

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Warber, Flur 3, Flurstück 10/17, Heveser Straße 6

## Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Ortschaft Warber, einem ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Bückeburg, der zusammen mit dem direkt angrenzenden Ortsteil Meinsen rd. 1.500 Einwohner zählt.

Bückeburg gehört mit seinen rd. 19.000 Einwohnern zu den drei größten Städten Schaumburgs. Zwischen Schaumburger Wald, Bückeberg und Wesergebirge gelegen, gehört Bückeburg noch dem Mittelgebirgsbereich kurz vor dem Übergang in die norddeutsche Tiefebene an. Die Stadt ist Mittelzentrum des Landkreises Schaumburg.

In Warber selbst finden sich kaum Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Dieser und der erweiterte Bedarf können im nahegelegenen Bückeburg gedeckt werden. Das Objekt selbst liegt rd. 5 km vom Zentrum von Bückeburg entfernt.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen beträgt rd. 12 km. Zum rd. 5 km entfernten Bahnhof in Bückeburg besteht eine Busverbindung.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein insgesamt 2.906 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Im Jahre 1966 wurde ein Wohnhaus errichtet, das mit einem ehem. Kohlenlager mit Büroräumen wenige Jahre vorher verbunden ist. Die gewerblichen Bauwerks wurden durch Anbauten vergrößert.

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

## Derzeitige Nutzung

Das Wohnhaus wird bewohnt, die gewerblichen, jetzt Lagerflächen werden nicht genutzt.

## Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt geworden

## Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

## Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

## Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

# Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

## Wohngebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus mit Zwischenbau in konventioneller Bauweise
	Stellung des Gebäudes:	insgesamt freistehend – durch Zwischenbau mit Gewerbehalle (2) verbunden
	Geschosse:	Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB); im Zwischenbau: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG)
	Unterkellerung:	nur Zwischenbau unterkellert
	Dachgeschossausbau:	im Haupthaus ausgebaut, im Zwischenbau nicht vorhanden
<b><u>Baujahr:</u></b>		ursprünglich 1966
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte vor Für den Ausbau des Dachgeschosses liegen keine Baugenehmigungen für die vorhandene Nutzung vor. Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität gegeben ist oder nachträglich erlangt werden kann.
<b><u>Größe:</u></b>	Wohnfläche:	rd. 160 m <sup>2</sup> im EG (Berechnungen nach stichprobenhaftem Aufmaß und mit der Bauakte abgestimmt) 93 m <sup>2</sup> im DG (Berechnungen nach Aufmaß)
	Bruttogrundfläche:	400 m <sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	KG:	Vorratsraum
	EG:	6 Zimmer, Küche, Bad, WC, HWR, Flure, Windfang, Terrasse
	DG:	3 Zimmer, Flur, 1 Raum in Rohbau
	DB:	Bodenraum
	Einstufung/Besonderheiten:	der DG-Ausbau ist nicht nach allgemein anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt worden, siehe auch Grundrisse
<b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b>		
Außenwände:		Mauerwerk überwiegend mit Verblendsteinmauerwerk, Süd- und Nordseite mit tlw. Putz und Anstrich, Sockel im Putzbereich Verblendmauerwerk
Dach:		Wohnhaus: Satteldach, Tonfalzziegel, Zwischenbau: Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung
Außentüren:		Hauseingang: Metalltür mit Glasausschnitt Nebeneingang: Holztür; Zwischenbau: Holztür mit Glasausschnitt
Fenster:		tlw. Holzfenster (aus Bj.), tlw. Kunststofffenster (aus 2013) mit Isolierverglasung, div. Dachflächenfenster, ohne Kellerfenster
Innenwände:		Mauerwerk mit Putz
Innentüren:		Holztüren
Geschossdecken:		massiv, über DG Holzbalken

Geschosstreppen:	KG: Beton EG: Holz DG/DB: Einschubtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. PVC, Parkett, Laminat, Fliesen)
Sanitäreinrichtungen:	EG: Bad mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschbecken WC mit Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Ölzentralheizung (2002 erneuert), zentrale Warmwasserbereitung, ein zusätzlicher Ofen (lt. Bezirksschornsteinfeger) – Die Heizungsanlage befindet sich im Keller des Nebengebäudes.
Technische Ausstattung:	durchschnittlich
Besondere Bauteile:	überdeckte Terrasse (12 m <sup>2</sup> ) Überdachung (38 m <sup>2</sup> ) zwischen Wohnhaus und Lagergebäude, östlich des Zwischenbaus, Holzkonstruktion, bituminöse Dachabdichtung, ohne Fußbodenbefestigung und ohne fertig gestellten Zugang (zurzeit ohne Nutzwert)

