

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 38/25

Bewertungsobjekt

- Einfamilienwohnhaus
- Sandstr. 2, Bad Münster – Eimbeckhausen

Besonderheit

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Bad Münster - Eimbeckhausen
- Grundstücksform: unregelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 1.392 m²
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Baujahr ist 1973 / 74 laut Aktenlage.

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

- 1973 / 74 nach Bauaktenlage

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.

Baujahr:	1973 / 74 nach Bauaktenlage
Grundrisse:	normal, der jeweiligen Bauepoche und Zweck entsprechend
Anzahl der Geschosse:	KG, EG und ausgebautes Dachgeschoss
Keller:	voll unterkellert.
Fundamente:	bauzeitübliche Streifenfundamente, Bodenplatte
Außenwände:	Aufgehendes Mauerwerk in massiver Bauweise. Außenseitig mit hellem Verblendmauerwerk versehen

	Offensichtlich ist die Kellerwandaußenabdichtung incl. der Perimeterdämmung erst vor geraumer Zeit erneuert worden.
Innenwände.	massiv, verputzt und tapeziert / gestrichen
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Betondachsteinen.
Fenster:	Weitestgehend Kunststofffenster aus 1997 vereinzelt auch noch Holzfenster mit Isolierverglasung des Ursprungsbaujahres
Türen:	Holztüren mit Futter und Bekleidung Die Klingel- und Briefkastenanlage ist normalüblich.
Bodenbeläge:	übliche Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC
Treppe:	Keller- und Geschosstreppe massiv, Holzeinschubleiter zum Dachboden
Heizung:	Öl-Zentralheizung der Marke BUDERUS im KG, BJ 1973. In den Wohnräumen sind helle Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden. Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
Bad u. Sanitärausstattung:	WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken.
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, ist nicht vorgelegt worden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde aber keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.
Elektroinstallation:	vorhanden, aber nicht weiter auf Funktion geprüft.
Bau- u. Unterhaltungszustand:	normal
Nebengebäude	Rückwärtig ist eine große hölzerne Carportanlage als Vorbau zur Garage errichtet. Deren Eindeckung besteht aus Trapezblechprofilen. Die Carportanlage ist in der Bauakte nicht nachgewiesen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Abzug von 5.000,- € entspricht rd. 2,5 % des Sachwertes der baul. Anlagen

Außenanlagen

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

Verkehrswerte

Wohnhausgrundstück

ZWEIHUNDERTFÜNFUNDVIERZIGTAUSEND EURO

245.000,00 €

Stichtag 10.11.2025

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



Bild 2 oben: Carportanlage. In vorgelegter Bauakte nicht nachgewiesen.



Bild 3 oben: unbebaute Arrondierungsfläche