

## Gutachtenkurzzusammenfassung ZV 741 K 33/25 L

**Gut AZ 018/2025 vom 07.07.2025 / Wohnungseigentum in 30655 Hannover, Lenbachstraße 28**

Wohnungsgrundbuch	<p><b>von Groß-Buchholz, Blatt 12145</b>, lfd. Nr. 1 d. BV, 427/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Groß-Buchholz, Flur 4,</p> <p>Flurstück 15/8, Verkehrsfläche, Tischbeinstraße, Größe 240 qm, Flurstück 15/9, Verkehrsfläche, Tischbeinstraße, Größe 240 qm, Flurstück 15/10, Verkehrsfläche, Tischbeinstraße, Größe 240 qm, Flurstück 15/46, Verkehrsfläche, Leistikowweg, Größe 135 qm, Flurstück 11/62, Erholungsfläche, Lenbachstraße, Größe 796 qm, Flurstück 11/63, Verkehrsfläche, Lenbachstraße, Größe 72 qm, Flurstück 11/53, Verkehrsfläche, Lenbachstraße, Größe 274 qm, Flurstück 11/54, Verkehrsfläche, Lenbachstraße, Größe 274 qm, Flurstück 11/55, Verkehrsfläche, Lenbachstraße, Größe 274 qm, Flurstück 11/114, Verkehrsfläche, Lenbachstraße, Größe 274 qm, Flurstück 11/115, Verkehrsfläche, Lenbachstraße, Größe 274 qm, Flurstück 11/139, Gebäude- und Freifläche, Lenbachstraße 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, Größe 8.690 qm, Flurstück 11/140, Verkehrsfläche, Lenbachstraße, Größe 190 qm, Flurstück 11/141, Gebäude- und Freifläche, Lenbachstraße 18, 20, 22, Größe 1.815 qm, Flurstück 11/191, Gebäude- und Freifläche, Tischbeinstraße, Größe 3.333 qm Flurstück 15/80, Gebäude- und Freifläche, Leistikowweg 2, 4, 6, Tischbeinstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, Größe 8.525 qm</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 38 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Aufteilungsplan-Nr.: 918 und dem Keller Aufteilungsplan-Nr.: 37 hier zugeordnet.</p>
Lage	<p>Stadt Hannover- Nordost, OT Groß-Buchholz ca. 534.000 Einwohner, Region Hannover 1.180.000 Einwohner, mittlere Makro- und gute Mikrolage, Reines Wohngebiet, geringe Nähe zu Schnellwegen und mittlere Nähe zu BAB A 2 und A 7 Bushaltepunkt 0,3 km, keine auffälligen Verkehrsimmissionen</p>
Objekt	<p>nur Lenbachstraße 28: 3 - geschossiges unterkellertes Mehrfamilienhausgebäude mit 3 Eingängen, gesamte Wohnanlage 210 Wohnungen in 9 Gebäuden, <b>Baujahre 1960, umfassend modernisiert</b>, Mauerwerksbau, flache nicht ausgebaute Satteldächer, Abdichtungen, Betondecken, massive Treppen, Werksteinstufen, - Flure - Platten, Fernwärme, Fassadenwärmedämmung Putze Anstriche,</p> <p>Wohnung: Decken Putze, Anstriche, Böden Vinyl-Beläge, Bad großformatige Fliesen, Sanitär Wanne, WC, Waschbecken, Fenster Kunststoff isolierverglast, Wohnungseingangssicherheitstüre, Balkontüre Kunststoff isolierverglast, Raumtüren Holz, Flachheizkörper, Bad Handtuchheizkörper, Elektroinstallationen/Unterverteilung nach VDE neuer Stand, Wandbekleidungen, Putz, Tapeten; Anstriche, Bad großformatige Fliesen, Küche Fliesenspiegel großformatig, <b>Wohnung umfassend modernisiert</b></p>
Wohnfläche (qm)	<p>Flur 2,95 qm, Abstellraum 0,66 qm, Schlafraum 14,57 qm, Wohnraum 22,78 qm, Loggia 1,10 qm, Küche 6,69 qm, Bad 3,76 qm, <b>Summe 52,51 qm</b></p>

Besonderheiten	keine Baulasteneintragung, nicht wertrelevante Altlasterkatastereintragungen, keine Denkmalschutzeigenschaft, B-Plan liegt vor, Hausgeld mtl. 211 €, Sondernutzungsrecht Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz, Dächer sollen saniert werden
Besichtigung	01.07.2025 Mieter, Hausmeister, Sachverständiger (innen und außen)
Wertermittlungsstichtag	01.07.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>140.000,00 € (2.666 €/qm Wfl.)</b>