

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Krainhagen, Flur 5, Flurstück 26/9, Oststraße 10

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Krainhagen der Stadt Obernkirchen, mit rd. 9.300 Einwohnern.

Krainhagen liegt im Landkreis Schaumburg. Die nächst größeren Nachbarstädte zu der Immobilie sind das ca. 4 km entfernte Obernkirchen (Rathaus) und die Stadt Rinteln (Rathaus) in ca. 11 km Entfernung.

Im Ort selbst findet sich eine geringe Anzahl von Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der erweiterte Bedarf kann im nahen gelegenen Städten Obernkirchen und Rinteln gedeckt werden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen beträgt rd. 5,6 km. Zum rd. 6,3 km entfernten Bahnhof in Bückeburg besteht eine Busverbindung.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1.441 m² großes Grundstück im Innenbereich, auf dem ein Wohnhaus errichtet wurde.

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

Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird wohnlich genutzt.

Miet- und Pachtverhältnisse

Es besteht für das Erdgeschoss ein Mietvertrag.

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Zweifamilienhaus in konventioneller Bauweise

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

Baujahr: vermutlich 1930

Baugenehmigung: Bauakte liegt nicht vor. Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei

der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität gegeben ist bzw. nachträglich erlangt werden kann.

Größe: Wohnfläche: 141 m² (Berechnungen nach Aufmaß)
Bruttogrundfläche: 288 m² (nach Liegenschaftskarte)

Raumaufteilung: KG: Abstellräume, Waschküche/ Heizungsraum, WC-Raum, Flur
EG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
DB: Flur, zus. zwei Zimmer ausgebaut

Einstufung/Besonderheiten: nicht mehr zweckmäßige und keine zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume, siehe auch Grundrisse

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk, Sockel in Bruchstein
Dach: Satteldach Ziegel
Außentüren: Metalltür mit Glasausschnitt
Fenster: Holz, Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Holz- sowie Kunststoffkellerfenster
Innenwände: Mauerwerk mit Putz und Tapeten, tlw. mit Gipskarton verkleidete Wände, tlw. Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren: Holztüren tlw. mit Glaseinsatz, Holzfüllungstüren
Geschossdecken: Holzbalken, tlw. vertäfelt, Kappendecke über KG
Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit Holzstufen, Kellertreppe als Massivtreppe
DB: Holzstiege
Fußböden: mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Kunststoff, Kork, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:
KG: In einfachster Ausführung: WC-Becken, Waschbecken
EG: Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken
DG: Einbauwanne, Waschbecken, WC-Becken
Heizung: Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung Flachheizkörper
Technische Ausstattung: einfache Ausstattung
Besondere Bauteile: zwei Dachgauben

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

allgemeiner Modernisierungsrückstand des kompletten Innenausbaus
deutliche Feuchtigkeiterscheinungen im Kellerraum erkennbar,
Setzrisse im Mauerwerk erkennbar
noch vorhandene Holzfenster erneuerungsbedürftig
Dachrinne erneuerungsbedürftig

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend befriedigend mit Unterhaltungsrückständen
Besonderheiten: aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall nur eingeschränkt erfolgen

* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Anbau (Garage, Abstellräume)

Geschosse: Erdgeschoss, Dachboden
Unterkellerung: nicht unterkellert
Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
Baujahr(e): unbekannt
Baugenehmigungen: Bauakte liegt nicht vor. Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität gegeben ist.
Größe: Bruttogrundfläche: 111 m²
Raumaufteilung: siehe auch Grundrisse

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Klinker, tlw. Holzverkleidung
Dach: tlw. Flachdach, bituminöse Dachabdichtung
Satteldach, Hohlziegel
Außentore/-türen: Holzbrettertor, Holzbrettertür, Holztür
Fenster: Holzrahmen, Isolierverglasung
Innenwände: massiv, OSB-Platten
Innentüren: Holzbrettertüren
Geschossdecken: Stahlkappendecke (im Bereich des Satteldachs)
Fußboden, Fußbodenbelag: Rohbeton, Fliesen
Technische Ausstattung: einfachste Ausstattung
Besondere Bauteile: Garage nicht mehr zeitgemäß (Ausmaße)

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

Es konnten keine sichtbaren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Waschbetonplatten, Beton, Betonplatten
Einfriedungen:	Holzschutzzaun, Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Rasenfläche, Bäume
Sonstiges:	Gewächshaus
Zustand der Außenanlagen:	einfach, Beton in der Einfahrt tlw. abgängig

Besonderheiten:

keine bekannt geworden

Verkehrswert

zum Stichtag 16.11.2023: 111.000 €

Hinweis:

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