

**Auftraggeber**

- Amtsgericht Hameln

**Geschäftsnummer**

- 26 K 38/22

**Bewertungsobjekt**

- 2- Zimmer Eigentumswohnung samt TG-Stellplatz
- Schulstr. 4/6, Bad Pyrmont

**Besonderheit**

Innenbesichtigung der Wohnung ist nicht ermöglicht worden

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

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Norden von Bad Pyrmont in Holzhausen.

- Lage: das Ortsbild im Bereich des Bewertungsobjektes ist geprägt sowohl durch Mehrfamilienwohnhäuser als auch durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.
- Bebauung/Nutzung: das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 22 Einheiten sowie einer Tiefgaragenanlage in offener Bauweise bebaut
- Zuschnitt/Form: ebenes, annähernd trapezförmiges Grundstück
- Ver-/Entsorgung: Wasser-, Elt.-, Gas- und Kanal-Anschlüsse sind vorhanden
- Erschließungszustand: es handelt sich um Alterschließung

**Nutzung**

- Bebauung mit Mehrfamilienwohnhaus samt Tiefgarage

**Miet- oder Pachtverhältnisse**

- die Wohnung ist derzeit vermietet

**Immissionsbelastung, Altlasten**

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

**Gewerbebetrieb**

- Nein

**Betriebseinrichtungen / Maschinen**

- Nein

**Gebäudebeschreibung****Baujahr**

- 1983
- insgesamt 22 Eigentumswohnungen in 2 Gebäude sowie 22 TG-Stellplätze

## Gebäudekonstruktion

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus samt Tiefgarage (aufgeteilt in Eigentumswohnungen / Teileigentum) bebaut.

*Vermutungen zu Ausstattungsmerkmalen werden in Kursivschrift getätigt.*

Baujahr :	1983
Grundrissgestaltung:	bauepochentypisch
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup> laut Wohnflächenberechnung
Konstruktionsarten:	massive Bauweise
Geschosszahl:	3-geschossig, Kellergeschoss vorhanden
Geschossdecken:	massiv
Dachform:	Je Hausseite gegeneinander versetzte Pultdachflächen. Eindeckung mit gewellten Faserzementplatten (Berliner Welle).
Fassade:	Sichtmauerwerk aus Kalksandstein, Giebeldreiecke mit Faserzementplatten abgehängt.
Fenster:	mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen:	Hauseingangstür als Leichtmetalltür. Wohnungseingangstüren als Holztüren an Holzzargen. <i>Wohnungsinnentüren vermutlich ebenfalls Holz mit Futter und Bekleidung.</i> Kellertüren als einfache Holztüren. Türen als Abschluss des gemeinschaftlichen Eigentums als FH-Türen ausgeführt.
Treppen:	massive Geschosstreppen mit Werksteinbelag, Stahlgeländer und Holzhandlauf
Aufzugsanlage:	vorhanden
Bodenbeläge:	<i>vermutlich übliche Beläge wie Fliesen, PVC-Belag, Laminat, Parkett</i>
Elektro:	vorhanden, Funktion jedoch durch Unterzeichner nicht geprüft
Bad/Sanitär:	<i>Dusche, WC, Waschtisch mit Handwaschbecken</i>
Küche:	<u>das in der Wohnung vorhandene Küchenmobiliar ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung</u>
Heizung:	zentrale Heizung mit BJ 2006. <i>In den Wohnräumen Plattenheizkörper mit Thermostatventilen</i>
Schall- u. Wärmeschutz:	nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese weitestgehend noch zeitgemäß sind. Ein Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt, ist durch die Hausverwaltung vorgelegt worden. Der Verbrauchsausweis aus dem Jahr 2019 weist einen Kennwert von 73,59 kWh/m <sup>2</sup> a aus Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde aber keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.
sonst. Einrichtungen:	Waschküche mit Wäschetrockner und Waschmaschine, beide mit Münzzähler, sowie Fahrradraum mit Außenzugang

PKW-Garage: offene Tiefgarage ohne Rolltor. Stellplätze baulich nicht abgeschlossen, lediglich durch Markierungen von einander getrennt.  
Örtlich ist der Stellplatz Nr. 4 an anderer Stelle markiert, als in dem durch die Hausverwaltung übergebenen Aufteilungsplan vermerkt

### **Wirtschaftliche Wertminderung**

keine

### **Außenanlagen**

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elt, Abwasser, Gas)
- Grünanlagen, Hofbefestigung
- Einfriedungen
- Außenbeleuchtung

### **Verkehrswert**

**ACHTZIGTAUSEND EURO**

**80.000,00 €**

**Stichtag** 01.09.2023

### **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 :

Straßenfrontansicht



Bild 2 :

Detailansicht



Bild 3 :

Wohnhaus „Eingangsseite“



Bild 4 :

Kfz-Stellplatz in Tiefgarage