Innenausbau mit Rigips-Platten

Fußböden: in Naßräumen - Fliesen

in Wohn-u. Schlafräumen - PVC-Filz auf Schwimmemstrich

Treppen: Außentreppe in Stahlbeton
Innentreppe vorh.) Holzkonstruktion)

Fenster: Holzfenster mit Bauverglasung

Türen: Holztüren (Limba)

Ausstattung:

Küche: Spüle

Bad: Stahlbadewanne, Handwaschbecken, Duschwanne, WC

Abort: WC

Heizung: Warmwasserzentralheizung (ölgefeuert)

Installationen: Wasser, Elt.,

Eine Neuanlage von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen ist nicht erforderlich, die bestehende Anlage soll lediglich erweitert werden.

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 Energieausweis, der Auskunft über den energetischen Zustand geben könnte, ist nicht zugänglich gemacht worden.

Wirtschaftliche Wertminderung

- Im KG des Hauses liegen Feuchtemerkmale vor
- Die Teppichböden im DG sind abgenutzt
- An der Schornsteinverkleidung liegen lose / fehlende Platten vor
- Die hölzerne Pergola im Bereich der Dachterrasse ist stark angegangen und weist bereits Fäulnispilze auf.

Insgesamt Abzug in Höhe von rd. 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen

rd. 6.000,- €

Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elt, Abwasser, Gas)
- Hauszuwegung, Garagenzufahrt und Abstellplatz
- Gartenanlage
- Einfriedung

Verkehrswert des Erbbaurechts am Grundstück

EINHUNDERTACHTZIGTAUSEND EURO

180.000,00 €

Stichtag 08.05.2024

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: Straßenfrontansicht



Bild 2 oben: Eingangsseite



Bild 3 oben: Rückseite mit Garage