



Kurzgutachten in der Zwangsversteigerungssache

**am Amtsgericht Hannover
741 K 29/25 M**



**Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte und Einfamilienhaus (Blockhaus)
als Anbau
30880 Laatzen, Deisterblick 5**

Wertermittlungstichtag: 26.08.2025

Verkehrswert: 490.000 €

**Aktenzeichen: W 25-019
Gutachter: Dipl.-Ing. Peter Steffen**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Kurzbeschreibung	3
2 Allgemeines	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.1 Auftrag	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.2 Ortstermin	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.3 Unterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.5 Grundbuch- und Katasterangaben	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.6 Baulasten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.7 Altlasten.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.8 Sonstiges	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3 Lage und Baubeschreibung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1 Grundstücksbeschreibung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2 Baubeschreibung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4 Wertermittlungsgrundsätze.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5 Wertermittlung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.1 Bodenwert.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.2 Sachwert	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.3 Verkehrswert	4
6 Anlagen.....	5
6.1 Übersichtskarten.....	5
6.2 Liegenschaftskarten	7
6.3 Bodenrichtwertkarte	8
6.4 Planunterlagen	10
6.5 Fotos	14

1 Kurzbeschreibung

Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte und Einfamilienhaus (Blockhaus aus Holz) als Anbau in 30880 Laatzen, Deisterblick 5

Verkehrswert 490.000 €

Wertermittlungstichtag: 26.08.2025

Grundbuchdaten Amtsgericht Hannover, Grundbuch von Laatzen, Blatt 4379, lfd. Nr. 1, Gemarkung Laatzen, Flur 2, Flurstück 68/4, Wirtschaftsart- und Lage, Hof- und Gebäudefläche, Deisterblick 5, 759 m².

Lage 30880 Laatzen, Deisterblick 5.

Bauweise Zweifamilienhaus: Massivbauweise, Putzfassade; Satteldach mit Dachsteindeckung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden, vollständig Unterkellerung. Wohnfläche insgesamt ca. 127 m² im EG und im DG gemäß Bauantrag.

Blockhaus als Anbau: Blockbohlenbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, flach geneigtes Satteldach, keine Unterkellerung. Wohnfläche ca. 86 m² gemäß Bauantrag.

Doppelgarage im straßenseitigen Grundstücksbereich

Baujahr ca. 1953 für das Zweifamilienhaus (1995 bis 1998 Teilsanierung), 2005 für das Blockhaus.

Ausstattung mittlere Ausstattung.

Nutzung Zweifamilienhaus: Wohnung im Erdgeschoss ist eigengenutzt; Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss ist vermietet.

Blockhaus: innerfamiliär eigengenutzt.

2 Verkehrswert

Die Wertermittlung des mit einem Zweifamilienhaus, einem Blockhaus und mit einer Doppelgarage bebauten Grundstücks erfolgt in diesem Gutachten über das Sachwertverfahren. Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert					497.928 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Abriss Gleisanlage Garten					-4.000 €
Kosten wg. Garage					-2.400 €
Zwischensumme					491.528 €
Verkehrswert					490.000 €

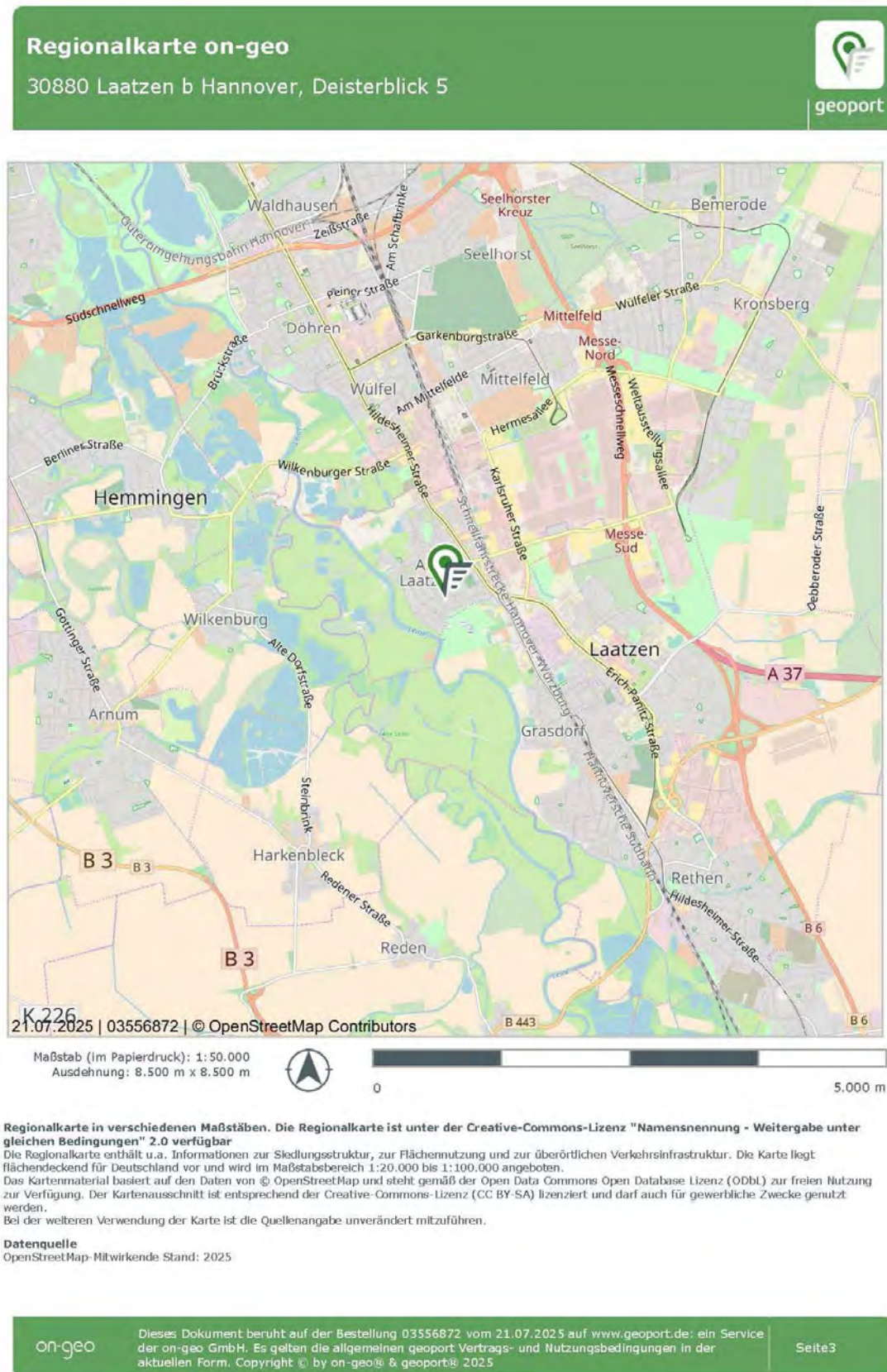
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 17.09.2025

Dipl.-Ing. Peter Steffen

3 Anlagen

3.1 Übersichtskarten

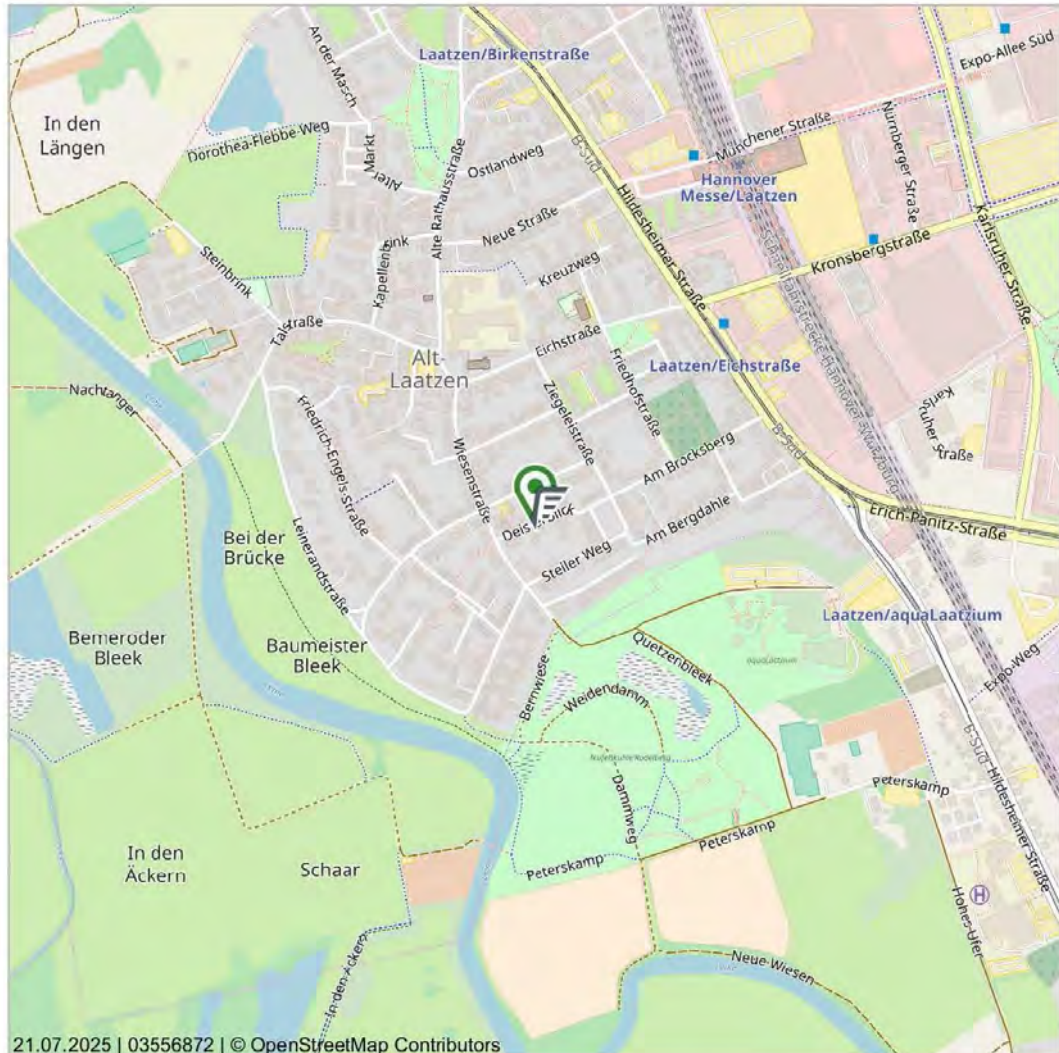


Stadtplan on-geo

30880 Laatzen b Hannover, Deisterblick 5



geoport



21.07.2025 | 03556872 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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 Maßstabbereich 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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03556872 vom 21.07.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 2

3.2 Liegenschaftskarten



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

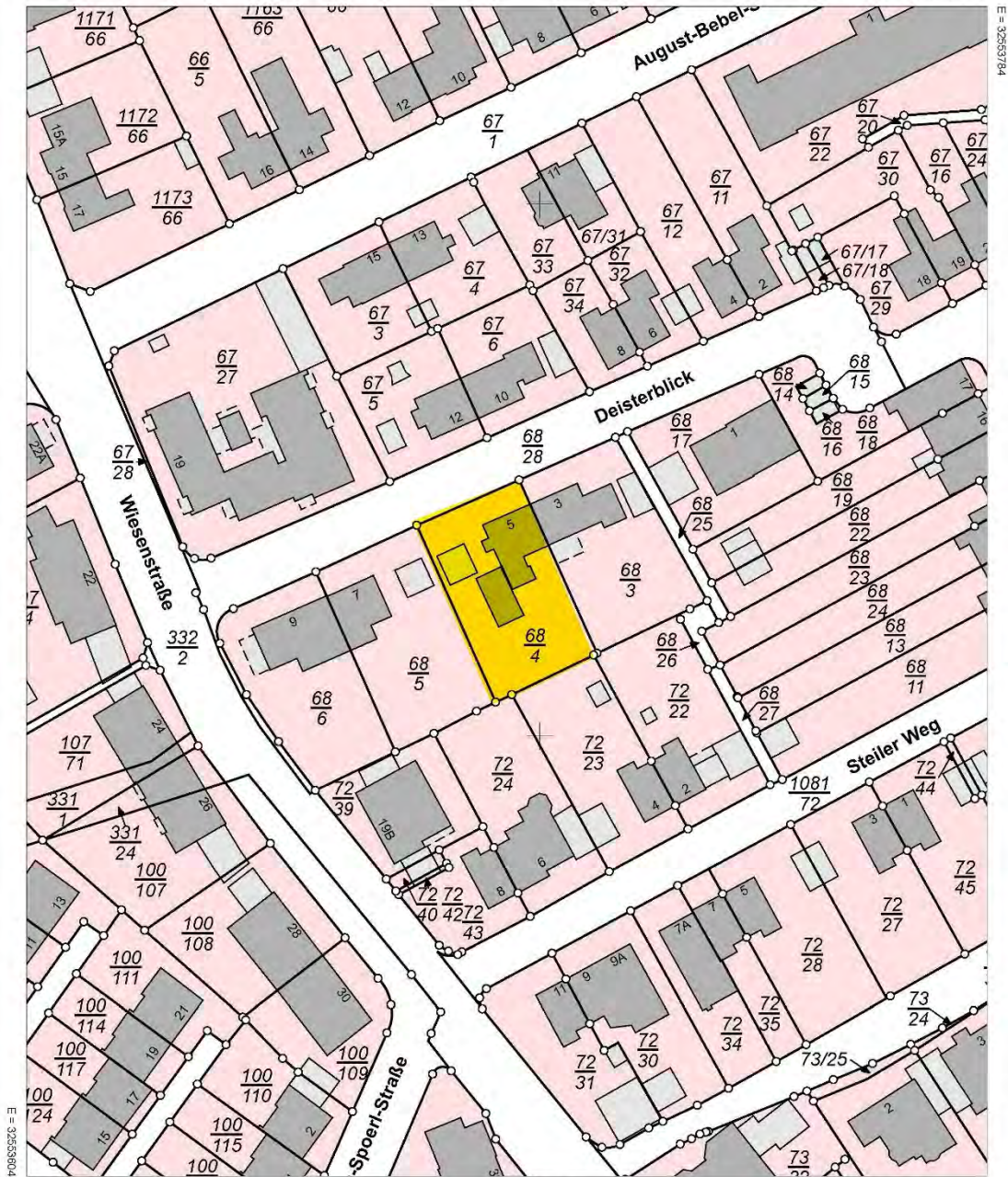
Gemeinde: Laatzen, Stadt
Gemarkung: Laatzen
Flur: 2 Flurstück: 68/4

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 19.06.2025
Aktualität der Daten 14.06.2025

N = 5796137



E = 32553804

N = 5795917

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: 25-9163

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.

3.3 Bodenrichtwertkarte



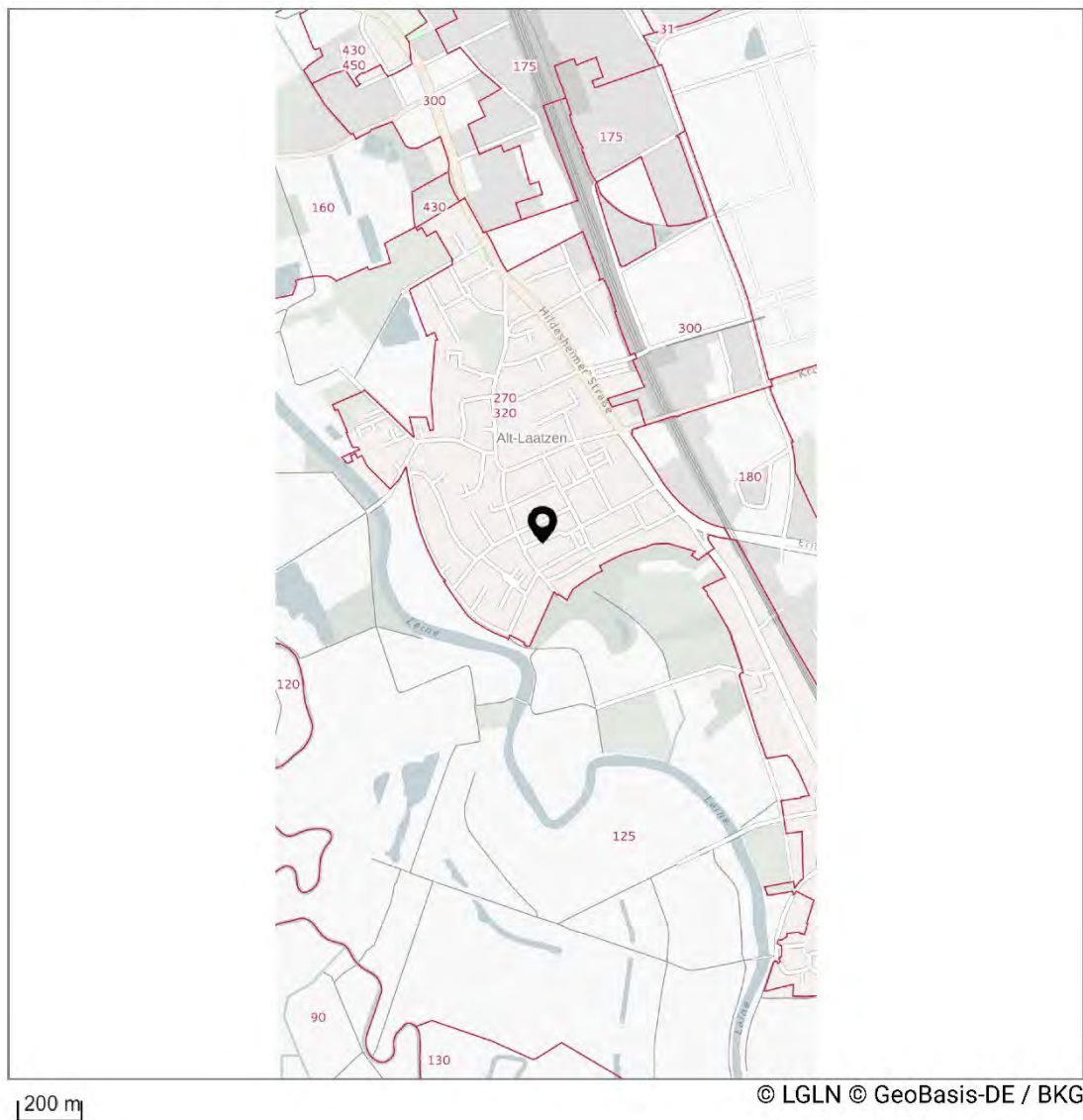
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



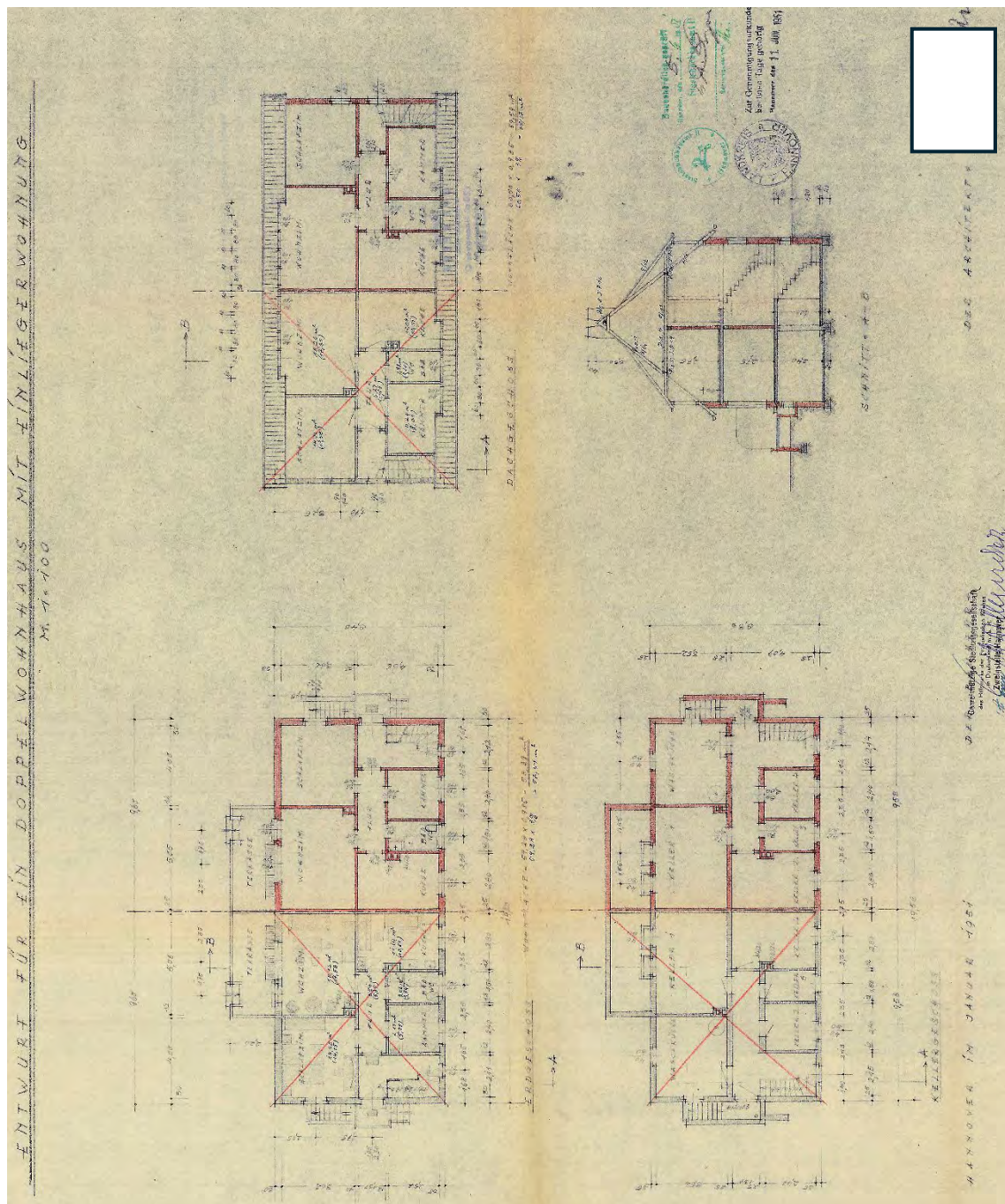
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 19.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

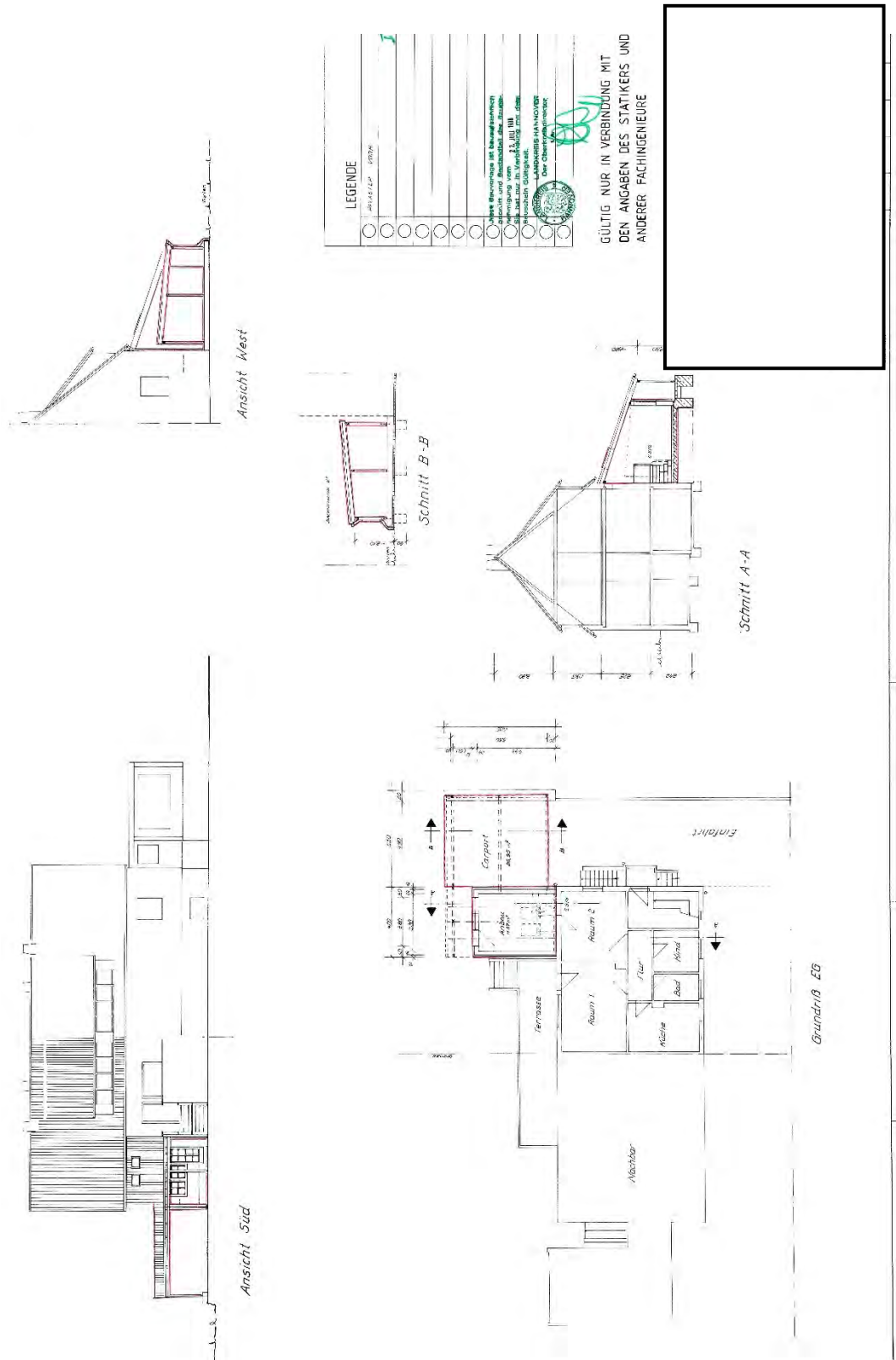
Adresse: Deisterblick 5, 30880 Laatzen bei Hannover - Alt-Laatzen
Gemarkung: 4909 (Laatzen), Flur: 2, Flurstück: 68/4



