

## **Auftraggeber**

- Amtsgericht Bückeburg

## **Geschäftsnummer**

- 43 K 18/23

## **Bewertungsobjekt**

- Einfamilienwohnhaus, Wackerfelder Weg 3, Nienstädt

## **Besonderheit**

- --

## **Beschreibung des Grundstücks**

### **Lage, Form und Größe, Erschließungszustand**

- Ortsrand von Nienstädt, Außenbereichslage
- 1.123 m<sup>2</sup> Grundstück, fast dreieckig, annähernd eben
- Straßenfront ca. 40 m, bei mittlerer Grundstückstiefe ca. 25 m.

### **Nutzung**

- Die Immobilie wird von einem der beiden Eigentümer selbst bewohnt

### **Miet- oder Pachtverhältnisse**

- liegen nicht vor.

### **Immissionsbelastung, Altlasten**

- nicht bekannt

### **Gewerbebetrieb**

- Nein

### **Betriebseinrichtungen / Maschinen**

- sind nicht bekannt gemacht worden

## **Gebäudebeschreibung**

### **Baujahr**

- Ursprungsbaujahr ca. 1980

### **Gebäudekonstruktion**

|                       |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:              | 1960                                                                                                                                                                                            |
| Grundrisse:           | normal, der jeweiligen Bauzeit und Zweck entsprechend                                                                                                                                           |
| Anzahl der Geschosse: | KG, EG und Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden<br>Im Dachgeschoss sind lediglich 2 Zimmer ausgebaut, die übrigen Zimmer entsprechen einem rohbauähnlichem – nicht ausgebauten - Zustand. |
| Keller:               | unterkellert.                                                                                                                                                                                   |
| Fundamente:           | bauzeitübliche Streifenfundamente, Kiesbeton, Bodenplatte                                                                                                                                       |
| Außenwände:           | Aufgehendes Mauerwerk massiv, 30 cm stark, verputzt                                                                                                                                             |
| Decken:               | Massiv- und Holzbalkendecken                                                                                                                                                                    |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dach:                      | Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Betondachsteinen<br>Nach Eigentümerangabe sind 16 cm Dämmung ausgeführt.                                                                                                                                                                                 |
| Fenster:                   | ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Einige Fenster besitzen Außenrollläden. Dachflächenfenster aus 2014                                                                                                                                                                                 |
| Türen:                     | Holztüren mit Füllung an Holzzargen. Die Klingel- und Briefkasten-anlage ist einfach ausgeführt.                                                                                                                                                                                                    |
| Treppen:                   | Holztreppe mit Geländer und Handlauf                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bodenbeläge:               | übliche Bodenbeläge, (Fliesen, Laminat etc.)                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Heizung:                   | Ölzentralheizung im Keller, mit Warmwasserspeicher.<br><b>Hinweis:</b> <u>Die Ölheizung ist durch den LK Schaumburg außer Betrieb genommen worden. Die Tankanlage ist ausgebaut.</u><br>Im Wohnzimmer Kaminofen. Über diesen und Elektroheizgeräte erfolgt derzeit die Beheizung.                   |
| Bad u. Sanitärausstattung: | WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schall- u. Wärmeschutz:    | der Bauzeit entsprechend, nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind.<br><br>Ein Energieausweis, der Auskunft über die energetische Qualität des Gebäudes gibt, wurde nicht vorgelegt |
| Elektroinstallation:       | durchschnittlich, teilmodernisiert                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Nebengebäude:</u>       | Garage / ehem. Stall in Massivbauweise. Außenwände verputzt. Garagentor als Metallschwingtor. Dach als Satteldach mit Betondachsteineindeckung.                                                                                                                                                     |

### **Wirtschaftliche Wertminderung**

15.000,- wegen diverser Baumängel und der Objektbesonderheiten

### **Außenanlagen**

- Haus- und Garagenzuwegung aus Pflaster, • Grundstückseinfriedungen, • Außenbeleuchtung,
- Rasen- und Grünflächen, • Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsanlagen (Elt, Wasser, Abwasser).

Eigentümerseits wurde darauf hingewiesen, dass das ursprünglich vorhandene 3-Kammer-Klärsystem teilweise verfüllt wurde und es hier keinen direkten Anschluss an das Schmutzwassersystem gibt. Vielmehr wird das Abwasser über das Nachbargrundstück entsorgt und von dort mittels einer Hebeanlage in den öffentlichen Kanal in der Bahnhofstraße abgepumpt. Die anfallenden Stromkosten müssen sich Haus 2 und 3 teilen. Gleiches gilt für die bauliche Unterhaltung der Grundleitung bis zum öffentlichen Kanal.

### **Verkehrswert**

---

**ZWEIUNDNEUNZIGTAUSEND EURO**

**92.000,00 €**

---

**Stichtag: 07.11.2024**

**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: Eingangsseite und Südgiebel



Bild 2 oben: Nordgiebel und Straßenfront (Westen)



Bild 3 oben: Garagengebäude