Auftraggeber

Amtsgericht Bückeburg

Geschäftsnummer

43 K 8/25

Bewertungsobjekt

• Eigentumswohnung Nr. 2 im EG mitte im Hause Wallstr. 61, Bückeburg

Besonderheit

• Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Stadtmitte von Bückeburg
- 808 m² Grundstück, trapezförmig, annähernd eben
- Straßenfront ca. 47 m zur Trompeterstr., ca. 20 m zur Wallstr. und ca. 14 m zum Unterwallweg

Nutzung

Eigentumswohnung

Miet- oder Pachtverhältnisse

hierzu sind keine Angaben getätigt worden.

Immissionsbelastung, Altlasten

nicht bekannt

Gewerbebetrieb

Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

sind nicht bekannt gemacht worden

Gebäudebeschreibung

Bauiahr

Ursprungsbaujahr ca. 2017, Fertigstellung 2020 lt Aktenlage

Gebäudekonstruktion

Es erfolgt die Baubeschreibung aus der Bauakte. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann zum Innenzustand keine Aussage getroffen werden.

3. Baugrundstück

Gemarkung Bückeburg	Flur-Nr., Flurstück(e) Flur 9, Flurstück 260/79			
Gemeinde Bückeburg	Straße, Hausnummer Wallstr. 61			

4. Baugrund/ Grundwasserverhältnisse/ Baustoffe/ Konstruktion

Baugrund	Tragfähiger Baugrund						
Grundwasserverhältnisse	Unterhalb der Gründung						
Fundamente, Kellerwände	Stahlbetonsohlplatte und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen, Stahlbetonwände 25-30cm und KS-Wände						
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Verkleidungen	24 cm bzw. 17,5 cm HLZ, WDVS aus 18 cm Kerndämmung (gem. Wärmebedarfsberechnung) und Außenputz, bzw. Spaltklinker Außenwand im Rampenbereich der Tiefgarageneinfahrt und in den Bereichen entlang der Laubengänge mit nichtbrennbarer A1-Dämmung,						
Tragende Wande, Pfeiler Stützen 24 cm bzw. 17,5 cm HLZ bzw. Stahlbeton, ummantelter Stahl feuerbeständig F90							
Trennwände	Trennwand Wohnung - Treppenhaus: 24 cm HLZ, F90 Trennwand Wohnung - Wohnung: 17,5 cm + 17,5 cm HLZ, F90 sonst 11,5 – 17,5 cm HLZ bzw. GK-Ständerwände Brüstungen der Laubengänge gemauert						
Brandwände	24 cm KS, F90						
Decken	Stahlbetondecken gem. statischer Berechnung, F 90 Tiefgaragendecke unterseitig nichtbrennbare A1-Dämmung						
Fußbodenaufbau	Abdichtung der Sohlplatte nach DIN, Wärmedämmung, Trittschall, schwimmender Estrich, Oberbelag						
Tragwerk des Daches	 Holzkonstruktion als Satteldach, Dachneigung 43° Dachterrassen als Flachdach (Stahlbeton gem. statischen Erfordernissen) Flachdach (Stahlbeton gem. statischen Erfordernissen) Tiefgaragendach (Hofbereich) als Flachdach (Stahlbeton gem. statischen Erfordernissen) 						

	0°1. MBZ. /2019 6						
Dachhaut, Dämmstoffe	 Satteldach: Zwischensparrendämmung gem. Wärmebedarfsberechnung, Dachsteine Dachterrassen: Dämmung, Foliendichtung und Belag Flachdach: Abdichtung gem. DIN, Dämmung, Foliendichtung, Kies Tiefgaragendach (Hofbereich) als Flachdach: Abdichtung gem. DIN, Dämmung, Foliendichtung und extensive Begrünung, bzw. Pflaster 						
Treppen	Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest F 90, 2-seitiger Handlauf, Bodenbelag Fliesen						
Treppenraumwände inkl. Türen	24 cm HLZ, F90, Kellerflur- und Hausanschlussraumtüren aus Stahl T30RS Mauerwerkswände bis unter harte Bedachung, Zwischendecke aus F-90-GK-Konstuktion						
Außentüren	Hauseingangstüren aus Aluminium / Kunststoff						

