

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 16/25

Bewertungsobjekt

- 4-Zimmer Eigentumswohnung mit rd. 80,2 m² Wohnfläche und 71,6455/10.000 Miteigentumsanteilen
- Leipziger Str. 16, Hameln – Afferde

Besonderheit

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Afferde
- Grundstücksform: annähernd regelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 18.239 m²
- Altersschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit 12 Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Dieses wurden 1973 – 75 errichtet.
Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 107 im 1. OG links des Hauses Leipziger Str. 16

Miet- oder Pachtverhältnisse

- sind nicht bekannt gemacht worden, nach äußerem Anschein ist die Wohnung jedoch durch den Eigentümer selbst genutzt.

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- 1975

Gebäudekonstruktion

Nachfolgend werden die zur Wertermittlung wesentlichen Daten aus dem Bauantrag aufgeführt. Die zu bewertende 4-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links eines der Mehrfamilienwohnhäuser.

Konstruktion Rohbau

Fundamente:

Stahl- bzw. Stampfbeton nach stat. Berechnung, frostfrei gegründet;

Wände:

Kelleraußenwände nach stat. Berechnung, KSV 36,5 cm Mg.II bzw. Stahl-

beton, tragende Kellerinnenwände
24 bzw. 36,5 cm st. in KSV, Mg.II;
Tragende Wände und Wohnungstrennwände
des EG und der Obergeschosse in Stahl-
beton bzw. HLZ nach stat. Berechnung.
Die Wärme- und Schallschutzbestimmungen
werden berücksichtigt.

Nichttragende Innenwände als Gips-
dielen bzw. in HLZ.

Isolierungen:

Lotrechte Isolierung der Umfassungs-
wände ISO-Putz mit 2-maligem ISO-An-
strich.

Waagerechte Isolierung: Außenmauer-
werk 2 x und Innenmauerwerk 1 x mit
Asphaltpappe.

Kellerfußboden:

Filterschicht, 10 cm Betonschicht,
3 cm Zementestrich

Decken:

Stahlbeton, entsprechend der stat.
Berechnung;

Dach:

Flachdachkonstruktion als Warm- oder
Kältdach entsprechend den DIN-Be-
stimmungen;
Dachentwässerung über Flachdachein-
läufe und innenliegenden Falleitungen;
Flachdachabschluß mit einer Gesims-
blende;

Treppen:

Stahlbeton nach stat. Berechnung;

Fassade:

Die tragende Konstruktion wird mit
Klinkern bzw. im Deckenbereich mit
Sichtbetonfertigteilen verkleidet.
Die Brüstungen der Balkone bestehen
ebenfalls aus Betonfertigteilen.

Ausbau

San. Installation:

Küche

Nirosta-Spüle 100/60 cm mit Unterbau
und Spültischbatterie;
Anschluß für Waschautomaten;

Bad

Stahlblecheinbauwanne 170 cm lg. mit
Füll- und Brausebatterie.
Flachspülklosett mit Tiefspülkasten
und Papierrollenhalter;
Handwaschbecken 63 cm brt. mit Misch-
batterie und dopp.-Handtuchhalter;
Kristallspiegel 65/50 cm mit Ablage;

WC

Flachspülklosett mit Tiefspülkasten
und Papierrollenhalter, kleines Hand-
waschbecken mit dopp. Handtuchhalter
und Kristallspiegel 45/35 cm.

Wasch- u. Trockenraum

Zapfstellen für Warm- und Kaltwasser mit Schraubverschluß, Bodeneinlauf, Anschluß für Waschautomaten;

Allgemein San. Installation

Fest installierte Sanitäreinrichtungen erhalten Geruchverschlüsse.

Falleitungen werden über Dach entlüftet, den Vorschriften entsprechend dimensioniert.

Die Grundleitungen mit Rev.-Schacht werden im Gefälle mind. 1:50 an die Hauptentwässerung angeschlossen.

E-Installation:

Jeder Raum erhält eine Deckenbrennstelle.

Anzahl der Steckdosenanschlüsse:

Wohn-Esszimmer 6 Stck.

Doppelschlafzimmer 4 Stck.

Einzelschlafzimmer 3 Stck.

Diele 2 Stck.

