

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Liekwegen, Flur 5, Flurstück 82/6, Feldweg 17

## Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Liekwegen, einem Ortsteil der Gemeinde Nienstädt, mit rd. 4.200 Einwohnern.

Nienstädt liegt im Landkreis Schaumburg am Nordhang der Bückeberge zwischen Bückeburg und Stadthagen direkt an der Bundesstraße 65. Die nächst größeren Nachbarstädte sind das 5 km entfernte Obernkirchen und das 6 km entfernte Stadthagen.

In Liekwegen selbst finden sich kaum Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der tägliche Bedarf kann im nahegelegenen Nienstädt gedeckt werden.

Die notwendige Infrastruktur zur Deckung des gehobenen Bedarfs (z. B. weiterführende Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen) ist in Stadthagen in ausreichendem Maße vorhanden.

Liekwegen bietet mit dem direkt angrenzenden Höhenzug auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen beträgt rd. 12 km.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1.208 m<sup>2</sup> großes Grundstück, auf dem ein Wohnhaus mit Stallanbau 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 zur Zeit nicht bewohnt.

### 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

**Hinweis:** Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Daher beruhen die Angaben, soweit sie nicht von außen erkennbar waren, auf dem Inhalt der vorliegenden Bauakte.

|  |                            |   |
|--|----------------------------|---|
| <b><u>Gebäudeart:</u></b>  | Gebäudetyp:                | Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise   |
|  | Stellung des Gebäudes:     | freistehend   |
|  | Geschosse:                 | Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)  |
|  | Unterkellerung:            | tlw. ca. 37 % unterkellert  |
|  | Dachgeschossausbau:        | tlw. ca. 37 % ausgebaut   |
| <b><u>Baujahr:</u></b>   |                            | ursprünglich 1910, 1965 Um- und Ausbau, nach 1998 verschiedene, nicht eindeutig feststellbare Umbaumaßnahmen  |
|  | Baugenehmigung:            | liegt lt. Bauakte vor<br>Für den Ausbau des DG ist kein Nachweis in der Bauakte vorhanden. 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:                | 174 m <sup>2</sup> (dem Verkehrswertgutachten W1-2064/98 des Gutachterausschusses entnommen)  |
|  | Bruttogrundfläche:         | 362 m <sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)  |
| <b><u>Raumaufteilung:</u></b>                                    | KG:                        | Abstellräume, Heizungsraum  |
|  | EG:                        | nicht bekannt geworden  |
|  | DG:                        | nicht bekannt geworden  |
|  | DB:                        | Bodenraum   |
|  | Einstufung/Besonderheiten: | der Gutachterausschuss geht von einer überwiegend zweckmäßigen Raumaufteilung aus   |
| <b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b> |                            |   |
| Außenwände:  |                            | Ziegelsteinsichtmauerwerk, Süd- und Westseite mit Sparklinkerverkleidung und tlw. Plattenbehang am Südgiebel (zw. 1998 u. 2016), Sockel in Sandstein  |
| Dach:  |                            | Satteldach, Tonziegel, Verstrich  |
| Außentüren:  |                            | Metalltür mit Glasausschnitt und Seitenelement  |
| Fenster:   |                            | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (mutmaßlich überwiegend aus 2014), überwiegend Rollläden, Betonkellerfenster mit Einfachverglasung  |
| Innenwände:  |                            | gem. W1-2064/98 überwiegend Fachwerk mit Ausfachung, Mauerwerk mit Putz und Tapeten, wenig Massivbauweise, weiteres nicht bekannt geworden  |
| Innentüren:  |                            | gem. W1-2064/98 Holztüren, weiteres nicht bekannt geworden  |
| Geschossdecken:  |                            | gem. W1-2064/98 Holzbalken, Kappendecke über KG   |
| Geschosstreppen:   |                            | gem. W1-2064/98 Holzkonstruktion, Kellertreppe als Massivtreppe, weiteres nicht bekannt geworden  |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Fußböden:               | nicht bekannt geworden   |
| Sanitäreinrichtungen:   | nicht bekannt geworden   |
| Heizung:                | Ölzentralheizung älteren Datums, im Anbau befindlich, Kachelofen (lt. Unterlagen des Bezirksschornsteinfegers* aus 2005)             |
| Technische Ausstattung: | nicht bekannt geworden   |
| Besondere Bauteile:     | überdeckter Freisitz/Terrasse (27 m <sup>2</sup> ), Überdachung in Metallkonstruktion mit Verglasung, Waschbetonplatten als Fußboden |

