

Zwangsversteigerungsverfahren: 1. 740 K 25/23, 2. 740 K 28/23, 3. 740 K 45/23

Gutachtenkurzzusammenfassung des Gutachtens AZ 024/2023 vom 16.08.2023

<u>Zu 1.</u> Grundbuch	von Langenhagen <u>Blatt 7316</u> , <u>lfd. Nr. 3</u> d. BV, Gemarkung Langenhagen, Flur 9, Flurstück 278/60, Gebäude- und Freifläche, Lichtenbergweg 11, Größe 442 qm, <u>lfd. Nr. 4</u> d. BV, Gemarkung Langenhagen, Flur 9, Flurstück 278/70, Gebäude- und Freifläche, Lichtenbergweg 11, Größe 26 qm (Einfamilienreihenendhaus)
<u>Zu 2.</u> Grundbuch	von Langenhagen <u>Blatt 7315</u> , lfd. Nr. 1 d. BV, <u>1/10 Miteigentumsanteil</u> , Gemarkung Langenhagen, Flur 9, Flurstück 278/55, <u>Verkehrsfläche</u> , Leibnizstraße, 127 qm (Garagenhof)
<u>Zu 3.</u> Grundbuch	von Langenhagen <u>Blatt 7312</u> , lfd. Nr. 1 d. BV, Gemarkung Langenhagen, Flur 9, Flurstück 278/50, Gebäude- und Freifläche, Leibnitzstraße 11, Größe 16 qm (Garage)
Lage	30853 Langenhagen, Lichtenbergweg 11, 1-2-Familienhauswohn- gebiet aus den 80-er Jahren, Langenhagen, mittlere bis gute Wohnlageeinschätzung (Mikro-/Makrolage) , Langenhagen Stadt ca. 3,3 km, Hannover Zentrum ca. 8,1 km, BAB Anschluss Hannover-Flughafen ca. 1,6 km
Objekt	zu 1.: 1-geschossiges teilunterkellertes Reihenendhausgebäude mit Flachdach, Terrasse, Bj. 1980, mittlere Modernisierungen: Dach (2022), teils Fenster (2022/1980) 3-fach verglast, Leitungssysteme (2012), Erdgasheizungsanlage (1995), Modernisierung Bad EG (2012), Innenausbau (2012), Fußböden trop. Hartholzparkett (1980), Fliesen großformatig (2012), Ausbau KG: Arbeitszimmer (2012), Bad (2012) mit bodengleicher Dusche, etc. - ohne Baugenehmigung – Umnutzung und Baugenehmigung sind zu beantragen, Außenwände 2-schalig mit Klinkerschale , Elektroinstallationen und Unterverteilung,

Wohnfläche	<p>Fi, etc. (2012), Flachheizkörper, Bäder Handtuchheizkörper, Wohnzimmer 39,99 qm, Küche 8,75 qm, WC 1,25 qm, Diele 8,00 qm, Kind 26,58 qm, Bad 5,88 qm, Eltern 22,36 qm, Flur 4,58 qm, Summe 117,39 qm ./. 3 % Putz - 3,52 qm, Summe 113,87 qm, + Terrassenfläche (¼ der Grundfläche) 6,5 qm = Summe Wohnfläche 120,37 qm</p> <p>Gartengeräteholzhaus, Schuppen/Werkstatt als Blechkonstruktion zu 2.: mit Verbundpflasterungen und Entwässerung versehener Garagenhof/Verkehrsfläche Zu 3.: Betonfertiggarage Annahme Baujahr 1980</p>
Besonderheiten	keine Baulasteneintragungen, keine Altlasterkatastereintragungen, Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
Besichtigung	11.07.2023 im Beisein der Eigentümer
Wertermittlungsstichtag	11.07.2023
Verkehrswert	zu 1. 500.000,00 € zu 2. 5.370,00 € zu 3. 11.000,00 € Insgesamt 516.370,00 €