



**Mommstraße 13 B
30173 Hannover**

**Telefon 0511 - 800 78 08
Fax 0511 - 80 40 93 93**

mail@steffen-steinbrueck.de

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für Im-
mobiliensbewertung und für Schäden an Ge-
bäuden

**Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück
CIS HypZert (F)**

Von der AKN öffentlich bestellte und verei-
digte Sachverständige für Wertermittlung,
Bauassessorin, Corporate Real Estate Ma-
nagerin (ebs)

Kurzgutachten in der Zwangsversteigerungssache

**am Amtsgericht Hannover
741 K 20/25 A**



**Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans in
30966 Hemmingen, Ludwig-Windthorst-Straße 11, 1. Obergeschoss**

**Wertermittlungstichtag: 02.09.2025
Verkehrswert: 233.000 €**

**Aktenzeichen: W 25-017
Gutachter Dipl.-Ing. Peter Steffen**

Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung in Hemmingen, Ortsteil Arnum.

Lage im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. 3-Zimmer Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Abstellbereichen. Wohnfläche ca. 91 m². Gemäß dem Aufteilungsplan ist der Wohnung ein Stellplatz im südlichen Grundstückbereich zugeordnet.

Zum Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Aufgrund dessen können keine Angaben zu Ausstattung und Unterhaltungszustand erfolgen.

Es wird eine durchschnittliche Ausstattung und ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand für diese Wertermittlung unterstellt. Es erfolgt ein Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung.

Verkehrswert der Eigentumswohnung **233.000 €**

Wertermittlungstichtag: 02.09.2025

Grundbuchdaten	Eigentumswohnung, 858/10.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (Nr. 7 des Aufteilungsplanes).
Lage	30966 Hemmingen, Ludwig-Windthorst-Straße 11
Bauweise und Ausstattung	Massive Bauweise mit Flachdach, durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.
Baujahr	ca. 2017
Nutzung	Vermietung wird vermutet, es wurden keine Details bekannt. Es liegt kein Mietvertrag vor; es wurde keine Miethöhe bekannt.

Verkehrswert

Die Wertermittlung der Eigentumswohnung erfolgt in diesem Gutachten über das Vergleichswertverfahren. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden; zum Ortstermin fand eine Außenbesichtigung statt. Es liegen keine verlässlichen Angaben über Ausstattung, Ausbaugrad und den Unterhaltungszustand vor.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Der Verkehrswert wird zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

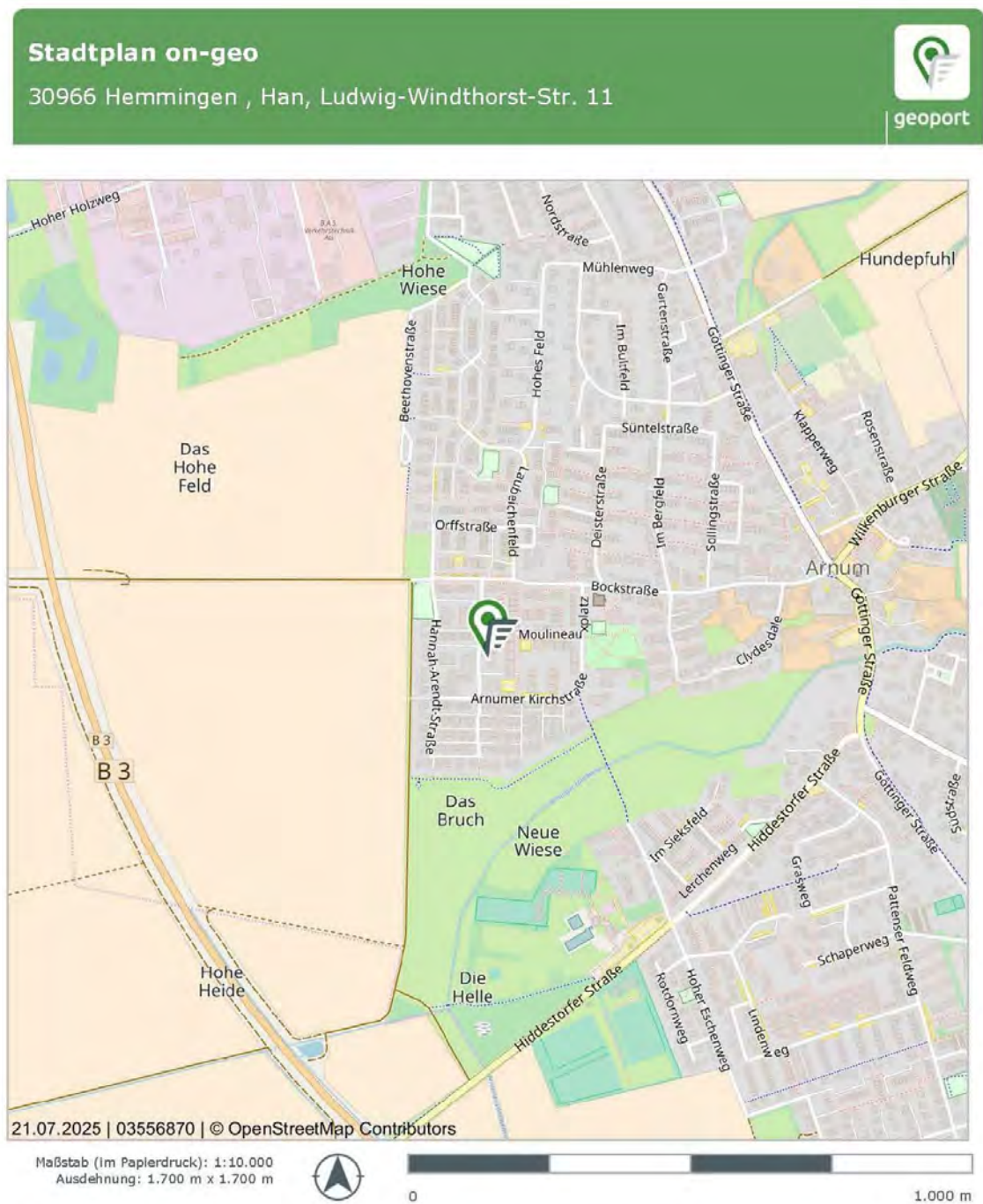
Vergleichswert, vorläufig		298.753 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.		-66.195 €
Vergleichswert		232.558 €
Verkehrswert:		233.000 €

