

Gutachtenkurzzusammenfassung ZV 740 K 55/25

Gut AZ 042/2025 vom 14.02.2026 / Einfamilienhausgrundstücke

in 30657 Hannover, Ada-Lessing-Straße 80

Grundbuch	<p>von Bothfeld, Blatt 11026,</p> <p>lfd. Nr. 1 d. BV: Gemarkung Bothfeld, Flur 38, Flurstück 26/37, Gebäude- und Freifläche, General-Wever-Straße 80, Größe 343 qm,</p> <p>lfd. Nr. 2 d. BV, Gemarkung Bothfeld, Flur 38, Flurstück 26/254, Gebäude- und Freifläche, General-Wever-Straße 80, Größe 464 qm,</p>
Lage	<p>Stadt Hannover-Nord-Ost, OT Bothfeld ca. 536.000 Einwohner, Region Hannover 1.203.000 Einwohner, mittlere Makro- und gute Mikrolage, reines Wohngebiet, geringe Nähe zum Bushaltepunkt 0,1 km,</p>
Objekt	<p>1- geschossiges unterkellertes Einfamilienhaus mit Dachausbau im Satteldach, Gauben, Baujahr 1961, Mauerwerksbau, Betondecken, massive Geschosstreppen mit Werksteinplattenbelägen, Fassaden Anstriche auf Mauerwerk bzw. Putz, Anstriche, Balkon im DG, Hochterrasse im EG, Ausbau rd. 10 Jahre alt, 6-Wohnräume, 3 Bäder im EG/DG, 1 Bad im KG, Böden Laminat, Küche/Flure großformatige Werksteinplatten, Sanitär großformatige Fliesen EG/DG, Sanitär EG Bad mit Waschbecken, WC, Dusche, DG Bad 1 mit Wanne, WC, Waschbecken, DG Bad 2 mit Dusche, WC, Waschbecken, KG Bad mit WC, Waschbecken, Dusche, (älter) Fenster Kunststoff isolierverglast, Haustüre Metall, Glaseinsätze, Terrasse/Balkon Kunststofftüre Isolierverglast, elektrische Jalousien, Raumtüren Holz, beschichtet, Flachheizkörper, teils Handtuchheizkörper, Heizungsanlage Wolf Erdgaszentralheizung/Warmwasser (2016), Elektroinstallationen/Unterverteilungen nach VDE Kippsicherungen, Fi Wandbekleidungen, Putz, Tapeten; Anstriche, Sanitär EG/DG Fliesen, großformatig, KG (älter);</p> <p>Garage mit Erweiterung Baujahr 1965, Mauerwerksbau als Anbau an das Wohngebäude;</p>
Wohnfläche (qm)	<p>EG:</p> <p>Diele 1/Treppenhaus 4,06 qm, Diele 2 4,07 qm, Flur 5,12 qm, Bad 7,71 qm, Arbeitszimmer 9,61 qm, Wohnzimmer 29,02 qm, Schlafzimmer 19,06 qm, Küche 7,40 qm, Summe Wohnfläche innen 86,05 qm, Außenterrasse ¼ Grundfläche 6,25 qm, Summe Wohnfläche EG 92,30 qm,</p> <p>DG:</p> <p>Flur 1 3,62 qm, Flur 2 2,44 qm, Flur/Treppenhaus 4,06 qm, Wohnraum 1 27,12 qm, Wohnraum 2 17,25 qm, Wohnraum 3 10,22 qm, Bad 2 4,65 qm, Bad 1 7,86 qm, Summe Wohnfläche innen 77,22 qm, Balkon ¼ Grundfläche 1,31 qm, Summe</p>

Wohnfläche DG 78,53 qm,

Summe Wohnfläche EG/DG 170,83 qm, rd. 171,00 qm

Besonderheiten erhebliche Gebäudeschäden derzeit in Sanierung, wenige weitere Gebäudeschäden, vom Erwerber/Ersteigerer zu tragen,

ältere Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches, kann lt. Stadt Hannover gelöscht werden, da Bebauungsplan besteht

Besichtigung 16.12.2025 mit Zwangsverwaltermitarbeiterin (innen und außen)

Wertermittlungstichtag 16.12.2025

Verkehrswert 540.000,00 €

Aufteilung im Sinne des § 63 ZVG:

Blatt 11026,

lfd. Nr. 1 d. BV Flurstück 26/37 121.000,00 €

(unbebaut)

lfd. Nr. 2 d. BV Flurstück 26/254 419.000,00 €

(mit Wohnhaus/Garage bebaut)