Stadtbauamt

Innentüren	Wohnungseingangstüren dichtschließend, Zimmertüren als furnierte Holztüre						
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung nach Wärme- und Schallschutzberechnung, Treppenhausfenster mech. zu öffnen, im Treppenhaus am Unterwallweg an oberster Stelle mit Glockenwinkelbeschlag und verlängertem Gestänge						
Wärme- und Schallschutz	Nach DIN 4108 und 4109						
Brandschutz	Nach NBauO						
Decken- und Wandflächen	Innenputz						
Elektroinstallation	Nach VDE						
Sanitäre Einrichtungen	Nach DIN 18381 in Wohnung 8 und 13 rollstuhlgerecht						
Aufzugsanlage in Gemeinschaftsanlagen	Vorhanden von Keller bis DG, rollstuhlgerecht nach DIN 18024/25, Schachtwände 24 cm Rauchabzug gem. MBO						
Müllabwurfanlage in Gemeinschaftsanlagen	-1-						
Abstellräume für Kinderwagen in Gemeinschaftsanlagen	Abstellräume für Kinderwagen, Rollatoren und Fahrräder im EG vorhanden						
Wasch- und Trockenräume in Gemeinschaftsanlagen	-/-						
Freiflächen	Begrünt						
Einfriedungen	Mauerwerk, Zaun						
Schmutzwasserentwässerung	Anschluss an öffentliche Kanalisation						

Stadtbauamt
0 1. MRZ. 2018

Regenwasserentwässerung	Anschluss an öffentliche Kanalisation	
Sonstige ergänzende Angaben	Je 1 Abstellraum > 6 qm für jede Wohnung auf de vorhanden	er Etage bzw. im KG
		0196/16

5. Feuerstätten

5.1 Zentrale Feuerstätten

Anzahl	Art	VerwZweck		Wärmeträger			Art des Brennstoffs			
		Heizung	Warm- wasser- bereitung	Wasser	Luft	Sonstiger	Fest	Flüssig	Gas- formig	Nennwärme- Leistung
2	Gas-Brennwerttherme	x	x	X,					x	KW
					7041					KW

Schall- u. Wärmeschutz: der Bauzeit entsprechend, nicht konkret untersucht, jedoch ist

aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen,

dass diese in allen Punkten zeitgemäß sind.

Ein Energieausweis, der Auskunft über die energetische Qualität des

Gebäudes gibt, wurde nicht vorgelegt

Wohnungsgröße: It Bauakte 2 Zimmer, verteilt auf 63,6 m²

Miteigentumsanteile 476/1.000

Wirtschaftliche Wertminderung

keine

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören gemäß der ImmoWertV:

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Elt, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon).
- Hauszuwegung in Verbundsteinpflaster ausgeführt
- ggf. vorhandene Grundstückseinfriedungen
- kleine Beetflächen

Verkehrswert

EINHUNDERTNEUNZIGTAUSEND EURO

190.000,00€

Stichtag: 13.06.2025

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

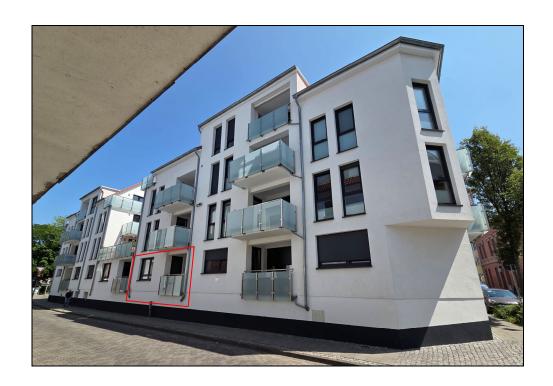


Bild 1 oben: Ansicht Ecke Wallstr. / Trompeterstr

Bild 2 oben: Ansicht Trompeterstr.