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 09.09.2025

Dipl.-Ing. Peter Steffen

Anlagen Karten



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

1.1 Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

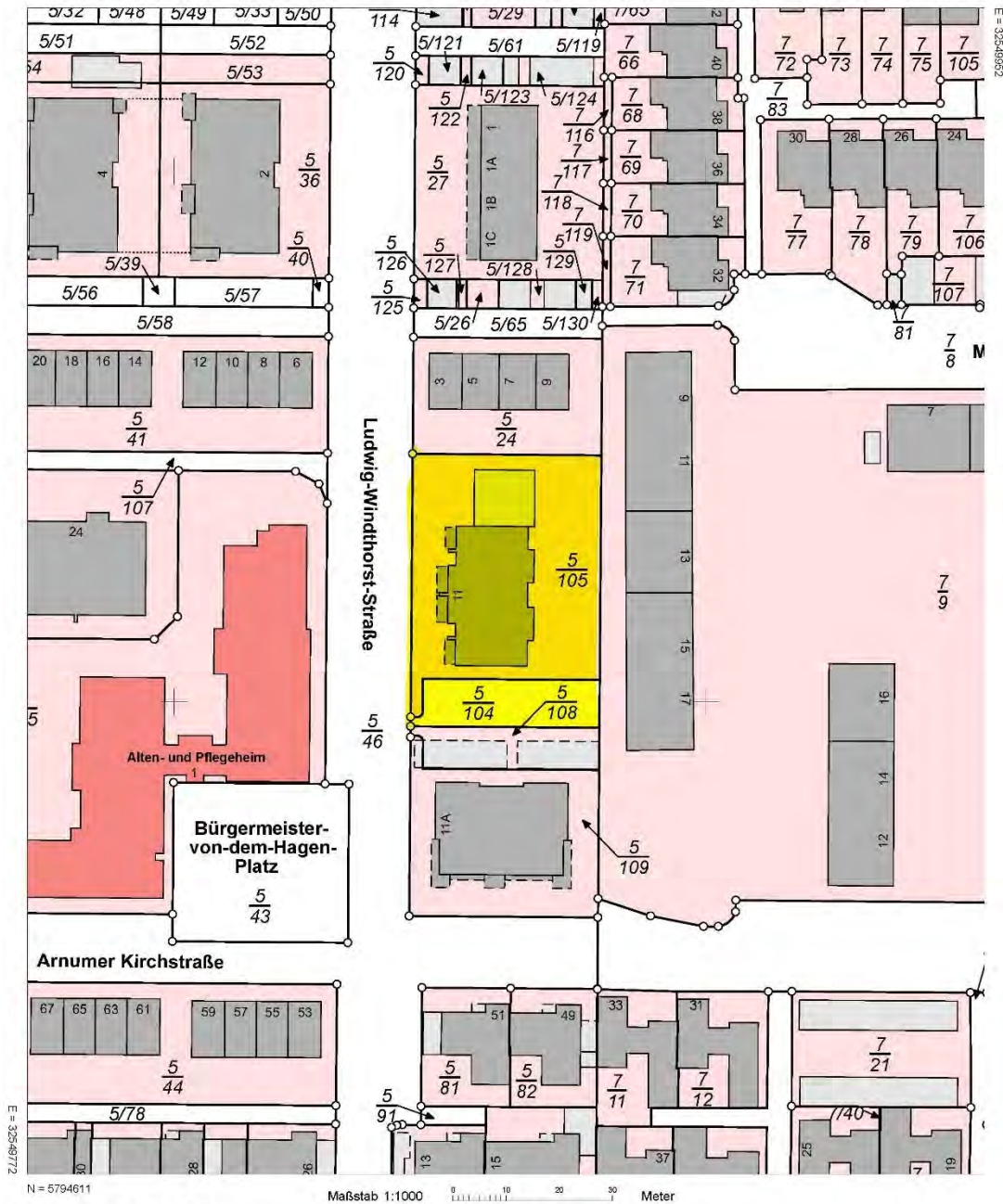
Gemeinde: Hemmingen, Stadt
Gemarkung: Arnum
Flur: 5 Flurstück: 5/105