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

	allgemeiner Modernisierungsrückstand (Parkett im Wohnzimmer sanierungsbedürftig, tlw. offen verlegte Elektroleitungen) sämtliche außenliegende Holzbauteile anstrichbedürftig tlw. fehlende Bauteile, wie Türen, Türzargen, ...
Unterhaltungszustand:	eine laufende Bauunterhaltung ist nicht erkennbar

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

**Nebengebäude**

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Gewerbe-Lagerhalle mit Büroraum, Garage, Werkstatt Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) Unterkellerung: geringfügig unterkellert – 2 Kellerräume unter den dem Wohnhaus angrenzenden Büro-/WC-Räumen Dachgeschossausbau: nicht vorhanden
<b><u>Baujahr(e):</u></b>	ursprünglich vor 1964 als Büro- u. Garagengebäude mit überdachtem Kohlelager, 1974 Anbau einer Pflegehalle mit Werkraum, Reifenlager und Garage, 1986, 1997 Umbau (Heizöllager, Büro)
<b><u>Baugenehmigungen:</u></b>	liegen lt. Bauakte vor, die letztmalige Umnutzung als Lagerhalle für Fitnessgeräte wurde <u>nicht</u> genehmigt.
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: 744 m <sup>2</sup> Nutzfläche: insgesamt 554 m <sup>2</sup> , davon 40 m <sup>2</sup> Büro/WC, 498 m <sup>2</sup> Lager, Werkstatt und 16 m <sup>2</sup> Garage
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	offene Lagerhalle, geschlossene Lagerhalle, Büroraum mit WC, Werkstatträume, Garage, Lagerräume, ehem. Tanklager, Remise siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk, tlw. Klinkerpfeiler mit Kalksandsteinen gestrichen, tlw. Putz mit Anstrich sowie Sockel in Verblendsteinmauerwerk
-------------	--

Dach:	überwiegend verbundene Pultdächer (insgesamt Satteldachförmig) in Holzkonstruktion mit bituminöser Wellplattendeckung oder Welllichtplatten, Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung (nördlicher Anbau)
Außentore/-türen:	Tore und Türen verschiedener Art und Ausführung
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung
Innenwände:	überwiegend massiv, tlw. Leichtbauwände
Innentüren:	Türen verschiedener Art und Ausführung
Geschossdecken:	KG: Massivdecke, ansonsten nicht vorhanden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Rohbeton, Bodenfliesen, Ortbeton
Sanitäreinrichtungen:	WC/Nasszelle vorhanden, Funktion nicht bekannt geworden
Technische Ausstattung:	einfach, keine Beheizung lt. Schornsteinfeger
Besondere Bauteile:	Überdachung vor offener Lagerhalle in Holzkonstruktion mit bituminöser Wellplattendeckung, Kellertreppe

#### Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

	U. a.: - Putzschäden, - Rissbildungen im Mauerwerk, - Feuchtigkeitsschäden, (einhergehend mit Schimmelbefall) - Fenster überwiegend abgängig, - Türen und Tore tlw. abgängig, - Bodenbeläge abgängig
Unterhaltungszustand:	Es ist ein erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsstau erkennbar. Im jetzigen Zustand ist das Objekt über einen kurzen Zeitraum als einfache Lagermöglichkeit zu nutzen. Die anfallenden Sanierungskosten würden den Verkehrswert bei weitem übersteigen, den das Objekt nach erfolgter Sanierung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage hätte.
Besonderheiten:	Die im östlichen Bereich der offenen Lagerhalle befindliche Tankanlage ist gem. Bauakte stillgelegt. Die Tanks sind jedoch noch vorhanden. Die Heizung für das Wohnhaus befindet sich ebenso wie der Öl-Stahltank im KG unter dem Büroraum mit WC.

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

#### **Außenanlagen:**

im Bereich des Wohnhauses durchschnittlich, ansonsten einfach und stark vernachlässigt

## **Verkehrswert**

**Verkehrswert zum Stichtag 30.04.2025: 165.000 €**

## **Hinweis:**

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