



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Hemmendorf, Im Turme 31



Niedersachsen

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Salzhemmendorf, Flecken
Straße, Hausnummer:	Im Turme 31
Gemarkung:	Hemmendorf
Flur:	4
Flurstück(e):	255/10
Gesamtfläche:	970 m ²
Grundbuchbezirk:	Hemmendorf
Grundbuchblatt:	862, lfd.-Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.12.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.12.2025 mit

109.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln

Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 34/25

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

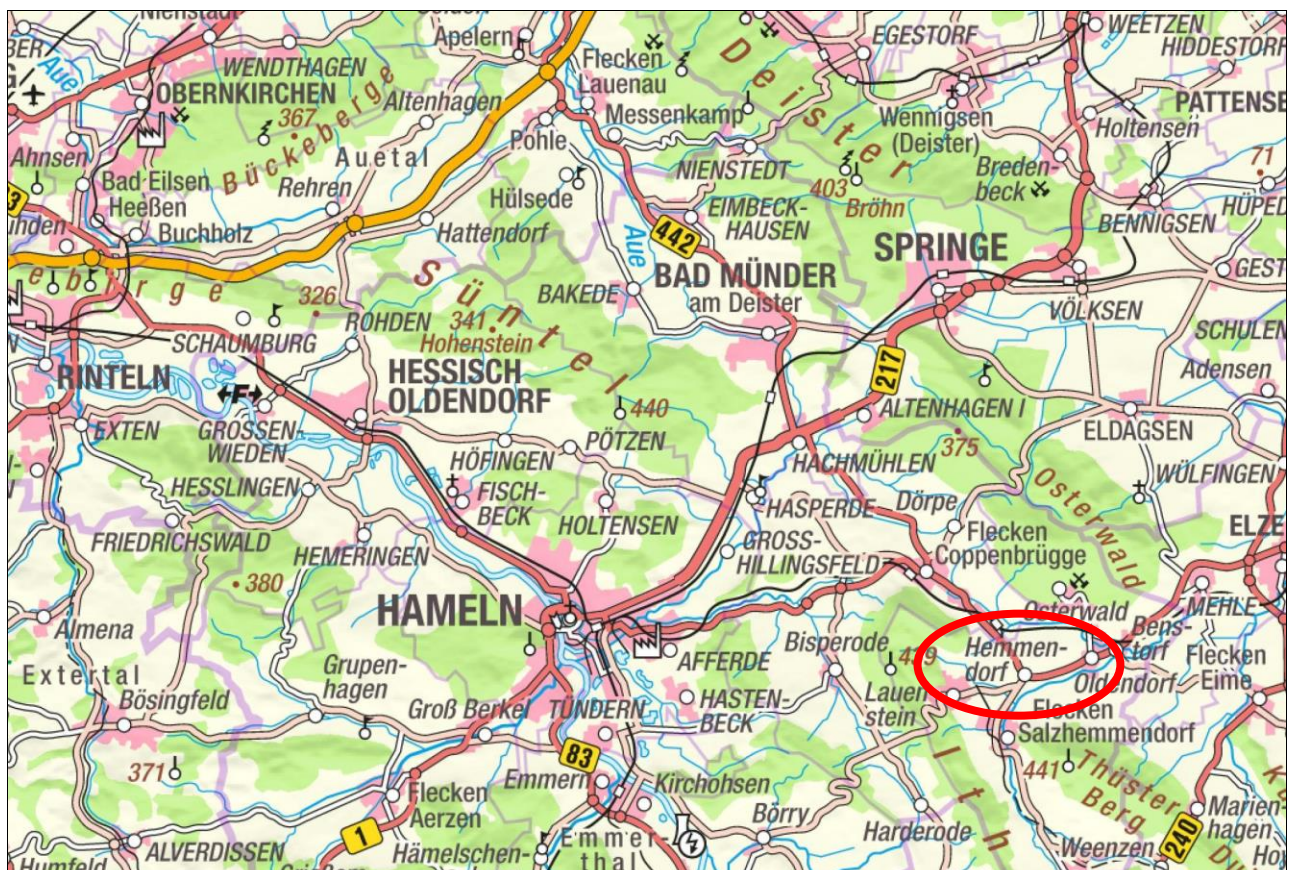
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagermerkmale

