

## **Auftraggeber**

- Amtsgericht Hameln

## **Geschäftsnummer**

- 26 K 48/20

## **Bewertungsobjekt**

- mit Wohnhaus bebaute Immobilie
- Auhagenstr. 61, 31863 Coppenbrügge - Marienau

## **Besonderheit**

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden, Bauakten des Wohnhauses liegen kaum vor

## **Beschreibung des Grundstücks**

### **Lage, Form und Größe, Erschließungszustand**

- Marienau
- Grundstücksform: unregelmäßig geschnitten, 2.468 m<sup>2</sup>
- Alterschließung

### **Nutzung**

- Bebauung mit Wohnhaus und Nebengebäuden (Garagen)

### **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 ist ca 1900 oder früher.

### **Gebäudekonstruktion**

VERMUTUNGEN wegen fehlender Innenbesichtigung in Kursivschrift

Objekttyp:	Wohnhaus mit EG, OG und nicht ausgebautem DG
Baujahr:	unbekannt, geschätzt vor 1900 oder älter. Erste aktenkundliche Änderung / Erweiterung stammt aus 1921.
Grundrisse:	normal, der Bauepoche und Zweck entsprechend
Fundamente:	<i>baueitübliche Streifenfundamente</i>
Außenwände:	Aufgehendes Mauerwerk in massiver Bauweise, außenseitig verputzt. Teilweise sind Fachwerkstrukturen vorhanden. Die Ausfachungen sind verputzt.

	Mehrere Fassadenbereiche sind mit Faserzementplatten unterschiedlicher Bauepochen bekleidet.
Innenwände.	<i>Vermutlich Fachwerk</i>
Decken:	<i>bauepochenübliche Holzbalkendecken</i>
Dach:	Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Ziegeln
Fenster:	modernisierte Kunststofffenster mit Iso-Verglasung. In Teil-bereichen liegen noch alte Holzfenster mit Einfachverglasung vor.
Türen:	<i>Holztüren mit Futter und Bekleidung</i> Die Haustür ist in Kunststoff ausgeführt. Es ist eine einfache Klingel- und Briefkastenanlage vorhanden. Im Bereich der alten Scheune liegt eine Bretterschlagstür vor.
Bodenbeläge:	<i>übliche Bodenbeläge (Teppich, Fliesen, Laminat etc.)</i>
Heizung:	<i>Zentralheizung, 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**

5.000,- € für erkennbare Räumungsmaßnahmen und als Risikoabschlag

### **Außenanlagen**

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

### **Verkehrswert**

#### **bebautes Flurstück**

**EINHUNDERTVIERUNDZWANZIGTAUSEND EURO**

**124.000,00 €**

**Stichtag** 24.10.2023

### **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 :

Westgiebel



Bild 2 :

Straßenfront und Ostgiebel

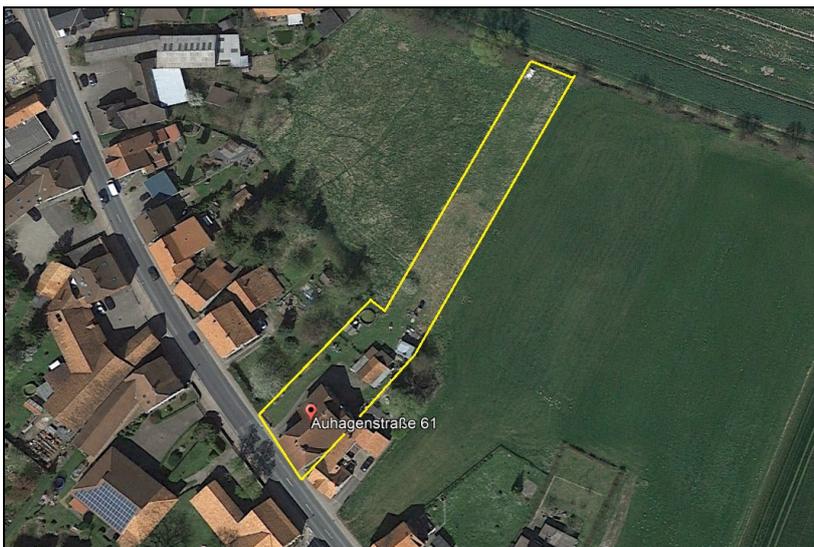


Bild 3 :

Luftbild

Google-Earth 04-2022