

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Krainhagen, Flur 5, Flurstück 80, Auf der Heide 1

Ortsbeschreibung

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Krainhagen, einem Ortsteil der Stadt Obernkirchen am Fuße der Bückeberge. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Obernkirchen beträgt rd. 4 km. Die Kreisstadt Stadthagen liegt in ca. 12 km und die Landeshauptstadt Hannover in ca. 63 km Entfernung.

Die notwendige Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsverbindungen) ist in Krainhagen in begrenztem Umfang vorhanden.

Die Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen (zur A2) ist rd. 5 km entfernt.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 2.023 m² großes Grundstück an der Anliegerstraße „Auf der Heide“ von dem eine Teilfläche von 650 m² aufgrund rechtlicher Merkmale als Gartenland/Grünfläche einzustufen ist.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird teilweise wohnlich genutzt.

Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt geworden

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

Photovoltaikanlage (Aufdachanlage) – im Verkehrswert nicht berücksichtigt

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Hinweis: Das Objekt konnte vom Gutachterausschuss aktuell nur von außen besichtigt werden. Es liegt jedoch ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses vom 07.06.2018 vor. Für die nicht bekannt gewordenen Merkmale (z. B. im Innenbereich) den damaligen Zustand zugrunde.

Gebäudeart / -typ: Wohnhaus

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse (ohne Dachgeschoss): ein

Dachgeschoss (DG): ausgebaut – die dortigen Räume genügen ggfs. nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 2 NBauO

Unterkellerung: voll

Baujahr: ca. 1979 (2001 Ausbau Dachgeschoss)

Wohnfläche: Erdgeschoss (EG) 149 m² (ohne Terrassenanteil)

Nutzfläche: Dachgeschoss (DG) 91 m²; Kellergeschoss (KG) 74 m²

Bauausführung und Ausstattung:

Wände: Mauerwerk (KG, EG), Leichtbauweise (DG)

Ansichten: Verblender

Dach: Satteldach, Pfanneneindeckung (Beton)

Decken: Stahlbetondecken

Fußböden: Estrich; Beläge überwiegend Laminat, auch Fliesen und geringfügig Granit

Fenster: überwiegend Kunststoffsprossenfenster mit Isolierverglasung, Vorbaurollläden elektrisch (tlw. defekt, bzw. zerstört), Metallkellerfenster mit Einfachverglasung

Innentüren: überwiegend Holztüren

Außentüren: Haustür als Holztür, Terrassentüren, Stahlschwingtore (Kellergarage)

Treppen: KG Metallkonstruktion mit Holzstufen, EG – DG Holzwangentreppe (steil und schmal)

Sanitäre Anlagen: EG: Bad und WC, DG: Bad, KG: WC, Schwimmbadraum mit 2 Einzelduschkabinen

Heizung: Ölzentralheizung (lt. Eigentümer seit 01/2018 defekt, bzw. ohne Brennstoffvorräte) – außer Betrieb, Feststoffkessel nicht betriebssicher und betriebsfähig Warmwasserbereitung zentral über Heizungsanlage

Installationen: Elektroinstallationen, Wasser, Abwasser, Medien

Besondere Betriebseinrichtungen / Einbauten: Innen- und Außenkamin, Schwimmbecken im KG (seit Mitte der achtziger Jahre außer Betrieb)

Zustand des Gebäudes:

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau, des Weiteren bestehen Modernisierungs- und Renovierungsrückstände und ein Reparatur- bzw. Sanierungsstau (u. a. Fenster, Rollläden, Heizungsanlage – außer Betrieb, Wand- und Deckenbeläge im DG). Des Weiteren wirken Rankengewächse an der Fassade schadhaft, ist die Haustür abgängig sowie ist an sämtlichen Holzaußenbauteilen ein Farbanstrich erforderlich.

Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungerscheinungen vor.

Außenanlagen:

Stark vernachlässigt, verwuchert und verwildert

Verkehrswert

zum Stichtag 06.10.2021: **244.000 €**

Hinweis:

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