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | Von außen erkennbar:  |
|                       | - einige Dach- sowie Dachfirstpfannen fehlen  |
|                       | - ein Ortgangsabschluss fehlt   |
|                       | - Rollläden tlw. beschädigt   |
|                       | Darüber hinaus konnten aufgrund der Außenbesichtigung keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden werden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen. |
| Unterhaltungszustand: | Der Gutachterausschuss nimmt bei der Bewertung einen durchschnittlichen baulichen Zustand an.   |

\* Der derzeitige Bezirksschornsteinfeger hat erst 2025 den Kehrbezirk übernommen. Zu dem Wertermittlungsobjekt hatte er bisher KEINEN Zugang. Die Aussagen beziehen sich auf die Unterlagen seines Vorgängers.

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

**Nebengebäude:**

|                        |                     |   |
|------------------------|---------------------|---|
| <u>Gebäudeart:</u>     | Gebäudetyp:         | Anbau mit Räumen der Wohn- und Versorgungsnutzung, Garage, in konventioneller Bauweise  |
|                        | Geschosse:          | Erdgeschoss (EG), Dachboden (DB)  |
|                        | Unterkellerung:     | nicht unterkellert  |
|                        | Dachgeschossausbau: | nicht ausgebaut   |
| <u>Baujahr(e):</u>     |                     | ursprünglich 1910 als Stall, 1959 Garagenanbau  |
|                        | Baugenehmigungen:   | liegen lt. Bauakte für den Garagenanbau 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. |
| <u>Größe:</u>          | Bruttogrundfläche:  | 225 m <sup>2</sup>  |
| <u>Raumaufteilung:</u> |                     | Räume der Wohnnutzung, Heizungsraum, Heizöllager, Garage, weitere Räume vorhanden   |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Außenwände:       | Ziegelsteinsichtmauerwerk, Südseite Sparklinker, tlw. Sockel in Sandstein                                |
| Dach:             | Satteldach, Pfanneneindeckung (Beton)  |
| Außentore/-türen: | Stahlschwingtör, Sektionaltör, 2 Holztüren   |
| Fenster:          | 1 Kunststofffenster mit Isolierverglasung (aus 1982), ansonsten ältere Holzfenster mit Einfachverglasung |
| Innenwände:       | nicht bekannt geworden   |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Innentüren:              | nicht bekannt geworden   |
| Geschossdecken:          | gem. W1-2064/98 tlw. Holzbalkendecke, tlw. Kappendecke   |
| Fußboden, Fußbodenbelag: | im Wohnbereich Belag vorhanden, weiteres nicht bekannt geworden  |
| Sanitäreinrichtungen:    | gem. W1-2064/98 im Wohnbereich vorhanden   |
| Heizung:                 | Ölzentralheizung (lt. Unterlagen des Bezirksschornsteinfegers aus 1999), zentrale Warmwasseraufbereitung |
| Technische Ausstattung:  | nicht bekannt geworden   |
| Besondere Bauteile:      | ---  |

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

Es konnten keine sichtbaren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte.

Unterhaltungszustand: Eine laufende Bauunterhaltung ist nicht erkennbar.

**Außenanlagen:**

mit Unterhaltungsrückstand

**Besonderheiten:**

Es besteht ein Herrschvermerk, der eine zusätzliche Zufahrt zur Garage über das Nachbargrundstück legalisiert. Dieser Nutzungsvorteil ist in dem Verkehrswert mit 500 € enthalten.

**Verkehrswert**

**zum Stichtag 27.11.2025: 208.000 €**

**Hinweis:**

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