

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
- Alterschließung

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:

Kellersußenwände 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 Umfassungswände ISO-Putz mit 2-maligem ISO-Anstrich.

Waagerechte Isolierung: Außenmauerwerk 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 Kaltdach entsprechend den DIN-Bestimmungen;
Dachentwässerung über Flachdacheinläufe und innenliegenden Falleitungen;
Flachdachabschluß mit einer Gesimsblende;

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 Mischbatterie und dopp-Handtuchhalter;
Kristallspiegel 65/50 cm mit Ablage;

WC

Flachspülklosett mit Tiefspülkasten und Papierrollenhalter, kleines Handwaschbecken 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.
Falleleitungen werden über Dach ent-
lüftet, 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 Deckenbrenn-
stelle.

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 Trockenautomaten mit Schaltung auf
das Stromnetz des jeweiligen Verbrauchers

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

Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und
Fernsehen mit Anschlüssen in den Wohn-
zimmern.

Allgemein E-Installation

Die gesamte E-Installation wird ent-
sprechend den Bestimmungen des zustän-
digen E-Werkes ausgeführt.

Heizungsinstallation:

Zentrale Warmwasserheizung für mehrere
Wohnblöcke zus. mit Ölfeuerung, Stahl-
radiatoren im Fensterbereich.

Die gesamte Anlage einschl. Kamin wird
nach den behördlichen Bestimmungen er-
stellt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral
über die Heizungsanlage. *

* 5 Blin oder

Müllbeseitigung:

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

Die 8-geschossigen Häuser erhalten einen

	Müllabwurfschacht mit Sammelanlage im Untergeschoß. <i>S. Lageplan</i>
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 gekalkt. Die Treppenhäuser erhalten einen kunststoffgebundenen 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:	Stahlaufhängszarge 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 Verglasung;
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 zugängig 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.
Feuerwehruzufahrtswege sowie sämtliche PKW-Einstellplätze erhalten eine Schwarzdecke mit entsprechendem Unterbau für die vorgeschriebenen Belastungen;
Sämtliche Freiflächen werden als Rasenflächen 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	<p>wurden nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind.</p> <p>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.</p> <p>Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.</p>

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

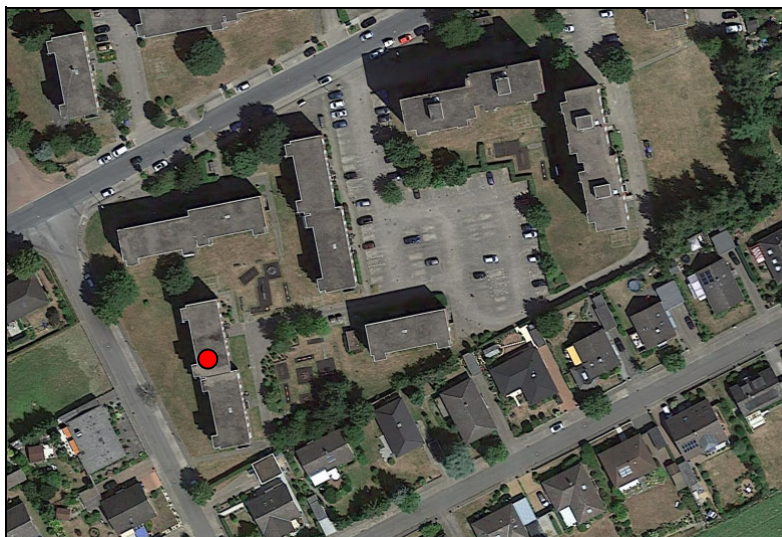


Bild 3 oben: Luftbild der Siedlung (® Google Earth 2024)