



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Friedrichshagen, Auf der Fuhler Heide 1



Niedersachsen

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Hessisch Oldendorf
Straße, Hausnummer:	Auf der Fuhler Heide 1
Gemarkung:	Friedrichshagen
Flur:	1
Flurstück(e):	77/17
Gesamtfläche:	1.213 m ²
Grundbuchbezirk:	Friedrichshagen
Grundbuchblatt:	177, lfd.-Nr. 3

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.02.2023 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.02.2023 mit

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

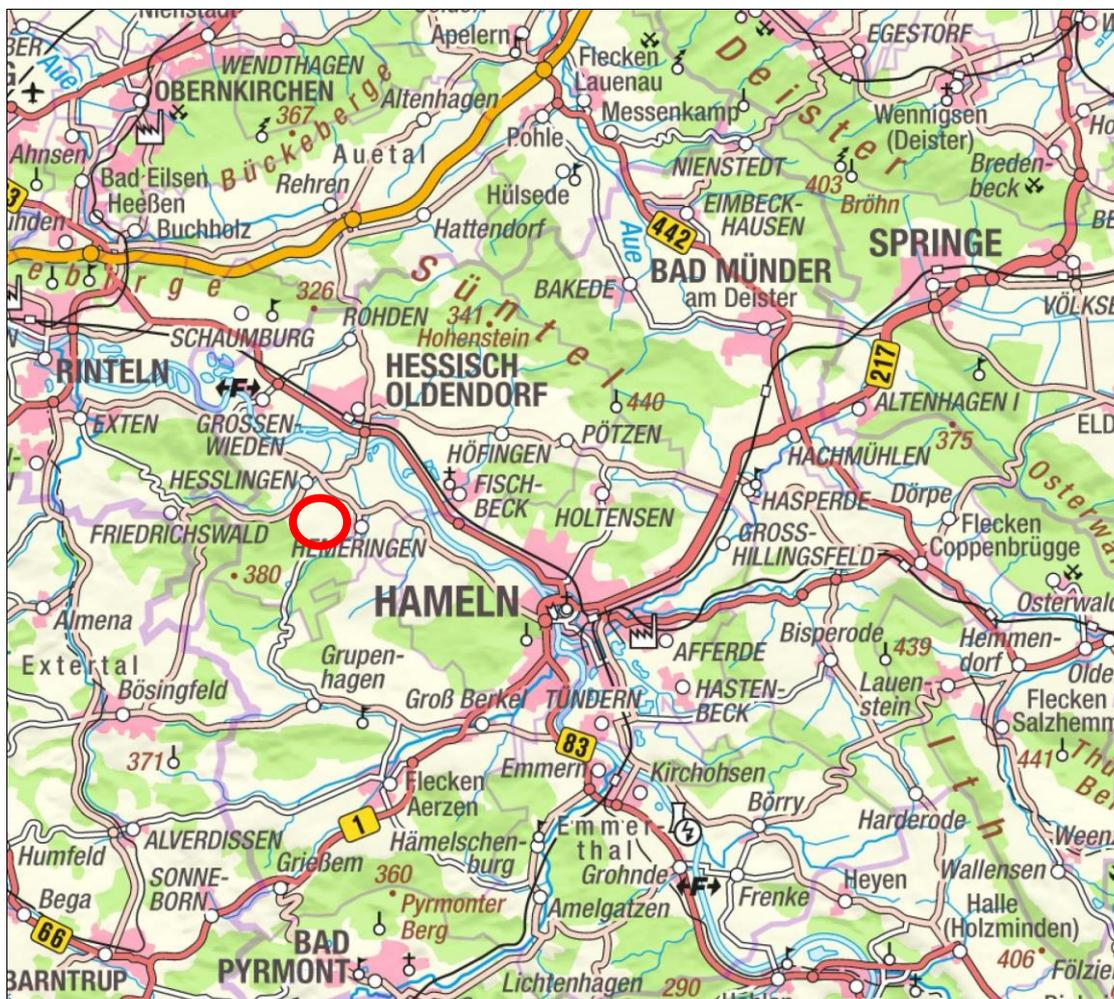
1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Hameln, Hameln
 Aktenzeichen Auftraggeber: 26 K 40/21
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
 Besonderheiten: keine

1.2 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Friedrichshagen der Stadt Hessisch Oldendorf an der Straße Auf der Fuhler Heide 1, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Hessisch Oldendorf beträgt ca. 6 km.

Übersichtskarte



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

© 2023  LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)

