

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 23/24

Bewertungsobjekt

- Doppelhaushälfte
- Stiftsweg 11, Hameln

Besonderheit

Pflege und Bauunterhaltung vernachlässigt

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Hameln
- Grundstücksform: regelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 588 m² sowie 139 m²
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit 1 Doppelhaushälfte bebaut.

Miet- oder Pachtverhältnisse

- sind gekündigt.
Die Immobilie steht derzeit im Anbau leer.

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- 1939, erweitert 1954, 1958 u. 1963

Gebäudekonstruktion

Geschosse:	Teilunterkellerung, EG sowie ausgebautes DG
Außenwände:	Die Außenwände sind massiv, verputzt und gestrichen. Teilweise liegen Wandverkleidungen aus Faserzementplatten, mit Bitumenpappe sowie Holzdielen vor.
Innenwände:	Massivwände, verputzt, gestrichen oder tapeziert.
Decken:	Massivdecke über KG sonst Holzbalkendecken
Dach:	Das Dach des Hauptgebäudes ist als Satteldach mit Tonziegeleindeckung ausgeführt. Der Anbau (ehemals Stall), ist mit Wellplatten eindeckt.

Fenster:	Als Fenster sind sowohl Kunststofffenster mit Isolierverglasung als auch Holzfenster vorhanden.
Türen:	Holztüren an Holzzargen.
Bodenbeläge:	im KG Betonestrich, sonst Fliesen, Teppich- und PVC-Böden
Elektro:	vorhanden, Funktion ist durch Unterzeichner jedoch nicht geprüft worden
Sanitärausstattung:	Dusche, WC, Waschtisch
Heizung:	Gaszentralheizung im KG, Marke VISSMANN Rexola-biferral Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
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 Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt ¹ , wurde nicht vorgelegt / ist nicht vorhanden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.

Wirtschaftliche Wertminderung

- Das Gebäude weist im Innen- und Außenbereich starke Abnutzungserscheinungen auf.
- Der Anbau ist stark verwohnt und zugerümpelt / zugemüllt.
- Holzverkleidungen der Fassade sind extrem angewittert
- Es liegen morsche Fensterbretter vor
- Holzverkleidungen der Fassade sind geöffnet, Feuchtemerkmale erkennbar
- Mehrere Fenster sind weggefault
- Der Balkon im Anbau zeigt Feuchtemerkmale
- Auch die Balkonüberdachung weist entsprechende Merkmale auf
- Die Gartenbereiche sind verwildert und ungepflegt

Hierfür Abzug i.H.v. rd. 10 % des Sachwertes der baul. Anlagen (11.000,- €) sowie 5.000,- € für Entmüllung

Außenanlagen

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

¹ Bei Neuvermietungen oder dem freihändigen Verkauf einer Immobilie ist nach den Regelungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) ein Energieausweis vorzuhalten.

Verkehrswert

Lfd. Nr. 3 (Arrondierungsfläche an B1)

EINTAUSEND EURO

1.000,00 €

Lfd. Nr. 4 (Wohnhausgrundstück)

EINUNDACHTZIGTAUSEND EURO

81.000,00 €

Stichtag 12.09.2024

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: Straßenfrontseite

Bild 2 unten: Seitenansicht Anbau





Bild 3 oben: erkennbare Mängel / Schäden am Anbau



Bild 4 oben: Schäden im Fassadenbereich



Bild 5 oben: exemplarisch für Vermüllung Innenbereich