

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 46/23

Bewertungsobjekt

- Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude
- Herderweg 4, 31848 Bad Münster

Besonderheit

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden

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

- Bad Münster
- Grundstücksform: regelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 694 m²
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude (Garage samt ehem. Stall) bebaut. Das Baujahr ist 1963 laut Aktenlage.

Miet- oder Pachtverhältnisse

- Die Wohnung im DG ist vermietet.

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung**Baujahr**

- 1963 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. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung getätigte Vermutungen sind in *Kursivschrift* wiedergegeben.

Gebäudetyp:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Siedlungshaus samt Nebengebäude (Garage bebaut).
Baujahr:	1963 nach Aktenlage.
Geschosse:	KG, EG und DG

Außenwände:	Massivwände mit Putz und Anstrich.
Innenwände:	<i>massiv. Wände verputzt, teilweise gestrichen bzw. tapeziert.</i>
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachrinnen:	Fallrohre und Dachrinnen in Zink.
Geschosstreppe:	<i>Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf.</i>
Fenster:	Weitestgehend Holz-Fenster mit alter Iso-Verglasung Kellerfenster als Metallrahmenfenster
Türen:	<i>bauzeitübliche Holzfüllungstüren an Holzzargen</i>
Fußböden:	<i>übliche Bodenbeläge, Teppich, Fliesen, Laminat</i>
Heizung:	keine Angabe möglich
Heizkörper:	<i>Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.</i>
Bad- und Sanitärausstattung:	<i>WC mit Wanne / Dusche, Waschtisch</i>
Elt.-Anlage:	<i>vorhanden und bauepochenüblich.</i> Die Installation ist jedoch nicht weiter im Rahmen der Bewertung geprüft.
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 Energieausweis der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt, wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
Gesamtausstattung:	<i>durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend.</i>
Nebengebäude:	Das Nebengebäude ist in massiver Bauweise ausgeführt. Es besitzt ein Satteldach und ein Metallschwingtor in der Garage.

Wirtschaftliche Wertminderung

Abzug von 5.000,- € für nachfolgende Auffälligkeiten:

- Das Wohnhaus zeigt im Fassadenbereich und an den Fenstern eingetretene Abnutzungs- und Altersspuren. Es sind teilweise Schäden im Putz- und Farbanstrich vorhanden.
- An der Außentreppe sind Absackungen an der Treppe und der Zuwegung zu verzeichnen.

Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elt, Abwasser, Gas)
- Haus-, Hof- und Garagenzuwegung

Verkehrswert

EINHUNDERTFÜNFUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO	155.000,00 €
---	---------------------

Stichtag 25.04.2025

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 oben: Straßenfront- und Eingangsseite



Bild 2 oben: Giebelseite



Bild 3 oben: Garage / ehem. Stall