

**Kurzfassung zum WERTGUTACHTEN vom 11.09.2025**

**Az. : 741 K 38 / 25 ( Amtsgericht Hannover )**

**OBJEKT :** Grundstück bebaut mit einem 10-Familienhaus

**ANSCHRIFT :** Oesterleyst. 11, 30171 Hannover

**GRUNDBUCH VON:** Tiefenriede, Blatt 4915; Flur 26, Fl.St. 1064/524;  
Grundstücksgröße 372 m<sup>2</sup>

**ORTSBESICHT. :** 03.09.2025 (von außen und innen, dabei wurden die Wohnungen im 1. OG rechts und links sowie die Wohnung im 3. OG rechts zugänglich gemacht).

**BAUJAHR :** 1953.

**GEBÄUDEART :** Unterkellert, 5-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss; Massivbauweise; Holz-Satteldach mit Tonpfannen-Eindeckung.

**AUSSTATTUNG :** Bis auf ein Fenster Kunststoff-Fenster mit Isoglas; Gas-Etagenheizungen, in einer Wohnung Stahlradiatoren, sonst überall Plattenheizkörper; Fußböden in den Bädern und in den Küchen Terrazzo, sonst teils Laminat, z. T. Teppichboden oder Linoleum.

**ZUSTAND :** Der bauliche Zustand ist mittelmäßig,

**NUTZUNG :** Die Wohnungen im EG rechts, im 1. OG rechts und links sind leerstehend, die Wohnung im 3. OG rechts wird durch den Eigentümer zu 2.1 genutzt, die restlichen Wohnungen sind vermietet.  
Im EG rechts eine 3-Zim.-Whg. mit Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon; Wohnfläche 52,38 m<sup>2</sup>.  
Im EG links eine 2-Zim.-Whg. mit Küche, Bad, Flur und zwei Abstellräumen; Wohnfläche 49,15 m<sup>2</sup>.  
Im 1. OG rechts eine 4-Zim.-Whg. mit Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon; Wohnfläche 75,81 m<sup>2</sup>.  
Im 1. OG links eine 1-Zim.-Whg. mit Küche, Bad, Flur und zwei Abstellräumen; Wohnfläche 38,80 m<sup>2</sup>.  
Im 2.- bis zum 4. OG rechts jeweils eine 4-Zim.-Whg. mit Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon; Wohnfläche jeweils 76,83 m<sup>2</sup>.  
Im 2.- bis zum 4. OG links jeweils eine 1-Zim.-Whg. mit Küche, Bad, Flur und zwei Abstellräumen; Wohnfläche jeweils 38,95 m<sup>2</sup>.  
Wohnfläche insgesamt 563,48 m<sup>2</sup>.

**VERKEHRSWERT** per 03.09.2025 : **1.032.000,- €**

Isernhagen, 11.09.2025; gez. Marcus Leithold