

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 39/25

Bewertungsobjekt

- mit Mehrfamilienwohnhaus und Garagengebäude bebaute Immobilie
- Bahnhofstr. 17, Bad Münster

Besonderheit

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden, Bauakten für Altbau liegen nicht vor

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Bad Münster
- Grundstücksform: annähernd trapezförmig, 1.878 m² (bebaut)
- Alterschließung

Nutzung

- Bebauung mit Mehrfamilienwohnhaus (Altbau 2 WE, Neubau 2 WE)

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 bei 1920 / 30, das des Neubaus bei 1975.

Gebäudekonstruktion

VERMUTUNGEN wegen fehlender Innenbesichtigung in Kursivschrift

Objekttyp:	Wohnhaus mit KG, EG, OG und nicht ausgebautem DG, Neubau mit KG, EG und OG
Grundrisse:	normal, der Bauepoche und Zweck entsprechend
Fundamente:	<i>baueitübliche Streifenfundamente</i>
Außenwände:	Aufgehendes Mauerwerk in massiver Bauweise, außenseitig Rotziegelmauerwerk, aber auch Putz und Anstrich.
Innenwände:	<i>Vermutlich massiv mit Putz und Anstrich</i>

Decken:	<i>bauepochenübliche Holzbalkendecken im Altbau, im Neubau Stahlbetondecken</i>
Dach:	Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Ziegeln. Beim Neubau Flachdach. <i>Dort vermutliche bituminöse Bahnenabdichtung.</i>
Fenster:	Holzfenster mit alter Iso-Verglasung.
Türen:	<i>Holztüren mit Futter und Bekleidung</i>
Bodenbeläge:	<i>übliche Bodenbeläge (Teppich, Fliesen, Laminat etc.)</i>
Heizung:	<i>Gaszentralheizung, in den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen.</i>
Bad u. Sanitärausstattung:	<i>WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken.</i>
Elektroinstallation:	<i>vorhanden, vermutlich nicht mehr zeitgemäß</i>
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.

Wirtschaftliche Wertminderung

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

Außenanlagen

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

Verkehrswert

VIERHUNDERTDREITAUSEND EURO

403.000,00 €

Stichtag 06.02.2026

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

Im Hintergrund „Neubau“, vorne
Altbau



Bild 2 :

Altbau links, im Hintergrund
„Neubau“



Bild 3 :

Garage