Küche 5 Stck.

und 1 Anschluß für Elektroherd 380 V, 30 A mit Kontrollschalter und 3 Phasen-Unterbrecher, im Bad Rasiersteckdose; im Treppenraum Wand- oder Deckenleuchten über Automaten zu schalten.

Türöffner- und Klingelanlage in jeder Wohneinheit (Diele-Haustür)

In der Waschküche Anschlüsse für Wasch- und Trocknautomaten mit Schaltung auf das Stromnetz des jeweiligen Verbrauchers

Aufzugsanlage in den 8-geschossigen Häusern mit einer 8-Personen-Anlage.

Gemeinschaftsanterne für Rundfunk und Fernsehen mit Anschlüssen in den Wohnzimmern.

Allgemein E-Installation

Die gesamte E-Installation wird entsprechend den Bestimmungen des zuständigen E-Werkes ausgeführt.

Heizungsinstallation:

Zentrale Warmwasserheizung für mehrere Wohnblöcke zus. mit Ölfeuerung, Stahlradiatoren im Fensterbereich.

Die gesamte Anlage einschl. Kamin wird nach den behördlichen Bestimmungen erstellt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. *

* S Blei soßen

Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr erfolgt nach den städt. Satzungen in 1,1 cbm Container.

Die 8-geschossigen Häuser erhalten einen

Müllabwurfschacht mit Sammelanlage im
Untergeschoß. *S. Lageplan*

Fußbodenbeläge:

In allen Räumen schwimmender Estrich entsprechend den DIN-Vorschriften für Wärme- und Schallschutz.
Oberboden in allen Räumen, außer Bad und WC, Teppich oder PVC-Belag.
In Bad und WC keramische Steinzeugplatten.
Balkonfußboden: Estrich mit Kunststoffanstrich.
Treppenstufen und -podeste in Kunststein.

Treppengeländer:

aus Stahl mit PVC-Handlauf entsprechend den Vorschriften.

Innenputz:

Wände und Decken der Wohnungen erhalten einen 2-lag. Kalkputz.
Wasch- und Trockenraum, Heizung und Öllager erhalten einen 1,00 m hohen Sockel in Zementputz.
Restliche Wandflächen sowie Wände der Abstellräume werden gefugt und 2x gekälkt.
Die Treppenhäuser erhalten einen kunststoffgebündeten Strukturputz.

Innenplattierung:

Bad und WC: farb. keramische Wandplatten 1,50 m hoch.
Küche: oberhalb der Arbeitsplatte ein Fliesenstreifen 60 cm hoch;

Fensterbänke:

innen: in geschliffenen und polierten Juramarmorplatten;
außen: alu- oder Betonabdeckung,

Innentüren:

Stahlumfassungszarge nach DIN mit umlaufender Gummischnur.
Türblatt glatt abgesperrt mit heller Kunststoffbeschichtung;
Die Wohnungseingangstür erhält einen Spion und ein Sicherheitsschloß.
Alle Türen erhalten Türstopper.

Fenster und Balkontüren:

In Stahlzargen aus Kiefernholz für Einfachverglasung, Drehkippbeschlag und Anstrich.
Die Balkontüren erhalten Hebedrehkippbeschläge verschließbar.
Kellerfenster: Stahlkonstruktion;

Verglasung:

Haustüranlage: Draht-Ornamentverglasung;
Fenster und
Balkontüren : Bauglas in den erforderlichen Stärken;
Bad u. WC : undurchsichtige Vergralung;

Anstrich:

Decken in Fluren und Wohnräumen in Binderfarbenanstrich;
Die Wände der Flure und Wohnräume werden tapeziert, Wände der Nebenräume, Küche,

Bad und WC oberhalb der Plattierung in
Binderfarbenanstrich;
Fenster: Ölfarbe lackiert;

Allgemein Anstrich

Jede Wohnung erhält vom Flur aus zu-
gängig einen Abstellraum ca. 1,00 qm,
in den Küche einen von außen belüfteten
Speiseschrank, sowie im Keller einen
Abstellraum von ca. 6,00 qm.