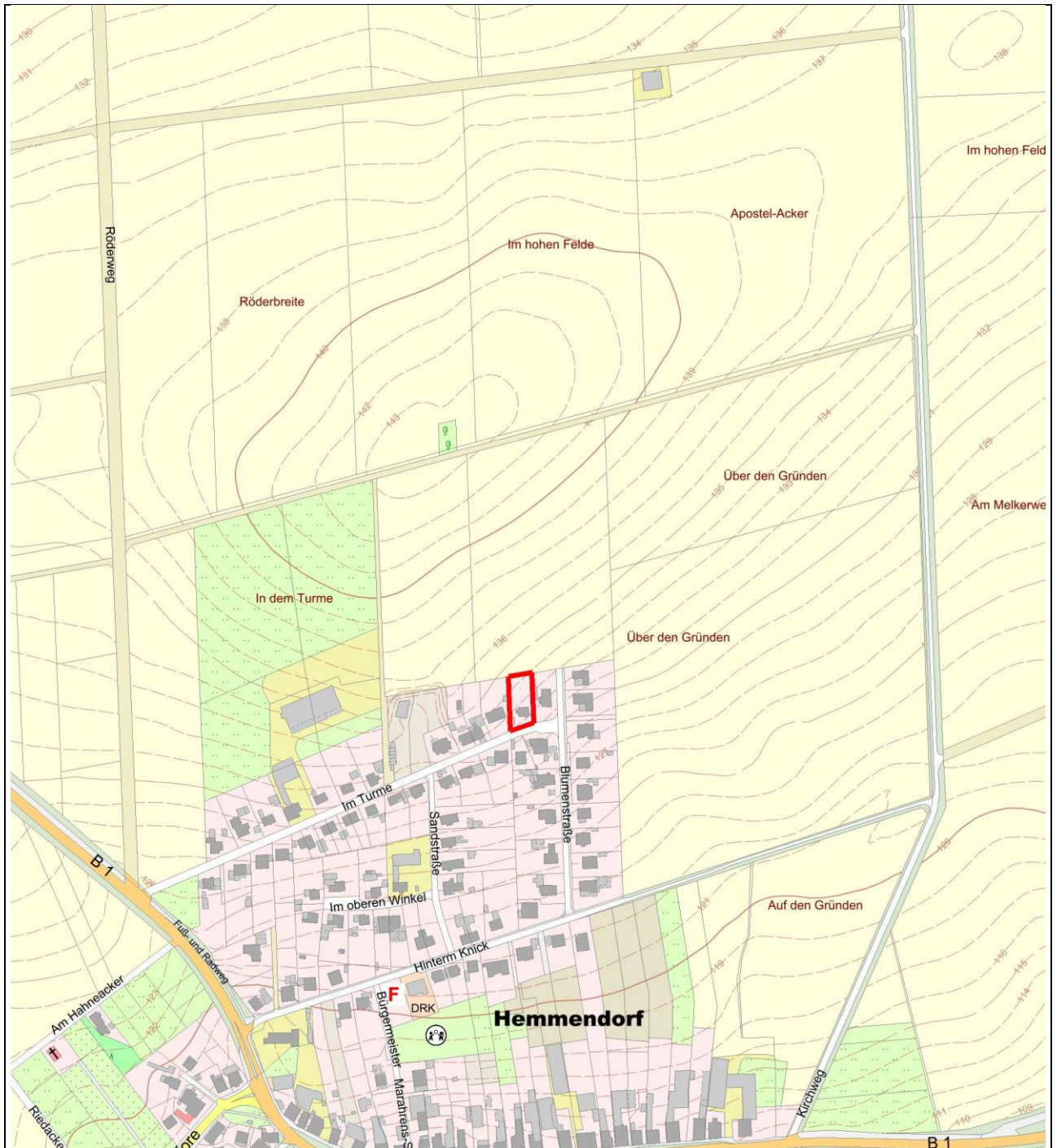
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Hemmendorf des Flecken Salzhemmendorf, an der Straße Im Turme 31, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum des Flecken Salzhemmendorf beträgt ca. 3 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Das Gebäude ist seit ca. 2 Jahren nicht mehr bewohnt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Im Turme erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

