

## **Auftraggeber**

- Amtsgericht Hameln

## **Geschäftsnummer**

- 26 K 25/25

## **Bewertungsobjekt**

- Einfamilienwohnhaus
- Saalestr. 13, 31020 Salzhemmendorf – Ockensen

## **Besonderheit**

Keller in rohbauähnlichem Zustand.

## **Beschreibung des Grundstücks**

### **Lage, Form und Größe, Erschließungszustand**

- Salzhemmendorf – Ockensen
- Grundstücksform: regelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 1.315 m<sup>2</sup>
- Alterschließung

### **Nutzung**

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus samt Doppelgarage bebaut.

### **Miet- oder Pachtverhältnisse**

- Die Immobilie steht derzeit leer.

### **Immissionsbelastung, Altlasten**

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

### **Gewerbebetrieb**

- Nein

### **Betriebseinrichtungen / Maschinen**

- Nein

## **Gebäudebeschreibung**

### **Baujahr**

- Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist der Akte nicht mehr zu entnehmen. Es ist im Jahre 1979 eine Erweiterung sowie eine Garage genehmigt worden.  
Im Jahre 2002 ist dann eine Gebäudeaufstockung genehmigt und vorgenommen worden. In diesem Zusammenhang ist – soweit erkennbar – die Gebäudetechnik modernisiert worden. Daher setzt der Unterzeichner 2002 als fiktives Baujahr an.

### **Gebäudekonstruktion**

Nachfolgend wird der Zustand des Bewertungsobjektes beschrieben, wie er am Tage der Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner vorgefunden wurde, bzw. bei entsprechenden Objekten der betreffenden Bauepoche üblich ist.

Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude
Grundriss:	normal, der jeweiligen Bauzeit und Zweck entsprechend
Anzahl der Geschosse:	KG, EG, ausgebaut DG

Nachfolgend Baubeschreibungen aus der Bauakte

Zum Kelleranbau mit Terrasse und der Doppelgarage  
des [REDACTED]

Saalestr.

3216 Salzhemmendorf 9  
O.T. Ockensen

---

Fundamente: B 10, lt. Statik  
Aufgehendes u. Innenmauerwerk: Bimshohlblocksteine oder Hochlochziegel  
24cm und 36,5cm stark.  
Decken: Stahlbeton lt. Statik (Terrasse begehbar)  
Horizontale Isolierung: Mit Teer, - oder Bitumenpappe nach  
DIN 52126, bzw. DIN 52129.  
Vertikale Isolierung: Nach der DIN 4117  
Außenfläche: Kratzputz  
Innenfläche: Kalk, - bzw. Gipskalkputz  
Fußböden: Schwimmender Estrich mit Textilbelag  
Fenster: Alu, - Holzfenster Drehkipp, Mea - Dur  
Holzfenster.  
Tür: Limba - Innentür  
Heizung: Anschluss an die vorh. Zentralheizung  
vom vorh. Wohnhaus.  
Entwässerung: Anschluß an die vorh. Entwässerung.  
Garage: gemauerte Garage.  
Garagentore: Schwenktore

*Ockensen*

*17. 5. 79*

Ort:

Datum:

**Josef Lex**  
Maurermeister  
3211 Wellensen  
Auf dem Graben 235

[REDACTED]  
Bauherr:

Planverfasser:

Bauvorhaben	Aufstockung eines Wohnhauses
Bauherr	██████████, Saalestr. 13, 31020 Ockensen
Baustelle	wie vor

---

## Baubeschreibung

### Wohnhaus

Es ist geplant, das Wohnhaus der Familie ██████████ aufzustocken. Diese Maßnahme ist erforderlich, weil der Wohnraum im Erdgeschoß für die Familie nicht ausreicht. Das Dachgeschoß mit Wohn- und Schlafräumen wird in Holzrahmenbauweise erstellt.

Gründung	Stahlbetonplatte auf vorhandenen Streifenfundamenten gem. Statik
Außenwände KG	Betonsteine, d=36,5 cm
Decke über KG	Stahlbetondecke gem. Statik
Außenputz KG	Kalkzementputz
Innenputz KG	dto.
Fußboden	Fliesen auf schw. Estrich
Innentüren	Glatte Holztüren, endbehandelt
Fenster	Kunststoff, weiß, Wärmeschutzverglasung
Außenwände EG	Röhrenspanplatten, d=13 cm (OKAL)
Verschalung neu	Deckelschalung aus gehobelten Lärchen-Bohlen Mit 10 cm Wärmedämmung
Fußböden EG	Schw. Estrich mit Fliesen
Fenster EG	Kunststoff, weiß, Isolierglas
Innentüren EG	Glatte Holztüren, endbehandelt
Außenwände DG	Holzrahmenbauweise mit OSB-Platten beplankt, Mineralwolle, Dampfbremsfolie Deckelschalung aus gehobelten Lärchen-Bohlen
Innentüren DG, neu	Glatte Holztüren, endbehandelt
Fußböden DG, neu	Holzfußboden mit Trittschalldämmung Bad mit Fliesen

Decke über EG	Röhrenspanplatten, d=13 cm (OKAL) Neu: Balkenlage gem. Statik
Dach	Pfettendach gem. Statik Dacheindeckung: Ziegel
Heizung	Öl – Zentralheizung vorhanden
Warmwasser	über die Heizung
Elektroinstallation	nach VDE
Entwässerung	Regen- und Schmutzwasserentwässerung ist vorhanden und wird nicht verändert.
<b>Balkon neu</b>	
Konstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion gem. Statik
Holzschutz	Offenporige Lasur

Die erforderlichen Maßnahmen zur zusätzlichen Aussteifung des Gebäudes sind in der statischen Berechnung dokumentiert.

Karl Hoffmeister GmbH  
Zimmerei - Holzbau  
Feldstraße 3  
31195 Lamspringe

**Karl Hoffmeister**  
Bauingenieur · Zimmermeister · Architekt  
Ingenieurkammer Niedersachsen Nr. 6394  
Feldstraße 3 - Tel. (0 51 33) 12 67  
31195 Lamspringe

Planverfasser

Lamspringe, 12.8.2002

Schall- u. Wärmeschutz: nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr zeitgemäß sind.

Ein Energieausweis, der Auskunft über den energetischen Zustand geben könnte, liegt nicht vor.

Eine vertiefende Untersuchung zu diesen Punkten ist aber auch nicht Aufgabe im Rahmen einer Verkehrswertermittlung

### Wirtschaftliche Wertminderung

Diverse Baumängel und Schlechtzustände. Getätigter Abzug von 30.000,- € entspricht rd. 7 % des Sachwertes der baul. Anlagen.

## Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen
- Haus-, Hof- und Garagenzuwegung

## Verkehrswert

Wohnhausgrundstück mit Doppelgarage

---

**ZWEIHUNDERTSECHZIGTAUSEND EURO**

**260.000,00 €**

---

Stichtag 11.11.2025

## Hinweis

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



Bild 1 oben: Straßenfront- und Eingangsseite , im Hintergrund Doppelgarage



Bild 2 oben: Seitenansicht mit Zugang KG



Bild 3 oben: Rückseite und Blick auf hölzernen Balkon / Terrasse



Bild 4 oben: exemplarisch für rohbauähnlichen Zustand im KG.



Bild 5 oben: exemplarisch für offene Fugen im Fußbodenbelag