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 11.06.2025
Aktualität der Daten 07.06.2025

N = 5794831



N = 5794611

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

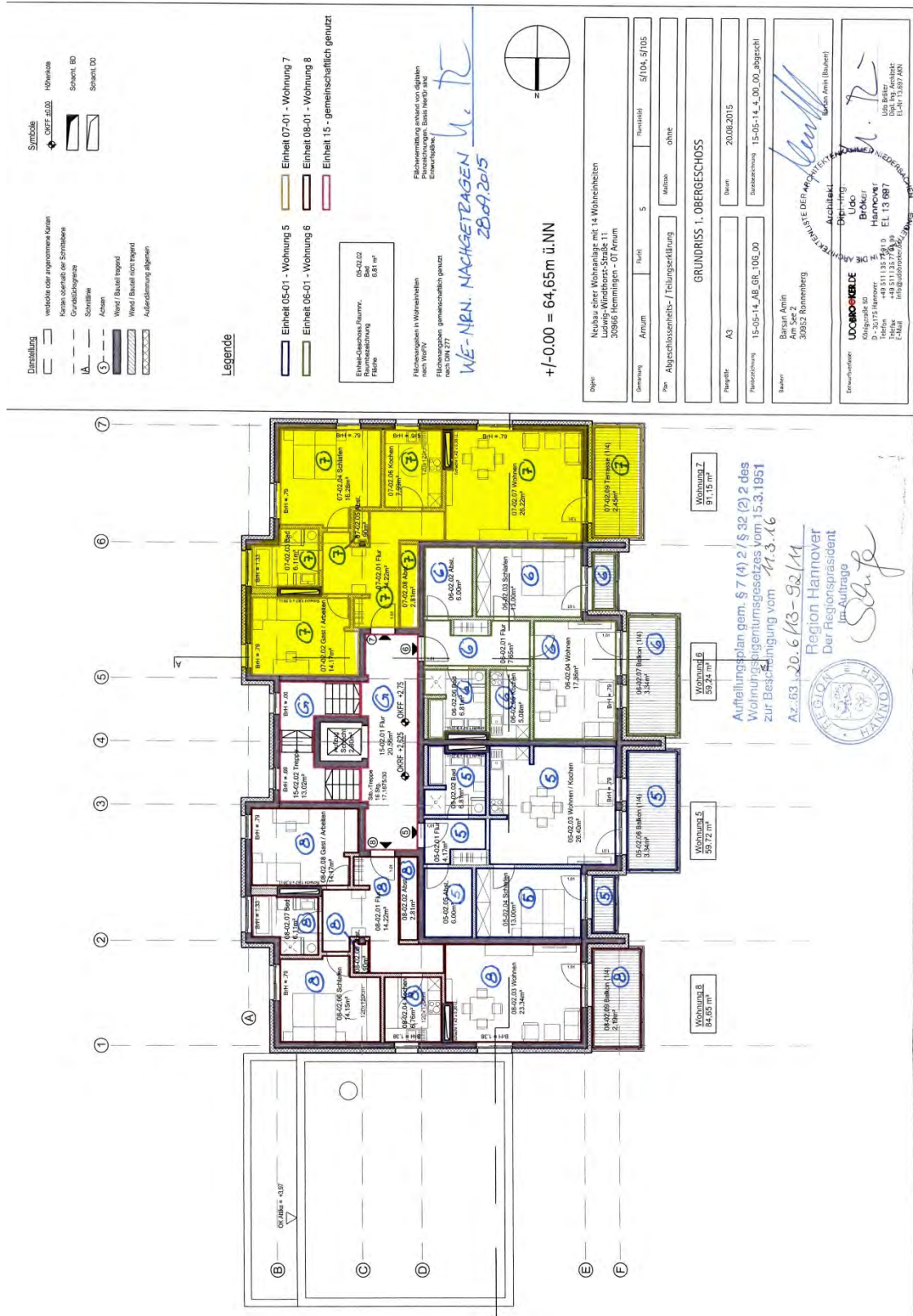
Bereitgestellt durch:

