

**Auftraggeber**

- Amtsgericht Hameln

**Geschäftsnummer**

- 26 K 31/23

**Bewertungsobjekt**

- mit kleinem Wohnhaus bebaute Immobilie
- Meisenweg 2, 31020 Salzhemmendorf – Osterwald

**Besonderheit**

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden, Bauakten liegen beim Landkreis nicht vor

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

- Ortsmitte von Osterwald
- Grundstücksform: annähernd rechteckig,
- Grundstücksgröße 64 m<sup>2</sup>
- Alterschließung

**Nutzung**

- Bebauung mit Einfamilienwohnhaus

**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 Altbaus liegt vermutlich um 1900.

**Gebäudekonstruktion**

VERMUTUNGEN wegen fehlender Innenbesichtigung in Kursivschrift

|                       |                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:              | Das Gebäude ist vermutlich um 1900 errichtet worden                                    |
| Objekttyp:            | Einfamilienwohnhaus                                                                    |
| Grundriss:            | normal, der jeweiligen Bauzeit und Zweck entsprechend                                  |
| Raumhöhen:            | <i>bauepochenüblich, nicht mehr vollumfänglich modernen Anforderungen entsprechend</i> |
| Anzahl der Geschosse: | KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG                                                       |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:             | bauzeitübliche Streifenfundamente, Kiesbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Außenwände:             | Die Wände bestehen im KG und EG aus Bruchsteinmauerwerk. <i>Das OG und DG sind vermutlich in Fachwerkkonstruktion</i> ausgeführt. Gefache sind mit Lehmputz gefüllt. Außenseitig liegen hier Verkleidungen aus Faserzementplatten vor. Teilweise sind die Fassadenflächen auch verputzt.                                                                                 |
| <i>Innenwände:</i>      | <i>geputzt und tapeziert.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Decken:</i>          | <i>über Keller Kappendecke, sonst Holzbalkendecken.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dach:                   | Satteldachkonstruktion mit Eindeckung in Tonziegeln.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Geschosstreppen:</i> | <i>Holztreppen, teilweise sehr steil, mit Geländer und Handlauf.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fenster:                | modernisierte Kunststofffenster mit entspr. Verglasung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Türen:</i>           | <i>Holztüren mit Füllung an Holzzargen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Bodenbeläge:</i>     | <i>Holzdielen, Parkett, Steinzeug- und Keramikfliesen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Heizung:                | keine Angabe möglich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Sanitär:</i>         | <i>WC, Dusche / Wanne, Waschtisch</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elektro:                | keine Angabe möglich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schall- u. Wärmeschutz: | nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr zeitgemäß sind.<br><br>Ein Energieausweis, der Auskunft über den energetischen Zustand geben könnte, liegt nicht vor.<br><br>Eine vertiefende Untersuchung zu diesen Punkten ist aber auch nicht Aufgabe im Rahmen einer Verkehrswertermittlung |
| Gesamtausstattung:      | nicht mehr vollumfänglich zeitgemäß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### **Wirtschaftliche Wertminderung**

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

### **Außenanlagen**

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elt, Abwasser)
- Hauszuwegung

### **Verkehrswert**

---

**FÜNFUNDREISSIGTAUSEND EURO**

**35.000,00 €**

---

Stichtag 03.11.2023

### **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 :

Straßenfront- und Eingangsseite



Bild 2 :

Rückseite



Bild 3 :

Ansicht aus Osten