

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Obernkirchen, Flur 2, Flurstück 84/66, Taubenweg 3

## Ortsbeschreibung

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Obernkirchen an der Straße Taubenweg. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Obernkirchen (Marktplatz) beträgt ca. 2 km. Die Kreisstadt Stadthagen liegt in ca. 10 km und die Landeshauptstadt Hannover in ca. 52 km Entfernung.

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

Die Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen (zur A2) ist rd. 7 km entfernt.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Das Wertermittlungsobjekt ist 735 m<sup>2</sup> groß und leicht nach Nordwesten hin hängig. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, zwei Garagen und einem Gartenhaus bebaut.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Ob zu einem späteren Zeitpunkt nach der entsprechenden Ortssatzung für die Erweiterung oder Verbesserung der Anlagen noch Beiträge erhoben werden, ist zurzeit nicht zu übersehen.

### Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird wohnlich genutzt.

### Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt

### Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt

### Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt

## Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

### Hauptgebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse: Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

**Baujahr:** 1995

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor, jedoch wurden Abweichungen in der Bauausführung festgestellt:  
Ein Windfang (WF) wurde an der östlichen Hauswand nachträglich angebaut, außerdem wurde der überdachte

Freisitz an der südwestlichen Hausecke als Wintergarten (WG) geschlossen (siehe Foto - Ansicht Südwesten und Grundriss EG). Für diese baulichen Änderungen finden sich keine Nachweise in der Bauakte. Für die Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Größe: Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup> (die Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen, stichprobenartig überprüft, und durch örtliches Aufmaß ergänzt)

Bruttogrundfläche: 178 m<sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: EG: 1 Zimmer, Küche mit Vorratsraum, Bad, HWR, Wintergarten, Flur

DG: 4 Zimmer, Flur

DB: Bodenraum

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk, Verblendsteinmauerwerk

Dach: Krüppelwalmdach, Pfanneneindeckung (Beton), Dämmung, Unterspannbahn

Außentüren: Kunststofftür mit Glasausschnitt (Windfang und ursprüngliche Haustür), Schiebetür zum Wintergarten (defekt)

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (manuell), 1 Dachflächenfenster

Innenwände: Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen

Innentüren: Holztüren

Geschossdecken: Stahlbeton, über DG Holzbalken

Geschosstreppen: Stahlharfentreppe mit Hartholzstufen und Trittschutzmatten  
DB: Einschubtreppe

Fußböden: überwiegend Laminat und Fliesen

Sanitäreinrichtungen: EG: Bad mit Dusche, 1 Waschbecken und WC  
DG: Bad mit Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, WC

Heizung: Gaszentralheizung, (Brennwerttechnik inkl. Brauchwasser Herstellungsjahr 2013, Einbau gemäß Eigentümer 2014), 120 Liter Warmwasserspeicher, Flachheizkörper

Technische Ausstattung: baujahrstypische durchschnittliche Ausstattung

Besondere Bauteile: Windfang

#### Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

Neben verschiedenen Rissbildungen wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: Die Gasheizungsanlage wurde in 2013/2014 erneuert, 1997/98 erfolgte der Anbau des Windfangs (2 m<sup>2</sup>) und der Umbau des überdachten Terrassenteils zum Wintergarten (5 m<sup>2</sup>)

Barrierefreiheit: nein

### **Außenanlagen:**

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien

Wege und Befestigungen: überwiegend Verbundsteinpflaster, auch Betonplatten und Holzfliesen

Einfriedungen: überwiegend Maschendrahtzaun, im Eingangsbereich Holzzaun mit Pforte

Gartenanlage: Rasenfläche, Ziergarten mit Hecken, Sträuchern und Büschen

Sonstiges: Gartenhaus (Holzkonstruktion, ca. 3 m x 3 m), Terrasse (ca. 3,5 m x 5 m)

Zustand der Außenanlagen: gepflegt

### **Nebengebäude:**

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: 2 Stahlbeton-Fertigaragen mit geschlossenem Boden

**Baujahr:** 1995

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor

**Größe:** Bruttogrundfläche: 33 m<sup>2</sup> (jede Garage 2,98 m x 5,50 m)

### **Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

Wände: Stahlbeton

Dach: Flachdach in Stahlbeton, Isolierbeschichtung, Trapezblech

Gebäudeöffnungen: jeweils Stahlschwinger, seitlicher Eingang über Metalltür, 1 Fenster (einfachverglast)

Fußboden: Stahlbeton

Technische Ausstattung: Innenentwässerung (Dachflächenwasser)

### **Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:**

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

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

## **Verkehrswert**

zum Stichtag 02.11.2022: **295.000 €**

## **Hinweis:**

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