



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Erbbaurecht: Afferde, Leipziger Straße 50



Niedersachsen

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Hameln
Straße, Hausnummer:	Leipziger Straße 50
Gemarkung:	Afferde
Flur:	2
Flurstück(e):	1052/
Gesamtfläche:	768 m²
Grundbuchbezirk:	Afferde
Eigentumsgrundbuchblatt:	1022, lfd.-Nr. 7
Erbbaugrundbuchblatt:	1012, lfd.-Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.04.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes (Erbbaurecht) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.04.2025 mit

163.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln

Aktenzeichen Auftraggeber(in): NZS 26 K 50/24

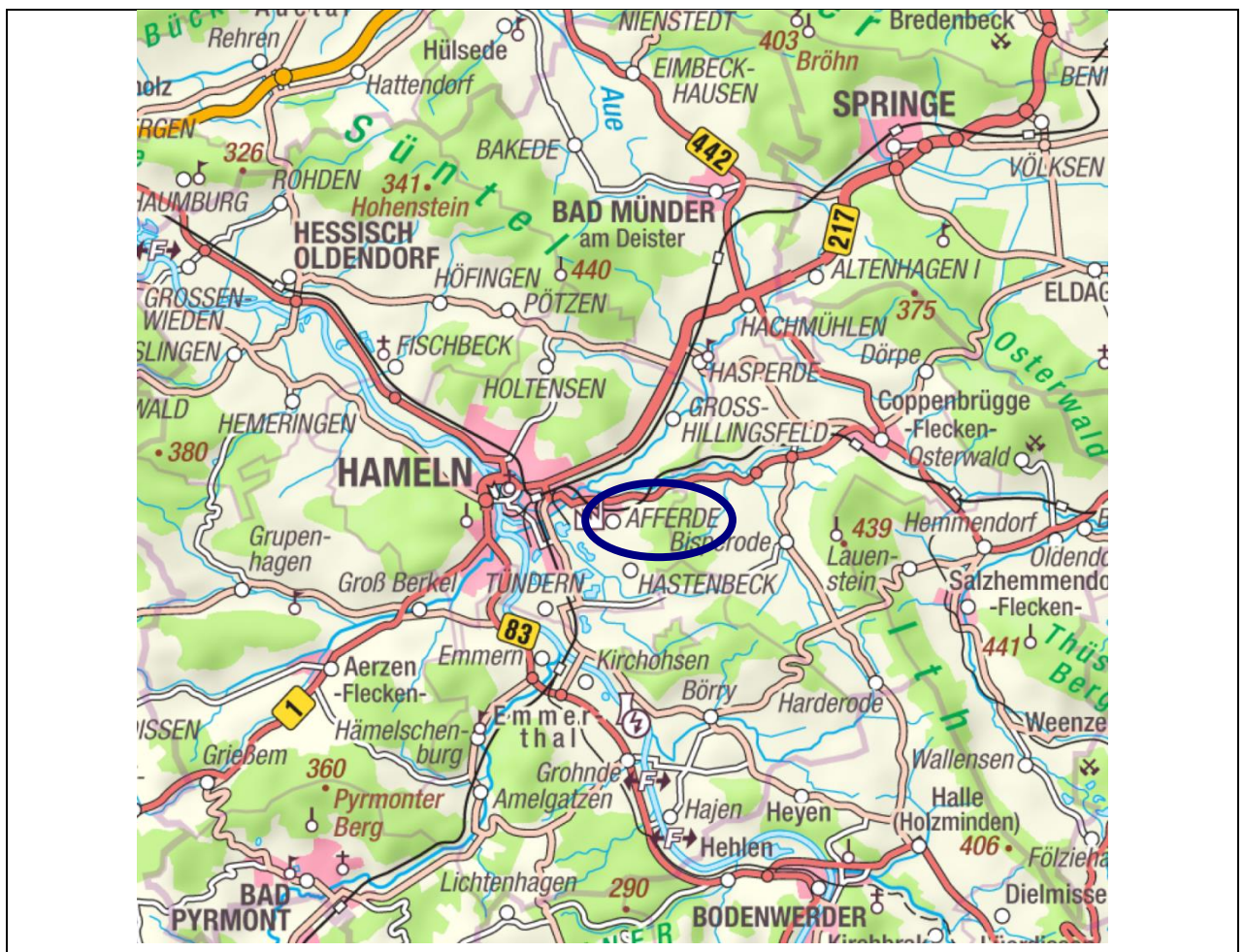
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Eine Besichtigung des Wertermittlungsobjekts von innen, sowie das Betreten des Grundstücks, wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht.

