

**Auftraggeber**

- Amtsgericht Hameln

**Geschäftsnummer**

- 26 K 22/23

**Bewertungsobjekt**

- Wohnhaus bebaute Immobilie sowie mehrere unbebaute Flurstücke
- An der Pfahlwiese, Bad Münder - Hamelspringe

**Besonderheit**

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden, Bauakten für Altbau liegen nicht vor

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

- Hamelspringe
- Altersschließung
- Grundstücksform: Blatt 771, Id. Nr. 1 unbebaut, 5.097 m<sup>2</sup>  
Einstufung weitestgehend als Bauerwartungsland, Teilfläche als Rohbauland

Blatt 771, lfd. Nr. 2  
Wohnbebauung annähernd rechteckig, 478 m<sup>2</sup> (bebaut)  
sowie unbebaut, 1.267 m<sup>2</sup> Einstufung als  
Bauerwartungsland

Blatt 533, zu ½ Miteigentum  
Wegefläche, 82 m<sup>2</sup>

Blatt 534, zu ½ Miteigentum  
Wegefläche, 124 m<sup>2</sup>

**Nutzung**

- Bebauung mit Wohnhaus
- Die unbebauten Flächen werden derzeit als Grünland bzw. Wegeflächen genutzt

**Miet- oder Pachtverhältnisse**

- sind nicht bekannt gemacht worden

**Immissionsbelastung, Altlasten**

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

**Gewerbebetrieb**

- Nein

**Betriebseinrichtungen / Maschinen**

- Nein

## Gebäudebeschreibung

### Baujahr

- Ursprungsbaujahr des Wohngebäudes liegt zwischen 1900 und 1930, eine Erweiterung ist aktenkundlich 1956 ausgeführt worden.

### Gebäudekonstruktion

VERMUTUNGEN wegen fehlender Innenbesichtigung in Kursivschrift

Gebäudetyp: Freistehendes Wohnhaus mit ehem. Stallanbau

Baujahr: Ursprungsbaujahr ca. 1900 - 1930, Eingangsvorbaus 1956.

Anzahl der Geschosse: KG, EG, OG und nicht ausgebautes Dachgeschoss / Spitzboden

Keller: teilunterkellert.

Fundamente: bauzeitübliche Streifenfundamente, Bodenplatte

Außenwände: Aufgehendes Mauerwerk in massiver Bauweise, außenseitig mit Fassadenplatten (*vermutlich asbesthaltig*) sowie Ziegeln behängt bzw. verputzt.

Innenwände: vermutlich massiv

Decken: *Über dem KG Stahlstein- oder andere Massivdecken, sonst Holzbalkendecken*

Dach: Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Ziegeln

Fenster: ältere Holzfenster mit Iso-Verglasung.

Türen: *Holztüren mit Futter und Bekleidung*

Bodenbeläge: *übliche Bodenbeläge (Teppich, Fliesen, Laminat etc.)*

Heizung: Öl- oder Gas-Zentralheizung, *in den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen.*

Bad u. Sanitärausstattung: WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken, teilmodernisiert.

Elektroinstallation: vorhanden, Funktion nicht weiter geprüft

Schall- u. Wärmeschutz: 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 Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt, wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

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

### Wirtschaftliche Wertminderung

25.000,- € für im Außenbereich erkennbare Maßnahmen und auch als Risikoabschlag

### Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elt, Abwasser, Gas)
- Grünanlagen, Hofbefestigung
- Einfriedungen

- Außenbeleuchtung

## **Verkehrswerte**

unbeb. Grundstück lfd. Nr. 1 Blatt

771 auf:

---

<b>DREIUNDACHTZIGTAUSEND EURO</b>	<b>83.000,00 €</b>
-----------------------------------	--------------------

---

teilweise bebauten Grundstück lfd. Nr. 2 Blatt 771

auf:

---

<b>EINHUNDERTSECHZIGTAUSEND EURO</b>	<b>160.000,00 €</b>
--------------------------------------	---------------------

---

$\frac{1}{2}$  Anteil am Weg (Blatt 533, Flurstück 756/256) auf:

---

<b>VIERHUNDERTZEHN EURO</b>	<b>410,00 €</b>
-----------------------------	-----------------

---

$\frac{1}{2}$  Anteil am Weg (Blatt 534, Flurstück 538/256) auf:

---

<b>SECHSHUNDERTZWANZIG EURO</b>	<b>620,00 €</b>
---------------------------------	-----------------

---

**Stichtag** 31.07.2023

## **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 :

Luftbild der Bewertungsobjekte mit skizzierten Grenzen



Bild 2 :

Wohnhaus „Eingangsseite“



Bild 3 :

Wohnhaus „Rückseite“



Bild 4 :

Flur 1, Flurstück 760/257  
unbebaut, geringe Bauerwartung



Bild 5 :

Hauszuwegung, 2 Flurstücke,  
jeweils zu  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil