

Kurzzusammenfassung

über den Verkehrswert

für das im Wohnungsgrundbuch Bezirk Marienwerder, Blatt Nr. 1654, eingetragene
Sondereigentum an der Wohnung Große Pranke 7b im EG links (Nr. 13 des Aufteilungsplanes)
in 30 419 Hannover.

- Gemarkung Marienwerder, Flur 1, Flurstücke 59/48,59/49,59/53 -

Auftraggeber:

Amtsgericht Hannover

Zwangsversteigerungsgericht

Postfach 227

30002 Hannover

Geschäftsnr.: 741 K 22/25

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums am 22.08.2025 wird geschätzt auf

120.000 €.

1. OBJEKT / KURZBESCHREIBUNG

Objekt:	3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus Das Mehrfamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss. Es ist mit einem Flachdach überdeckt.
WEG:	Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 24 Wohnungseigentumen, die an 4 Hauseingängen (7, 7a, 7b, 7c) anliegen.
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt ab dem 1.1.2026 im Monat 455 €.
Flächen:	Wohnfläche ca. 69 m ² , bestehend aus 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad und Loggia
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr ca. 1965
Energie:	Ein Energieausweis aus 2019 liegt vor. Dem Objekt wird ein Endenergieverbrauch von 126 kWh/m ² im Jahr zugeordnet.
Nutzung:	Die Wohnung ist bewohnt. Mietverträge wurden der Sachverständigen nicht bekannt. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Zustand:	Die baulichen Anlagen befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem normalen Zustand.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 ANGABEN IM GRUNDBUCH, TEILUNGSERKLÄRUNG

Amtsgericht Hannover

Bezirk Marienwerder

Blatt 1654

Wohnungsgrundbuch

4166/100.000tel Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Marienwerder, Flur 1, Flurstücke 59/48, 59/49 und 59/53 mit insgesamt 1659 m² Grundstücksgröße.

In Abteilung 2 des Grundbuches sind übliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) sowie eine Reallast zur Absicherung der gemeinschaftlich genutzten Heizungsanlage eingetragen. Ein gesondert zu berücksichtigender Werteeinfluss besteht nicht.

Es liegt eine Teilungserklärung aus 1997 nebst Ergänzung aus 1999 vor. Es werden 24 Miteigentumsanteile an Wohnungen gebildet.

Die Teilungserklärung enthält übliche Regelungen zur Instandhaltung, Verwaltung, Nutzung und Pflege der baulichen Anlagen nebst Grundstück.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird ein Miteigentumsanteil von 4166/100.000tel zugeordnet.

2.2 VERWALTUNG, INSTANDHALTUNG

Als Verwalter ist die

Schreek GmbH Miet-und Eigentumsverwaltung, eichenbring 7 in 30453 Hannover

bestellt.

Instandhaltungsrücklagen werden den Unterlagen zur Folge regelmäßig gebildet. Das Gemeinschaftseigentum wurde im Zeitablauf augenscheinlich ordentlich instandgehalten.

In der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft sind zuletzt keine Beschlüsse enthalten, die im Rahmen der Wertermittlung gesondert berücksichtigt werden.

Das Hausgeld beträgt ab dem 1.1.2026 455 € pro Monat.

3. BAULICHE ANLAGEN

3.1 OBJEKTDATEN / NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Objektdaten: Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1965 (bezugsfertig im Sinne der Wertermittlung) errichtet.

Es besteht aus einem mittig angeordneten Hauseingang, über den insgesamt 6 Wohnungen in drei Geschossen (EG-2.OG) erreicht werden. Es sind jeweils zwei Wohnungen in den Geschossen angeordnet.

Weiterhin ist ein Kellergeschoss mit üblichen Kellerräumen angeordnet

Im Außenbereich ist ein gemeinsam zu nutzender Müllsammelplatz vorhanden.

Die Wärmeversorgung erfolgt als Nahwärme.

Rohbau / Außenhaut / Haustechnik / Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

Fundamente: Betonsohlplatte, Betonfundamente

Tragkonstruktion: Stahlbeton

Dachform: Flachdach

Außenwände: Mauerwerk, Fassadenplatten auf Unterkonstruktion

Fassade: Lochfassade mit eingesetzten Kunststoff-Fensterelementen

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk

Eingangsbereich /

Treppenhaus: Hauseingangstür als Stahlrahmentür mit Glasfüllung, Briefkastenelement, Beleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Bodenbelag mit Fliesen, zweiläufige Treppe mit Podest und Stahlgeländer

Wärmedämmung: Entsprechend dem Zeitpunkt der Errichtung ist keine/kaum Dämmung vorhanden.

Schall-/Brandschutz: Der Schall-/Brandschutz entspricht überwiegend dem Zeitpunkt der Errichtung.

