Auftraggeber

- Amtsgericht Bückeburg

Geschäftsnummer

- 43 K 8/23

Bewertungsobjekt

- Einfamilienwohnhaus, Dorfstr. 3, Gelldorf

Besonderheit

- keine

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Ortsrand von Gelldorf
- 502 m^2 Grundstück, fast dreieckig, annähernd eben (siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- 43 m Straßenfront bei ca. 27 m Grundstückstiefe

Nutzung

- Die Gesamtimmobilie steht derzeit leer, ist aber nicht bezugsfrei, da noch Hausrat und Sperrmüll eingelagert sind

Miet- oder Pachtverhältnisse

- liegen nicht vor.

Immissionsbelastung, Altlasten

- nicht bekannt

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- sind nicht vorhanden.
  Die beweglichen Gegenstände in der Immobilie sind nicht mitbewertet worden.

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- Ursprungsbaujahr ca. 1980

Gebäudekonstruktion

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienwohnhaus in sanierter Fachwerkbauweise
Baujahr:	Die Schmuckinschrift weist 1717 als Baujahr aus. Laut Eigentümerauskunft in 2009 ist eine Entkernung 1983 erfolgt, danach Umbau / Modernisierung
Außenwände:	Stabiles Ständerwerk auf Schwellhölzern (soweit sichtbar) mit teils aufwändiger Gefacheausmauerung in Klinker. Nach damaliger Eigentümerangabe ist eine Kerndämmung mit Hintermauerung aus 17,5-er Kalksandsteinmauerwerk erfolgt.

Innenwände:	Massivwände, tapeziert, gestrichen. Teilweise mit Riemchen- und aufwändiger Holzverkleidung im Dachschrägenbereich.
Dach:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung. Der straßenseitige Giebel mit „Schaumburger Mütze“ ist ebenfalls mit Frankfurter Pfannen behängt.
Dachrinnen:	Sofern vorhanden, Fallrohre und Dachrinnen in Zink.
Decken:	mit sichtbaren Balken. Decke über DG als Holzbalkendecke.
Geschosstreppe:	Stahlwangentreppe mit Trittstufen aus Holz, Geländer und Handlauf
Fenster:	Kunststoff-Fenster (1983) mit innen liegender Sprosse, Rollläden in Kästen oberhalb Fensterelemente.
	Teilweise Innenfensterbänke aus Natursteinplatten hergestellt.
Türen:	Innentüren als Holzfüllungstürenmit normalen Beschlägen
Fußböden:	Weitestgehend Textilbeläge und Teppichböden. Im Dachgeschoss Obergeschoss
Heizung:	Gaszentralheizung (Therme mit 21 kW, Vaillant). Plattenheizkörper (Vorwandsystem) mit Thermostatventilen. Leitungen „unter Putz“.
Bad- und Sanitärausstattung:	WC mit Wanne / Dusche
Schall- u. Wärmeschutz:	der Bau- bzw. Modernisierungsepoche entsprechend, 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.
Elektroinstallation:	durchschnittlich, der Bauzeit / den Modernisierungsjahren entsprechend. Funktion nicht weiter geprüft.
Gesamtausstattung:	durchschnittlich, dem Baujahr (Sanierungsjahr) entsprechend mit individueller Gestaltung.
Besonderheit:	Eingemauerter Safe im DG
Garagenanbau:	Außenwände und Dach wie vor. Fußboden als Betonestrichboden. Garagentor als Sektionaltor.

Wirtschaftliche Wertminderung

30.000,- wegen diverser Baumängel (hauptsächlich Feuchteschäden) und für Freilegungs- / Räumungsarbeiten

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören gemäß der ImmoWertV:

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Elt, Wasser,Abwasser, Gas und Telefon).
- Haus- und Garagenzuwegung aus Pflaster
- Grundstückseinfriedungen
- Außenbeleuchtung
- Rasen- und Grünflächen

Verkehrswert

FÜNFUNDACHTZIGTAUSEND EURO **85.000,00 €**

Stichtag: 11.01.2024

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

Bild 1 oben: Straßenfrontansicht

Bild 2 unten: Südwestgiebel

Bild 3 oben: exemplarisch für mehrere Feuchtstellen im Dachbereich, hier auch mit Holzfäulepilzen

Bild 4 oben: Feuchtemerkmale im Gebäudeinneren

Bild 5 oben: exemplarisch für Zustand im Bereich Dachflächenfenster