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

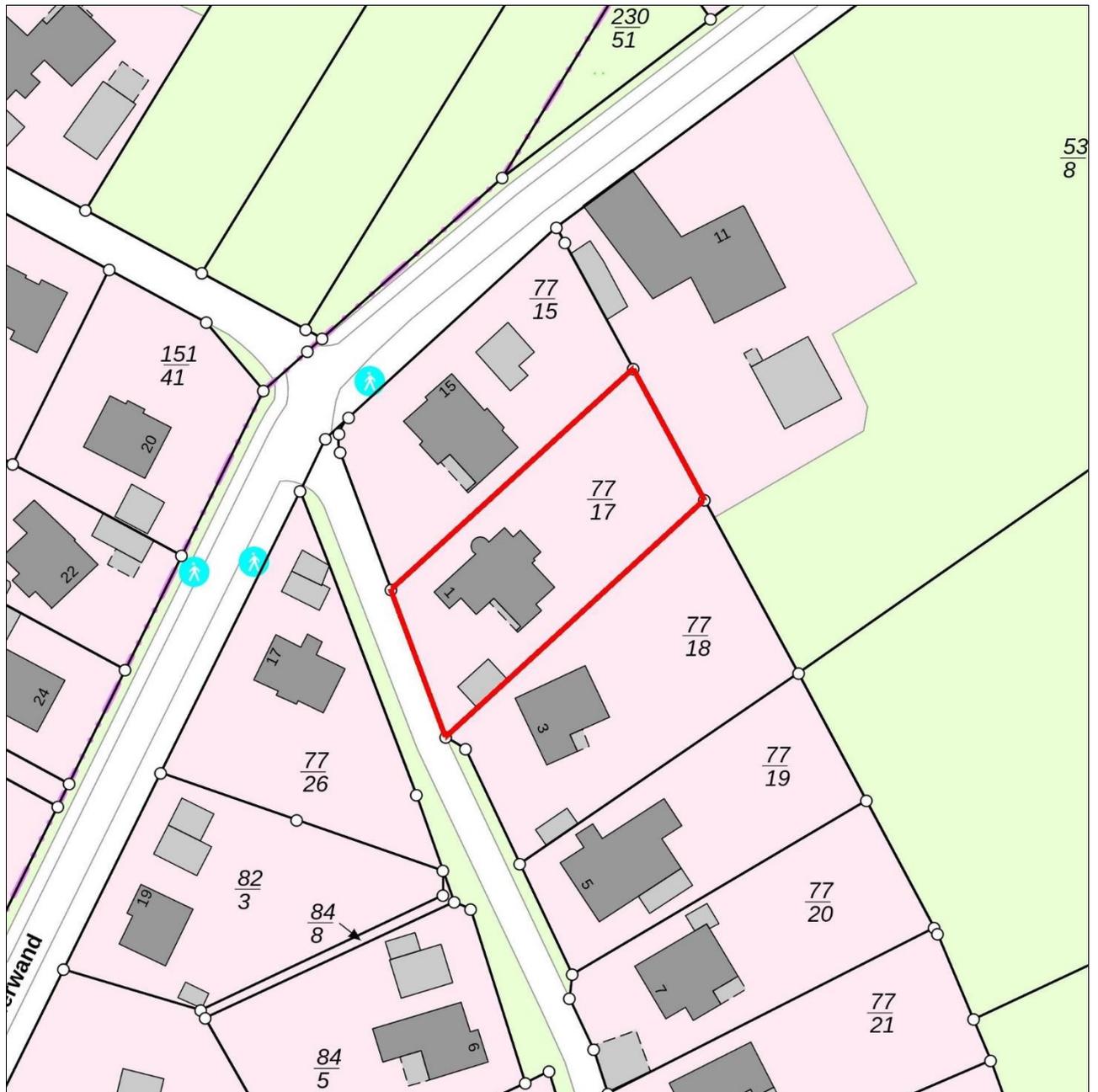
© 2023  LGLN

1.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.213 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2023  LGLN

1.3.2 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.

1.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Auf der Fuhler Heide erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

1.4 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

1.4.1 Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus
 Stellung des Gebäudes: freistehend
 Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)
 Unterkellerung: ca. 2/3 unterkellert
 Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1978
 Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
Größe: Wohnfläche: 160 m² (Berechnungen nach Aufmaß)
 Bruttogrundfläche: 320 m² (nach Bauakten)

Raumaufteilung: KG: 4 Abstellräume, Bad, Heizungsraum, Öllager, Flur
 EG: 3 Zimmer, Küche, Bad, HWR, Diele, Gäste-WC
 DG: 2 Zimmer, Galerie, Bad, Flur
 Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Dämmung, Dachgeschoss mit Plattenbehang
Dach:	versetztes Pultdach, Betondachsteineindeckung, 1 Raum im DG neu gedämmt (laut Aussage Eigentümer)
Außentüren:	Holztür mit verglastem Seitenelement
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	Mauerwerk tlw. mit Putz, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz
Decken:	Stahlbeton, Galerie in Holzkonstruktion, vertäfelt
Treppen:	KG: Stahl mit Holzstufen, Kelleraußentreppe als Massivtreppe EG: Holzkonstruktion
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Fliesen)
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Dusche, 2 Waschbecken, WC und separater WC-Raum im EG Bad mit Wanne, Waschbecken, WC-Becken im DG Dusche, Waschbecken, WC-Becken im KG
Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkessel Baujahr 1992), zentrale Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung zusätzlich mit Heizkörpern unterstützt, Kamin (nicht funktionsfähig)
Technische Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	Terrassen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittliche Instandhaltung, jedoch liegen dem Alter und Objekt entsprechend in Teilbereichen mehr als üblich Abnutzungerscheinungen vor
Modernisierungszustand:	erheblicher Rückstand (z. B. Heizung, Fenster, Fußbodenbeläge, Bäder) nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) dürfen z.B. Heizkessel (ausgenommen Niedertemperatur und Brennwertkessel) nicht mehr betrieben werden, die älter als 30 Jahre sind
Besonderheiten:	innen liegendes Bad im DG

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

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Nicht im Internet, kann beim Amtsgericht eingesehen werden

1.4.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Garage
Baujahr(e): 1978
 Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
Größe: Bruttogrundfläche: 29 m²

Bauweise: Mauerwerk, Flachdach mit Bitumenabdichtung, Estrichfußboden, Schwinger und Tür in Holz

Zustand und Qualitätseinstufung:

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

Instandhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten

1.4.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Waschbetonplatten, geringfügig Steinpflaster
Einfriedungen:	Holzzaun auf Mauersockel, Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Ziergarten
Zustand der Außenanlagen:	normal

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Garten