Außenanlagen:

Hauszugangswege in zementgebundenen
Gehwegplatten 30/30 cm.
Feuerwehrzufahrtswege sowie sämtliche
PKW-Einstellplätze erhalten eine Schwarz-
decke mit entsprechendem Unterbau für die
vorgeschriebenen Belastungen;
Sämtliche Freiflächen werden als Rasen-
flächen angelegt.
Für zusammenhängende Hausgruppen werden
Kinderspielplätze nach den örtlichen
Bestimmungen angelegt.

Fenster:

Kunststoff mit Isolierverglasung

Heizung:

Beheizung gemäß Energieausweis über „Fernwärme“. Das Baujahr
des Wärmeerzeugers ist dort angegeben mit 1989.

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 aus dem Jahr 2016, der Auskunft über den
durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt, wurde
vorgelegt. Dieser weist als Verbrauchskennwert 157 kWh / (m² a)
aus.

Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine
vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum
Gutachtenauftrag.

Wirtschaftliche Wertminderung

rd. 25,- €/m² = 2.000,- € Dies entspricht einem minimalen Abzugsbetrag, den ein
durchschnittlicher Kaufinteressent in jedem Fall als Nachlass auf den Kaufpreis einfordern würde

Verkehrswert

SECHSUNDNEUNZIGTAUSEND EURO

96.000,00 €

Stichtag 26.08.2025

Hinweis

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

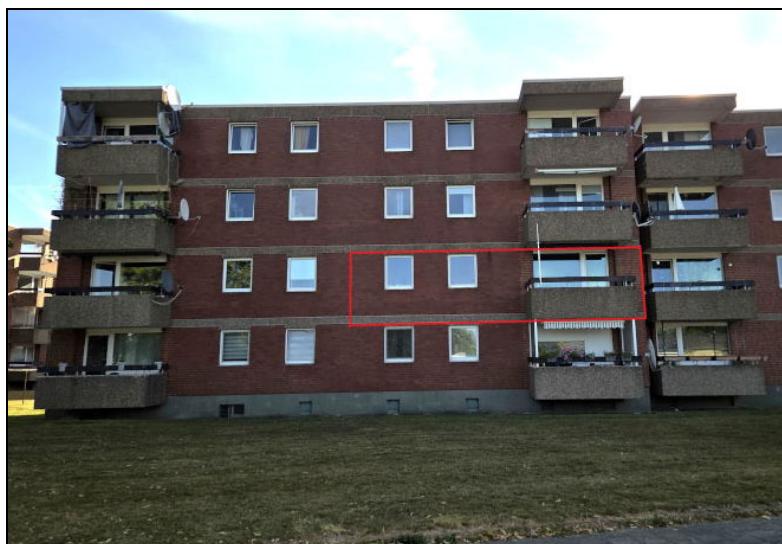


Bild 1 oben: Straßenfrontansicht



Bild 2 oben: Eingangsseite

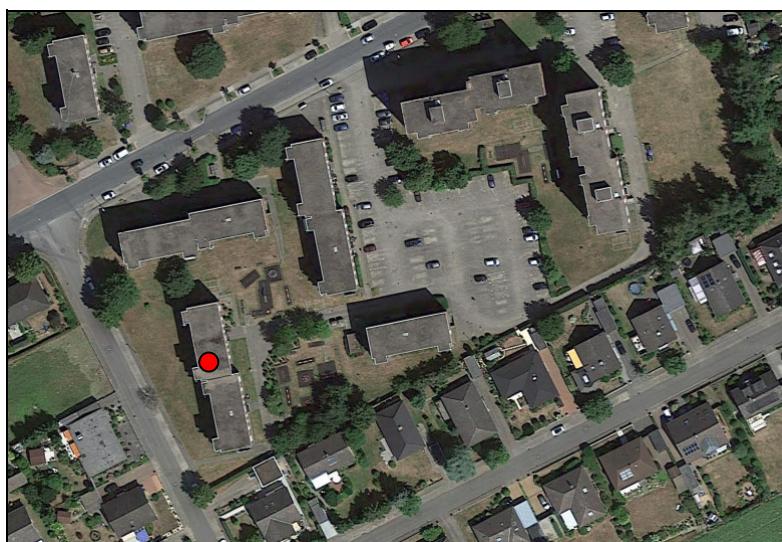


Bild 3 oben: Luftbild der Siedlung (® Google Earth 2024)