

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 34/22

Bewertungsobjekt

- mit Wohnhaus bebautes Grundstück
- Niederstr. 32, Coppenbrügge

Besonderheit

Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Ortsmitte von Coppenbrügge
- Grundstücksform: annähernd eben, mit insgesamt annähernd rechteckiger, schmaler aber sehr langgestreckter Form. Das Grundstück hat rd. 689 m²
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit einem Zwei- / Dreifamilienwohnhaus bebaut

Miet- oder Pachtverhältnisse

- liegen vor

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- Ursprungsbaujahr ist vermutlich vor 1900.

Gebäudekonstruktion

VERMUTUNGEN sind kursiv wiedergegeben

Grundrisse:	normal, der jeweiligen Bauzeit und Zweck entsprechend
Anzahl der Geschosse:	EG, OG und Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Fundamente:	bauzeitübliche Streifenfundamente, Kiesbeton
Außenwände:	In Massivbauweise, außenseitig teilweise mit Putz sowie Behang mit Fassadenplatten, ca. 30 x 60 cm, bauepochenüblich wahrscheinlich asbesthaltig
Innenwände:	<i>vermutlich massiv, verputzt, tapeziert.</i>

Decken: *bauepochenübliche Holzbalkendecken*

Treppen: *Holztreppen mit Geländer und Handlauf.*

Dach: *Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Ziegeln in Verstrich. Vermutlich bauepochenüblich nur mit geringer Wärmedämmung vorhanden*

Fenster: *weitestgehend ältere Kunststofffenster mit entspr. Verglasung*

Türen: *bauepochenüblich aus Holz mit Füllung und Verkleidung*

Bodenbeläge: *weitestgehend Holzdielung, Laminat, PVC, Teppich, sowie Fliesen im Sanitärbereich*

Heizung: *hierzu kann keine Angabe getätigt werden.*

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.

Elektroinstallation: *über Art und Umfang kann keine Aussage getroffen werden*

Sanitär: *vermutlich Wanne / Dusche, WC und Waschtisch*

Nebengebäude: *im rückwärtigen Hofbereich befinden sich Garagen sowie ein Unterstellplatz. Nachfolgend Beschreibung aus der Bauakte*

Auf den Grundmauern eines abgebrannten Stalles soll eine Doppelgarage an das vorhandene Gebäude angebaut werden.

Für die Ausführung sind vorgesehen :

- | | |
|-----------------|--|
| 1) Fundamente: | Kiesbeton |
| 2) Mauerwerk: | Bimshohlblöcke Hbl 25 |
| 3) Decke: | Leichtbetondielen DIN 4225 |
| 4) Dach: | Dopp. Teerpappdach |
| 5) Wandflächen: | außen : Kalkzementputz
innen : Pinselputz |
| 6) Fußboden: | Zementestrich auf Unterbeton |
| 7) Garagentore: | Stahl - Schwingtore |

Coppenbrügge, im Februar 1971

Über den Garagen ist eine große Terrasse mit Zugang über eine hölzerne Treppe ausgebaut. Dieser Ausbau ist in der Bauakte nicht nachgewiesen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Für im Außenbereich erkennbare Zustände werden rd. 11.287,- € (10 % des Bauwertes) in Abzug gebracht.

Weitere 1.000,- werden wertmindernd für ein per Baulast- und Grundbucheintrag abgesichertes Wegerecht in Ansatz gebracht

Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Elt, Wasser, Abwasser und Telefon).
- Hofbefestigung
- Einfriedung

Verkehrswert

EINHUNDERTFÜNFZIGTAUSEND EURO

150.000,00 €

Stichtag

10.11.2022

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 :

Straßenfrontansicht und Südseite



Bild 2 :

Nordseite



Bild 3 :

Rückseite



Bild 4 :

Nebengebäude