1.2 Lagemerkmale

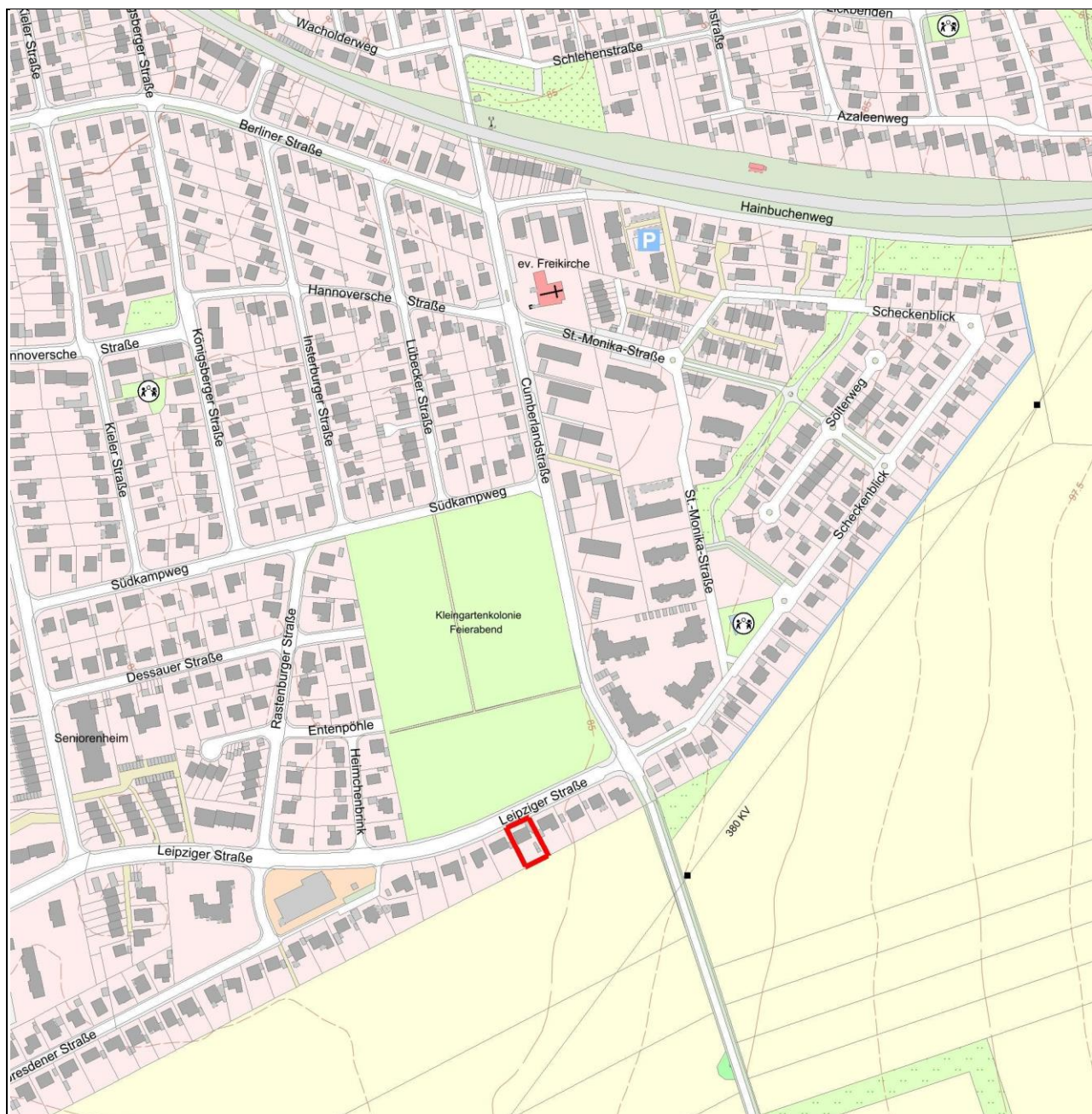
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Afferde der Stadt Hameln an der Straße Leipziger Straße 50, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Hameln beträgt ca. 4 km.