Elektro: Zentraler Anschluss im Keller mit Verteiler

Heizung: Nahwärme-Versorgung

Außenanlagen: Rasen, übliche Bäume und Büsche, Einfriedungen, Wegeflächen

Ver- und Entsorgungs-

Einrichtungen: Die Anschlüsse sind unter Terrain verlegt. In Straßennähe ist ein Müllsammelplatz angeordnet.

Ausbau der Wohnung

Bodenbelag: Fliesen, Vinyl

Wandbeläge: Tapete, Anstrich

Decken-Belege: Putz, Anstrich

Bad: Wanne mit Duscmöglichkeit, Waschbecken und WC, raumhoch gefliest

Küche: übliche Anschlüsse

Heizung: Konvektoren mit Thermostaten, teilweise freiliegende Heizleitungen, elektrische Warmwasserbereitung

Elektro: Schalter in Tür-Nähe, mittige Deckenauslässe, einige Steckdosen

Türen: Stahlzargen, Holztürblätter (teilweise mit Wasserschnitt), einfache Beschläge

Loggia: überdacht, geringfügig auskragende Betonplatte mit blickdichter Brüstungsverkleidung, Markise

Zubehör: Es ist eine Einbauküche vorhanden.

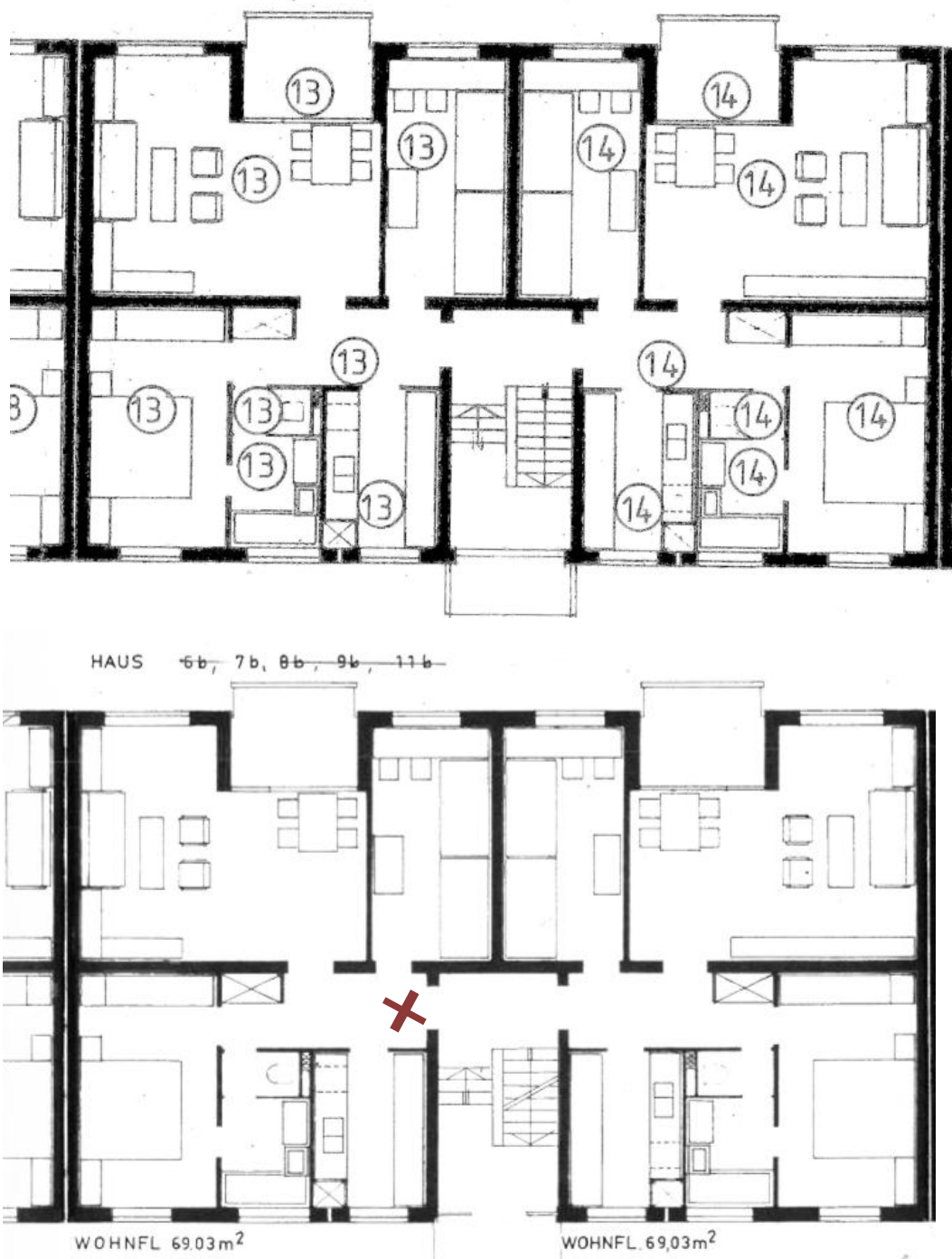


Abbildung 3-1 Grundriss der Wohnung (mit Flächenangaben / Teilungsplan)

