Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 45/26

Bewertungsobjekt

- 3-Zimmer Eigentumswohnung mit rd. 71,4 m² WFL (lt. Wohnflächenberechnung)
- Lange Str. 52, Bad Münder

Besonderheit

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Bad Münder
- Grundstücksform: annähernd rechteckig, 1.800 m² groß, hieran 119/1.000 MEA
- Alterschließung

Nutzung

- Bebauung mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern und Garagenanlage

Miet- oder Pachtverhältnisse

- die Wohnung wird durch den Schuldner selbst genutzt

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- Baujahr 12959/60

Gebäudekonstruktion

VERMUTUNGEN wegen fehlender Innenbesichtigung in Kursivschrift

Gebäudetyp:	das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Garagenanlage auf dem Hof bebaut
Baujahr:	1959/60
Geschosse:	KG, EG, OG und teilweise ausgebautes DG (in Haus 54).
Außenwände:	massiv, mit Putz und Anstrich. Westgiebel seit 2025 mit Wärmedämmung
Innenwände:	wie vor, geputzt, gestrichen bzw. tapeziert.
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen und Unterdeckung aus Bitumenbahnen

Geschosstreppe:	Massivtreppen mit Geländer und Handlauf.
Fenster:	Treppenhausfenster als Stahlfenster mit Einfachverglasung. Übrige Wohnungen Kunststofffenster mit Iso-Verglasung. Die Wohnung verfügt über alte, teils abgängige Holzfenster.
Türen:	Holztüren
Fußböden:	*übliche Bodenbeläge wie z.B. Teppich, Fliesen o.ä.*
Heizung:	Die Beheizung der Wohnung erfolgt nach Angabe der Hausverwalterin über Elektro-Nachtspeicheröfen
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[1], wurde nicht vorgelegt bzw. ist nach Angabe der Hausverwaltung nicht vorhanden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.
Bad- und Sanitärausstattung:	*WC mit Wanne / Dusche, Waschtisch*
Elt.-Anlage:	vorhanden, aber Funktion durch Unterzeichner nicht geprüft.

Wirtschaftliche Wertminderung

25.000,- € für im Außenbereich erkennbare Maßnahmen und auch als Risikoabschlag. Das entspricht rd. 350,- €/m² WFL)

Außenanlagen

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

Verkehrswert

SECHZIGTAUSEND EURO	**60.000,00 €**

Stichtag 16.07.2026

Hinweis
Für dieses Expose wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

[1] Bei Neuvermietungen oder dem freihändigen Verkauf einer Immobilie ist nach den Regelungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) ein Energieausweis vorzuhalten.



Bild 1 :

Straßenfrontansicht



Bild 2 :

Rückseite, zugleich Eingangsseite



Bild 3 :

Exemplarisch für Zustand der Holzfenster in der Wohnung