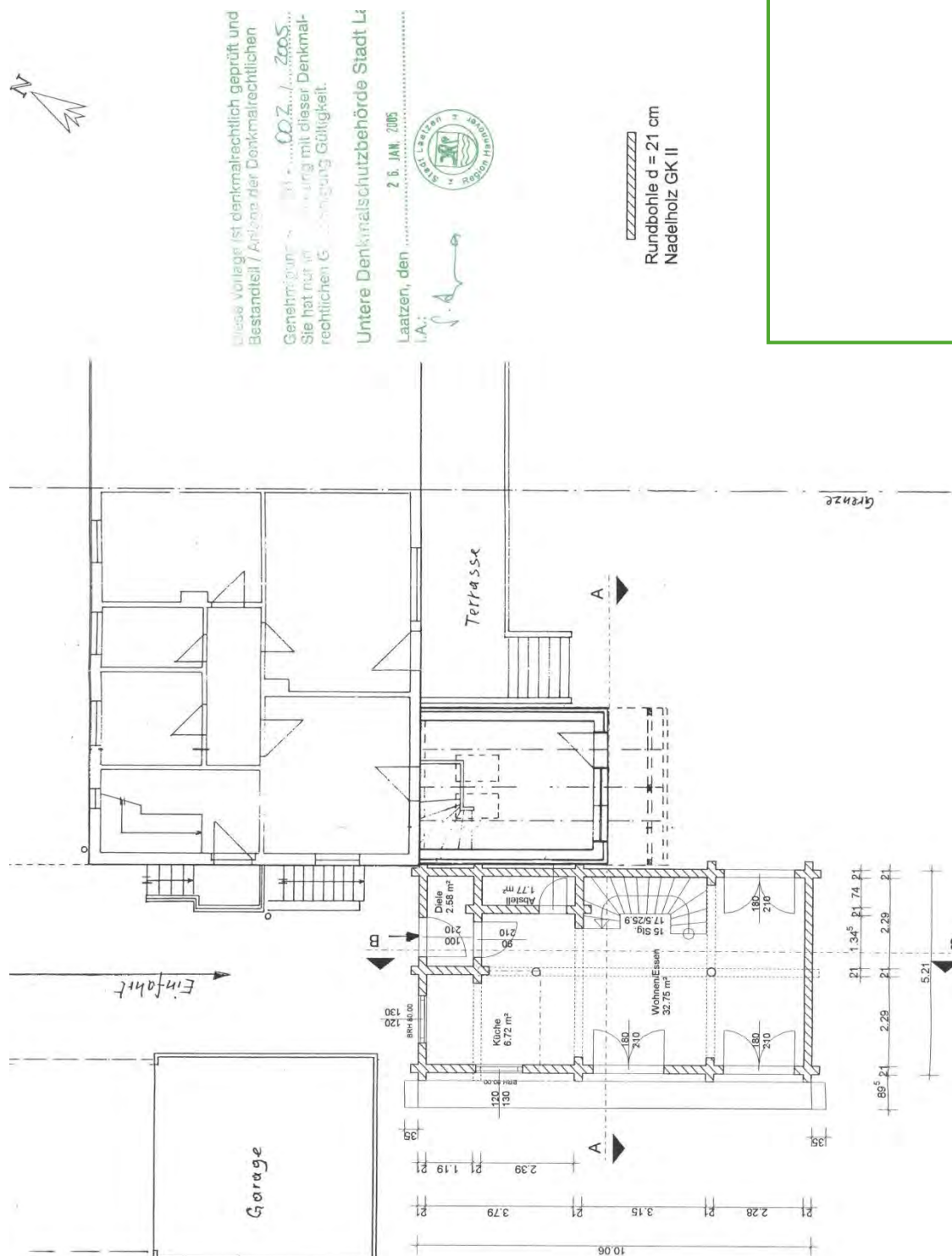
3.4 Planunterlagen



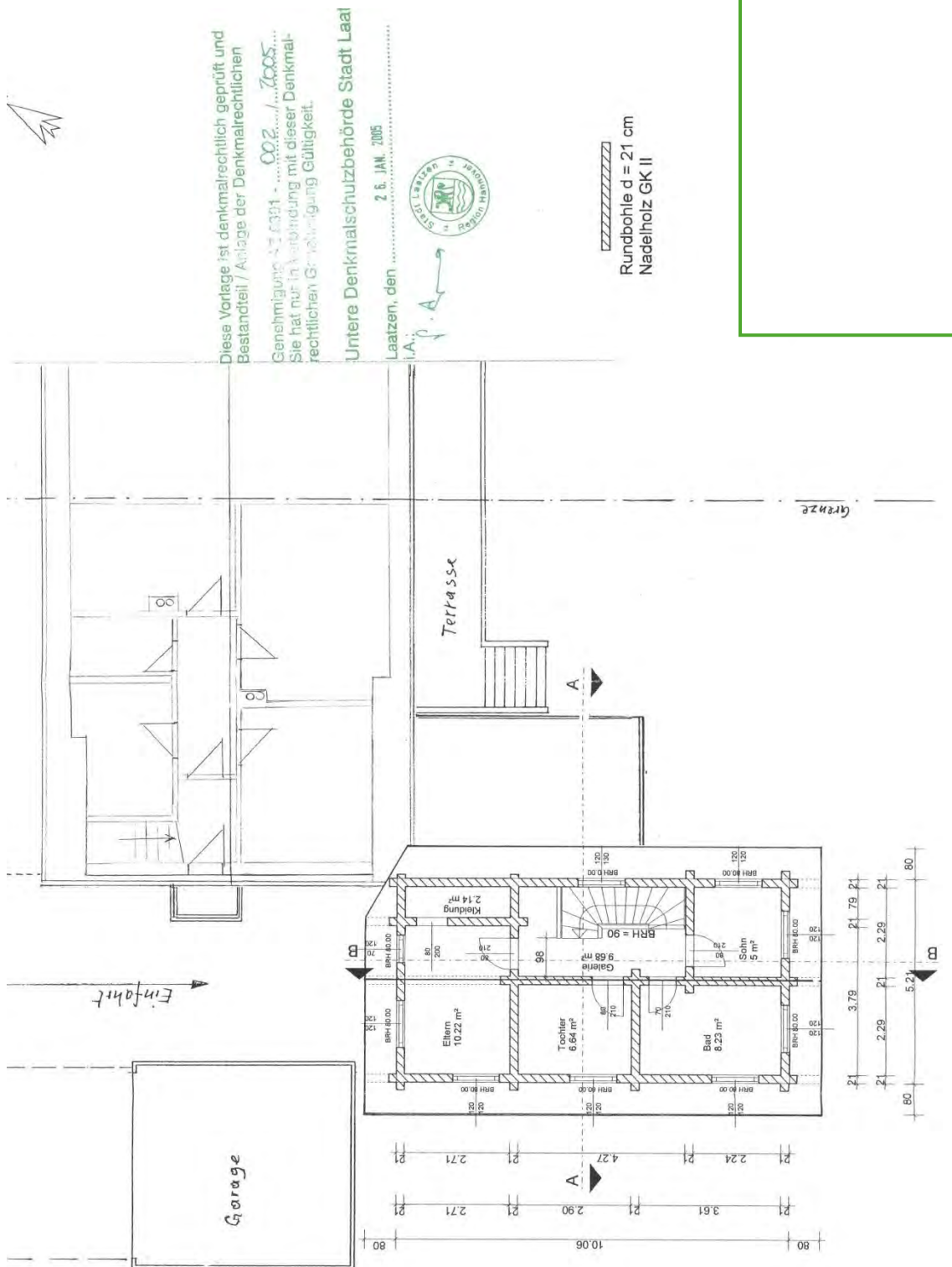
Pläne Zweifamilienhaus



Anbau Zweifamilienhaus



Blockhaus; Erdgeschoss



Blockhaus; Obergeschoss

3.5 Fotos



Straßenansicht Straße Deisterblick



Ansicht von Südosten



Rückwärtige Ansicht Blockhaus



Rückwärtiger Grundstücksbereich mit Teich



Gartenbereich mit Miniatur-Eisenbahnanlage