Übersichtskarte



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

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

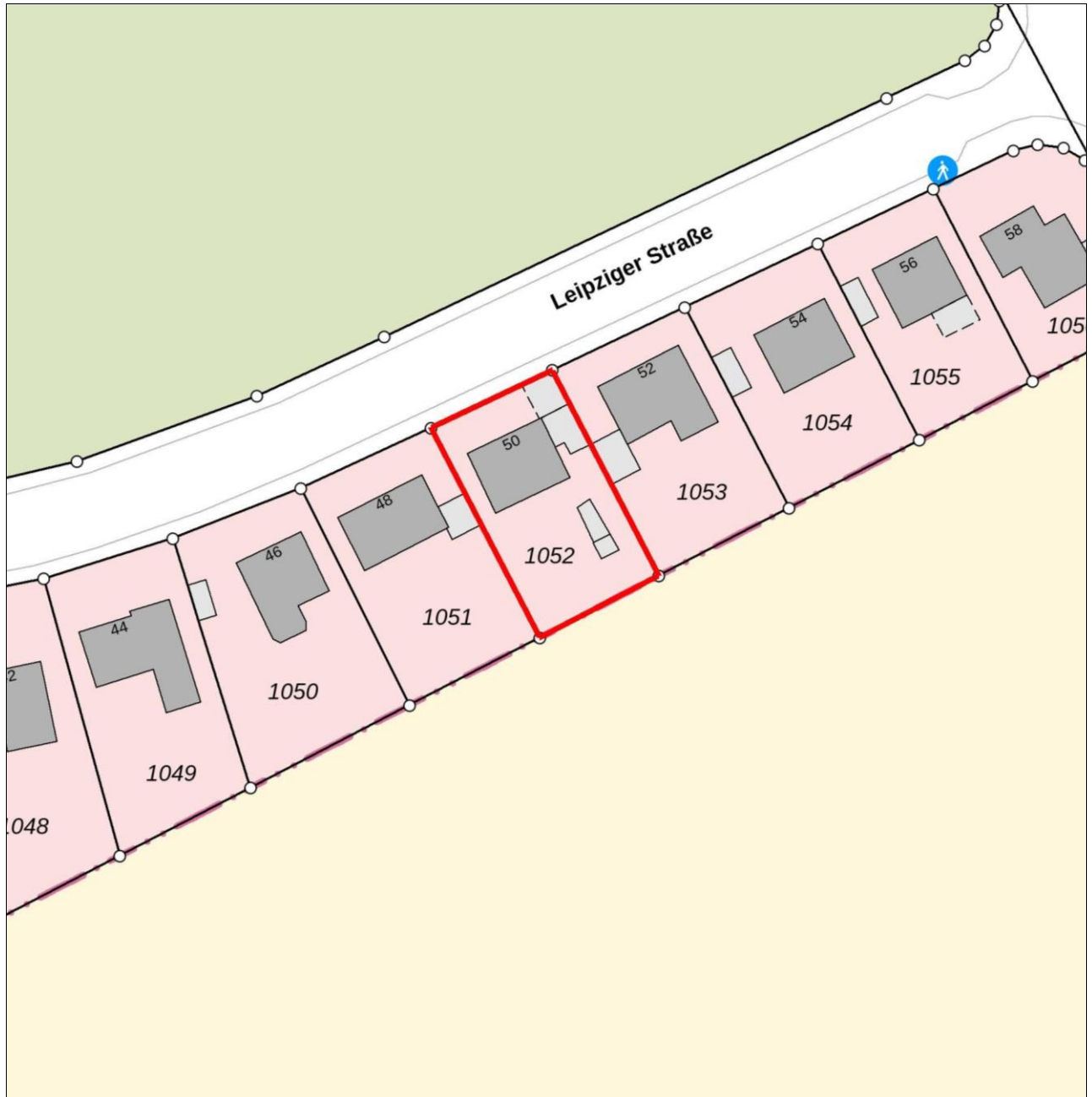
© 2025  LGLN

1.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.3.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 768 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

© 2025  LGLN

1.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden 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 Leipziger Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige 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 Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung **von außen** ermittelt oder ergänzt. Eine rückwärtige Betrachtung der Gebäude bzw. des Grundstücks wurde ebenfalls nicht ermöglicht.

1.4.1 Wohnhaus

Gebäudeart: Gebäudetyp: Zweifamilienhaus
Stellung des Gebäudes: freistehend
Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)
Unterkellerung: voll unterkellert
Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1975
Baugenehmigung: liegt lt. Bauunterlagen vor
Größe: Wohnfläche: 162 m² (Berechnungen nach Bauunterlagen)
Bruttogrundfläche: 396 m² (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: KG: Abstellräume, Waschküche, Heizungsraum, Öllager, Flur
EG: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC-Raum, Flur
DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Loggia
Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Giebel dreiecke mit Kunstschieferbehang
Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Außentüren:	Holztür mit Glasausschnitt und Seitenelement
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden
Innenwände:	Mauerwerk
Innentüren:	keine Angabe
Decken:	keine Angabe
Treppen:	keine Angabe
Fußböden:	im EG keine Angabe im DG ohne Beläge laut Aussage einer Miteigentümerin
Sanitäreinrichtungen:	im EG keine Angabe im DG ohne Sanitärobjekte laut Aussage einer Miteigentümerin
Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkessel Baujahr 2008 laut Aussage einer Miteigentümerin)
Technische Ausstattung:	keine Angabe
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Podest, Kelleraußentreppe, Loggia

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Bei der Besichtigung von außen (nur straßenseitig) wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
Instandhaltungszustand:	augenscheinlich von außen normal

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

Fotos

(aufgenommen am 02.04.2025)



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

Grundrisse

Nicht im Internet, kann beim Amtsgericht eingesehen werden

1.4.2 Nebengebäude

Gebäudeart:	Garage mit vorgebautem Carport
Baujahr(e):	Garage 1975, Carport nicht bekannt
Baugenehmigung:	liegt für die Garage lt. Bauunterlagen vor, wird für den Carport vorausgesetzt
Größe:	Bruttogrundfläche: Garage 21 m ² Carport 30 m ²
Bauweise:	Garage: Mauerwerk, Putz und Anstrich, Flachdach mit Bitumenabdichtung, Stahlschwinger Carport: Holzkonstruktion, Flachdach, Betonsteinpflaster

Zustand und Qualitätseinstufung:

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

Fotos

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



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße

1.4.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Steinpflaster, Waschbetonplatten
Einfriedungen:	straßenseitig Mauersockel mit Pforte
Gartenanlage:	Ziergarten
Zustand der Außenanlagen:	normal