

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 22/23

Bewertungsobjekt

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

Besonderheit

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

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

- Hamelspringe
- Alterschließung
- Grundstücksform: Blatt 771, Id. Nr. 1 unbebaut, 5.097 m²
Einstufung weitestgehend als Bauerwartungsland, Teilfläche als Rohbauland

Blatt 771, lfd. Nr. 2
Wohnbebauung annähernd rechteckig, 478 m² (bebaut)
sowie unbebaut, 1.267 m² Einstufung als
Bauerwartungsland

Blatt 533, zu ½ Miteigentum
Wegefläche, 82 m²

Blatt 534, zu ½ Miteigentum
Wegefläche, 124 m²

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, Eingangsvorbau 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 (<i>vermutlich asbesthaltig</i>) sowie Ziegeln behängt bzw. verputzt.
Innenwände:	vermutlich massiv
Decken:	<i>Über dem KG Stahlstein- oder andere Massivdecken, sonst Holzbalkendecken</i>
Dach:	Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Ziegeln
Fenster:	ältere Holzfenster mit Iso-Verglasung.
Türen:	<i>Holztüren mit Futter und Bekleidung</i>
Bodenbeläge:	<i>übliche Bodenbeläge (Teppich, Fliesen, Laminat etc.)</i>
Heizung:	<i>Öl- oder Gas-Zentralheizung, in den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen.</i>
Bad u. Sanitärausstattung:	<i>WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken, teilmodernisiert.</i>
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:

DREIUNDACHTZIGTAUSEND EURO	83.000,00 €
-----------------------------------	--------------------

teilweise bebauten Grundstück lfd. Nr. 2 Blatt 771
auf:

EINHUNDERTSECHZIGTAUSEND EURO	160.000,00 €
--------------------------------------	---------------------

½ Anteil am Weg (Blatt 533, Flurstück 756/256) auf:

VIERHUNDERTZEHN EURO	410,00 €
-----------------------------	-----------------

½ Anteil am Weg (Blatt 534, Flurstück 538/256) auf:

SECHSHUNDERTZWANZIG EURO	620,00 €
---------------------------------	-----------------

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.

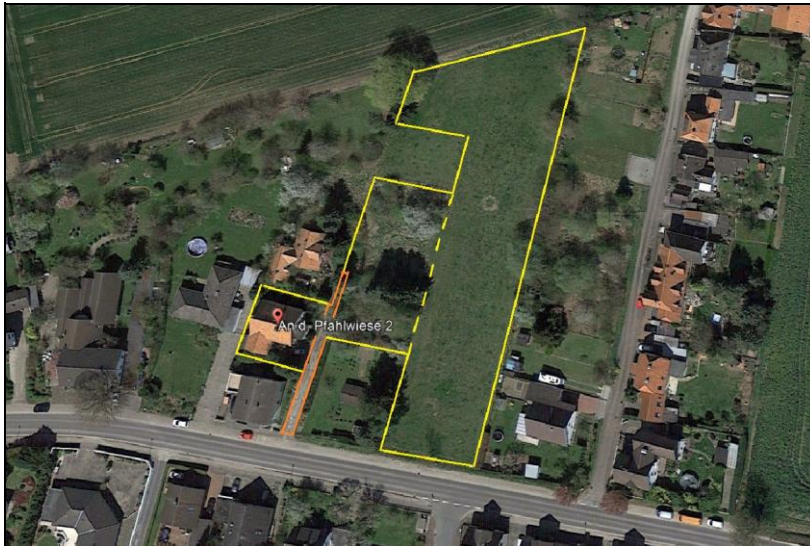


Bild 1 :

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