2.3 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt.

2.3.1 Wohnhaus

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1965

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor, jedoch nicht für den nachträglich angebauten Windfang
Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität für den Windfang nachträglich erlangt werden kann.

Größe: Wohnfläche: 100 m² (Berechnungen nach Bauakten (stichprobenartig überprüft)
Dabei wurde entsprechend der Wohnflächenverordnung die Fläche des Balkons zu einem Viertel berücksichtigt.

Bruttogrundfläche: 221 m² (nach eigenen Berechnungen)

<u>Raumaufteilung:</u>	KG: Abstellräume, Waschküche / Heizungsraum / Öllager, Flur
	EG: Wohnen, Essen, Küche, WC-Raum, Flur, Windfang
	DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
	DB: Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz, Sockel in Verblendmauerwerk
Dach:	Satteldach, Dachgauben, Tonziegel, Verstrich
Außentüren:	Haustür: Kunststoff mit Glasausschnitt Kellereingang: Holz mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holz
Decken:	KG und EG Stahlbeton, DG Holz
Treppen:	KG bis DG: Stahlbeton mit Kunststein-Auflage, DB: Einschubtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (Parkett, Fliesen)
Sanitäreinrichtungen:	Waschbecken, WC im EG Bad mit Dusche, Waschbecken, WC im DG
Heizung:	Ölzentralheizung (Baujahr 1988), zentrale Warmwasserbereitung, Kachelofen nicht betriebsbereit
Technische Ausstattung:	einfache Ausstattung
Besondere Bauteile:	Dachgaube und Balkon (bei der Wohnfläche berücksichtigt), Kelle- raußentreppe als Massivtreppe

Zustand und Qualitätseinstufung:

Bauschäden:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden im KG, Feuchtigkeitserscheinung an der Decke im Windfang, tlw. Putzschäden an der Fassade, Boden- fliesen tlw. hohl im Wohnzimmer) Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend mehr als übliche Abnutzungserscheinungen vor.
Unterhaltungszustand:	unterdurchschnittliche Instandhaltung erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsrückstand (z. B. tlw. Sanitärinstallationen, Heizung, Elektroinstallation, Haustechnik ins- gesamt veraltet, Schimmelpilzerscheinungen in der Küche)

nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) dürfen z.B. Heizkessel (ausgenommen Niedertemperatur und Brennwertkessel) nicht mehr betrieben werden, die älter als 30 Jahre sind

* evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollzähligkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Fotos



Ansicht von der Straße (Süden)



Ansicht vom Garten (Norden)



Ansicht von Nordosten



Ansicht von der Straße (Süden)

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Nicht im Internet, kann beim Amtsgericht eingesehen werden

2.3.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Garage (konnte von innen nicht besichtigt werden)

Baujahr(e): 1974

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 20 m²

Bauweise: Mauerwerk, Putz, Pultdach mit Wellfaserzementplatteneindeckung, Stahlschwingtor

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden äußerlich keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Foto



Ansicht von der Straße

2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser, Medien

Wege und Befestigungen: Waschbetonplatten, Betonplatten

Einfriedungen: Hecken

Gartenanlage: Ziergarten

Sonstiges: Gartenhaus

Zustand der Außenanlagen: normal