ÖbVI Franziska Westphal

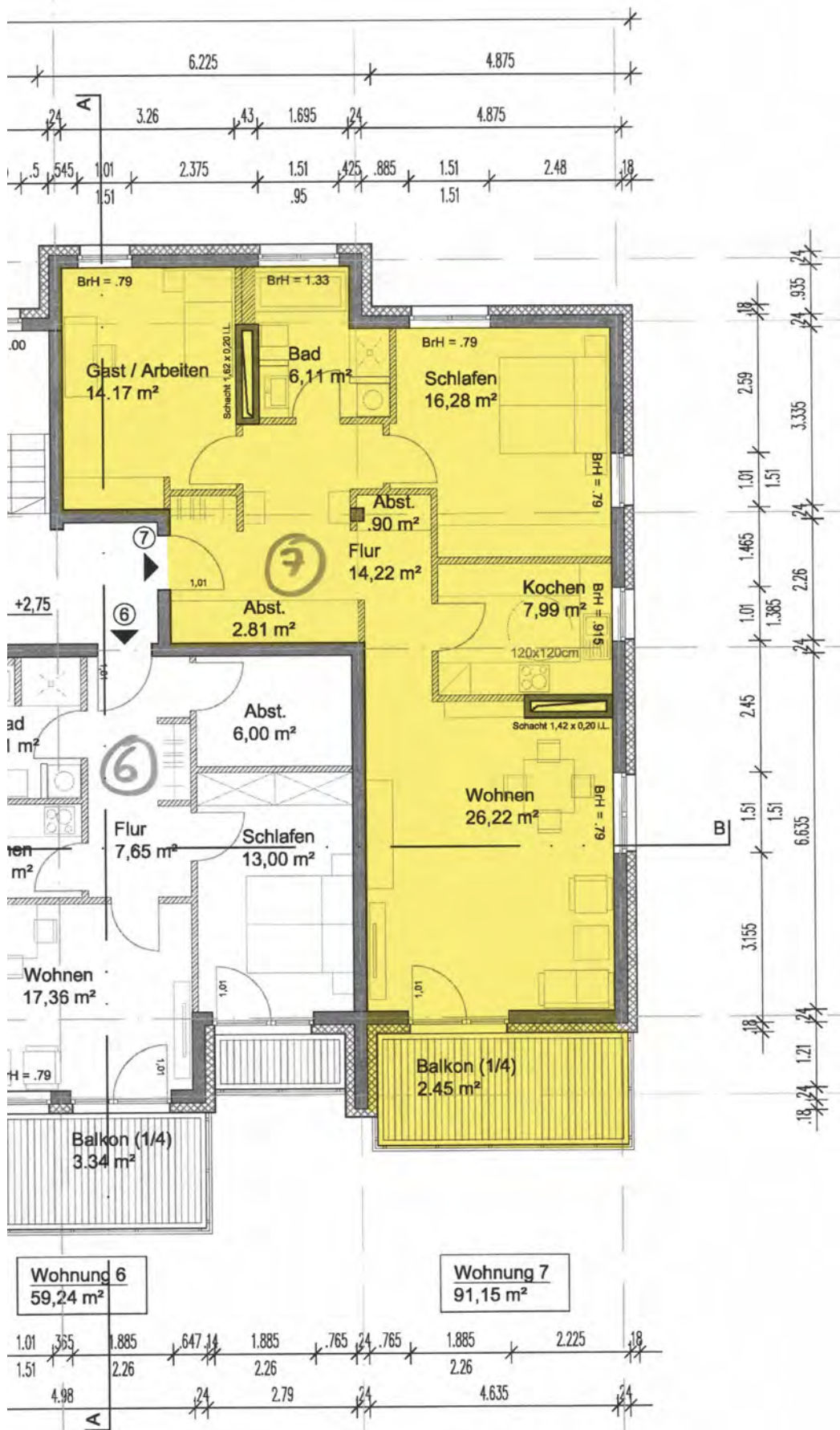
Bahnhofstraße 30
31832 Springe

Zeichen: 25-9153

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

1.1 Planunterlagen

Aufteilungsplan mit farbiger Markierung der Eigentumswohnung



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Fotos



Ansicht von Südosten mit farbiger Kennzeichnung der Wohnung



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten mit farbiger Kennzeichnung der Wohnung