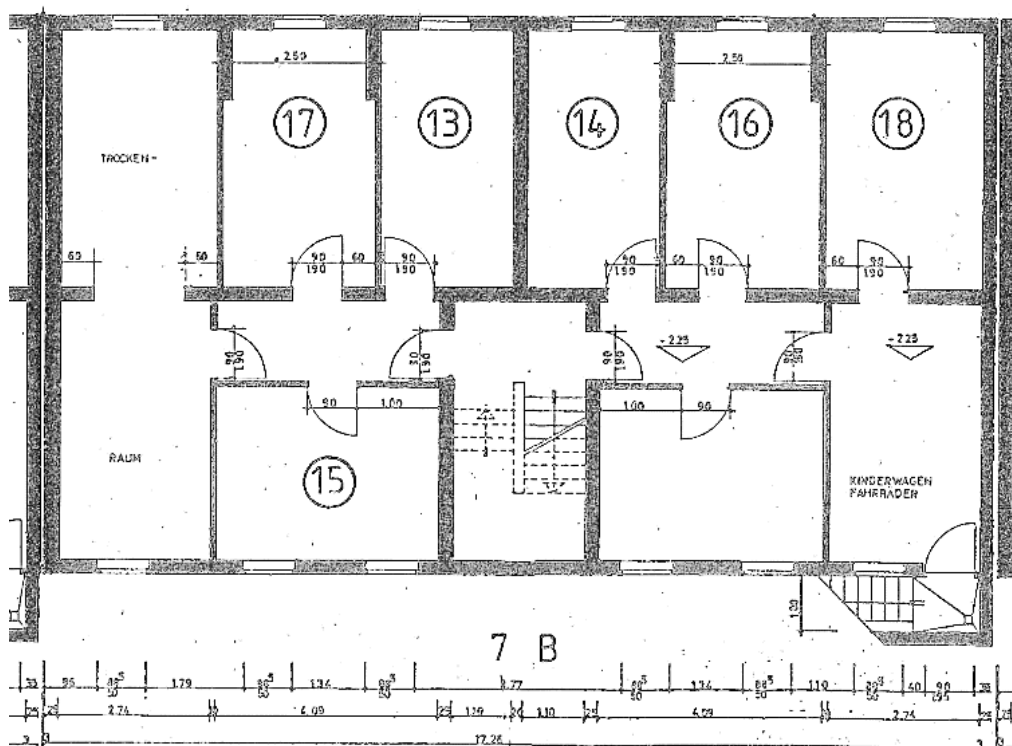


Abbildung 3-2 Grundriss Kellergeschoss (Teilungsplan)

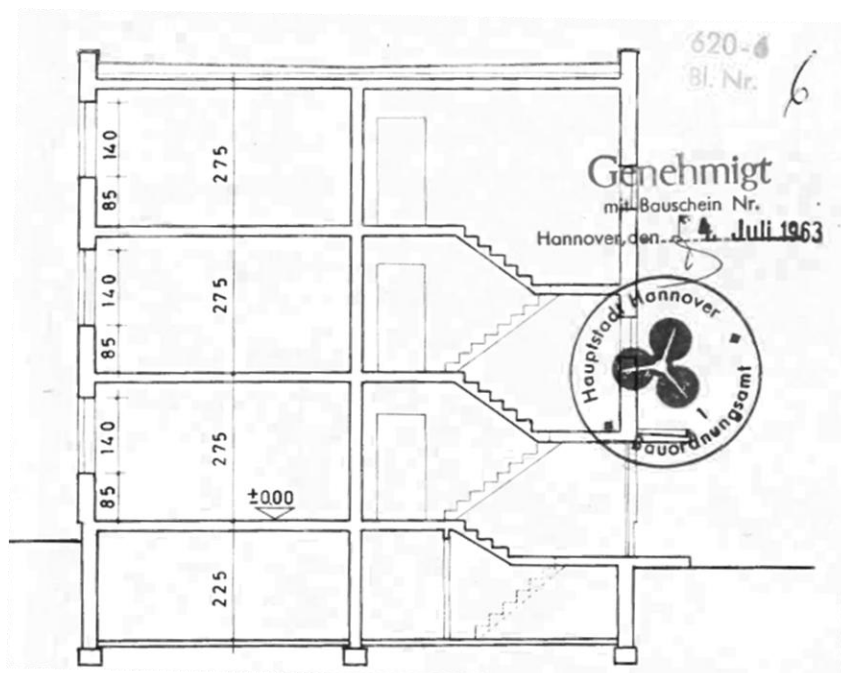


Abbildung 3-3 Schnitt

3.2 FOTOS VOM TAG DER ORTSBESICHTIGUNG



Abbildung 3-4 Ansicht von Osten



Abbildung 3-5 Ansicht von Westen



Abbildung 3-6 Haus Eingangsbereich



Abbildung 3-7 Müllsammelplatz