

Kurzzusammenfassung

Gutachten

über den Verkehrswert

für den im Grundbuch von Misburg, Blatt 3006,
eingetragenen Grundbesitz an den im
Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 eingetragenen
Grundstück, Gemarkung Misburg, Flur 1, Flurstück
118/9

Merckerstraße 6

in 30 629 Hannover

Geschäftsnr.: 741/740 K 53/23

Der Verkehrswert am Stichtag 26.3.2024 wird geschätzt auf 614.000 €.

1. OBJEKT / KURZBESCHREIBUNG

Objekt:	Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohnungen in der Merckerstraße 6 in 30629 Hannover Misburg-Anderten.
Grundstücksgröße:	591 m ²
Lagequalität:	Das Wohnhaus liegt in Misburg in normaler Wohnlage. Der Bodenrichtwert liegt zum 01.01.2024 bei 550 €/m ² .
Wohnungen:	Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss insgesamt 238 m ² (ca. 119 m ² je 4 1/2 Zimmer Wohnung). Hinzu kommt das ausgebaute Dachgeschoss mit einer 2-Zimmerwohnung mit 60 m ² . Der Dachgeschossausbau erfolgte Anfang der 1970 er Jahre ohne Baugenehmigung.
Baujahr:	1967 (Bezugsfertigkeit im Sinne der Wertermittlung)
Energie:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird von einem baualtersgerecht hohen Energiebedarf ausgegangen. Es ist eine Öl-Heizung nebst unterstützender Solarthermie-Anlage vorhanden.
Verwaltung:	Das Objekt wird durch den Eigentümer verwaltet.
Nutzung:	Vermietung; es liegen zwei Wohnungs-Mietverträge vor (900 €, 650 € Miete pm). Die dritte Wohnung wird durch den Eigentümer genutzt. Hinzu kommen zwei Garagen.
Zustand:	Das Objekt wurde von außen und innen besichtigt. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem normalen, altersgerechten Zustand. Es sind in einigen Bereichen des Wohnhauses (insbesondere im Treppenhaus) und in den Garagen Risse im Putz sichtbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Risse nicht tragwerksgefährdend sind. Es sind augenscheinlich Baustoffe verbaut, die zum Zeitpunkt der Errichtung üblicherweise eingesetzt wurden, nach heutigen Maßstäben aber Schadstoffe enthalten können.

2. LAGE



Abbildung 1 Übersichtsplan

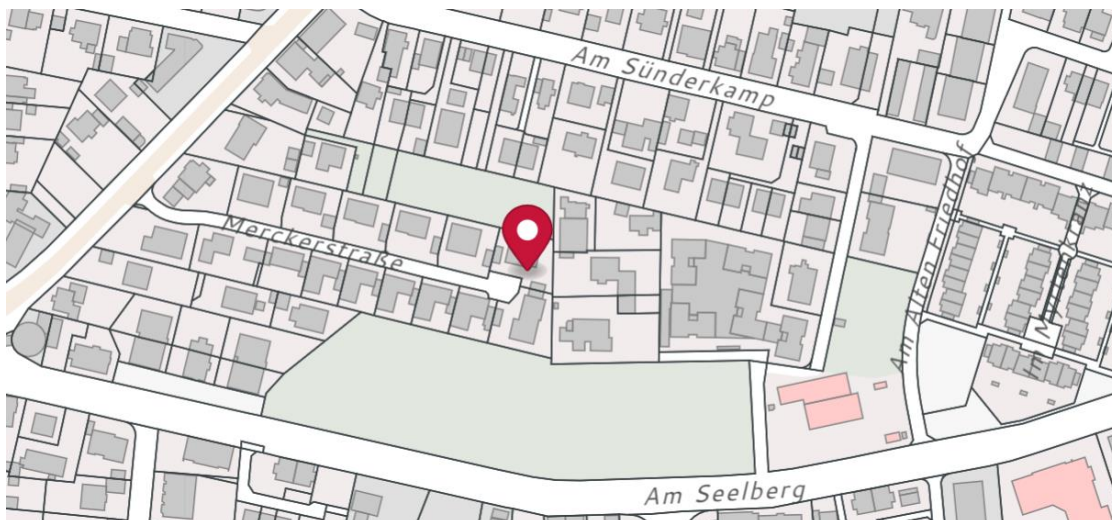


Abbildung 2 Übersichtsplan Wohngebiet



Abbildung 3 Auszug Liegenschaftskarte (genordet)

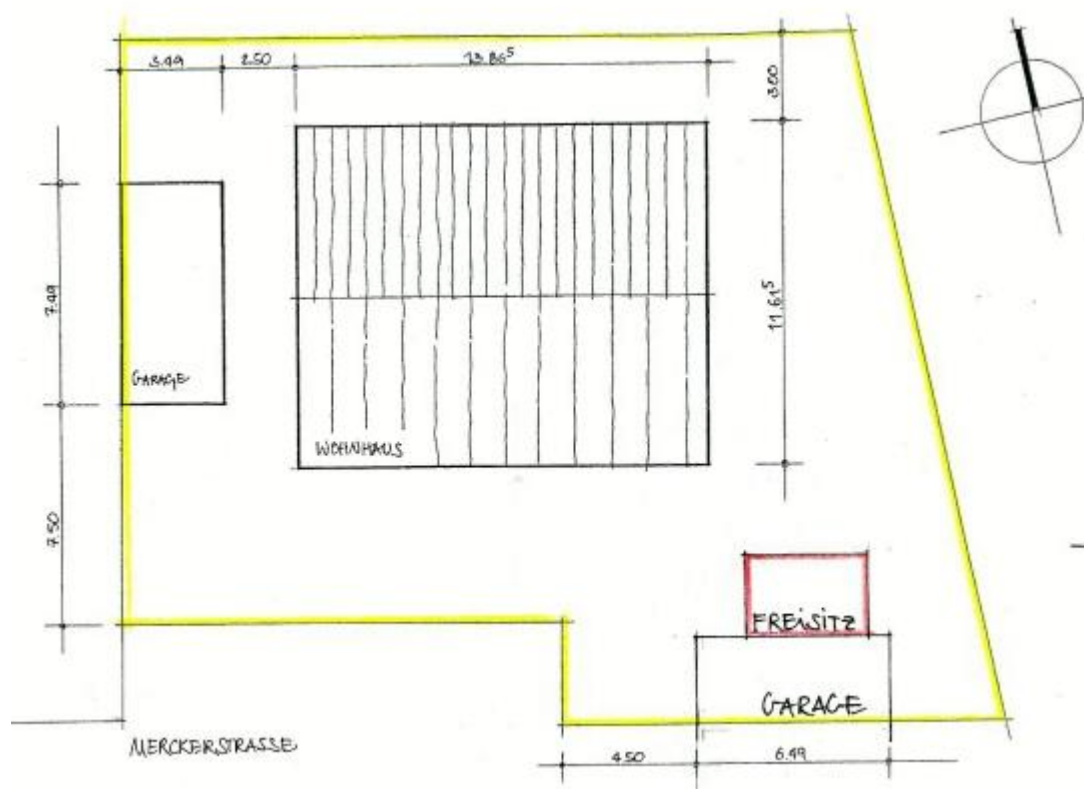


Abbildung 5 Lageplan

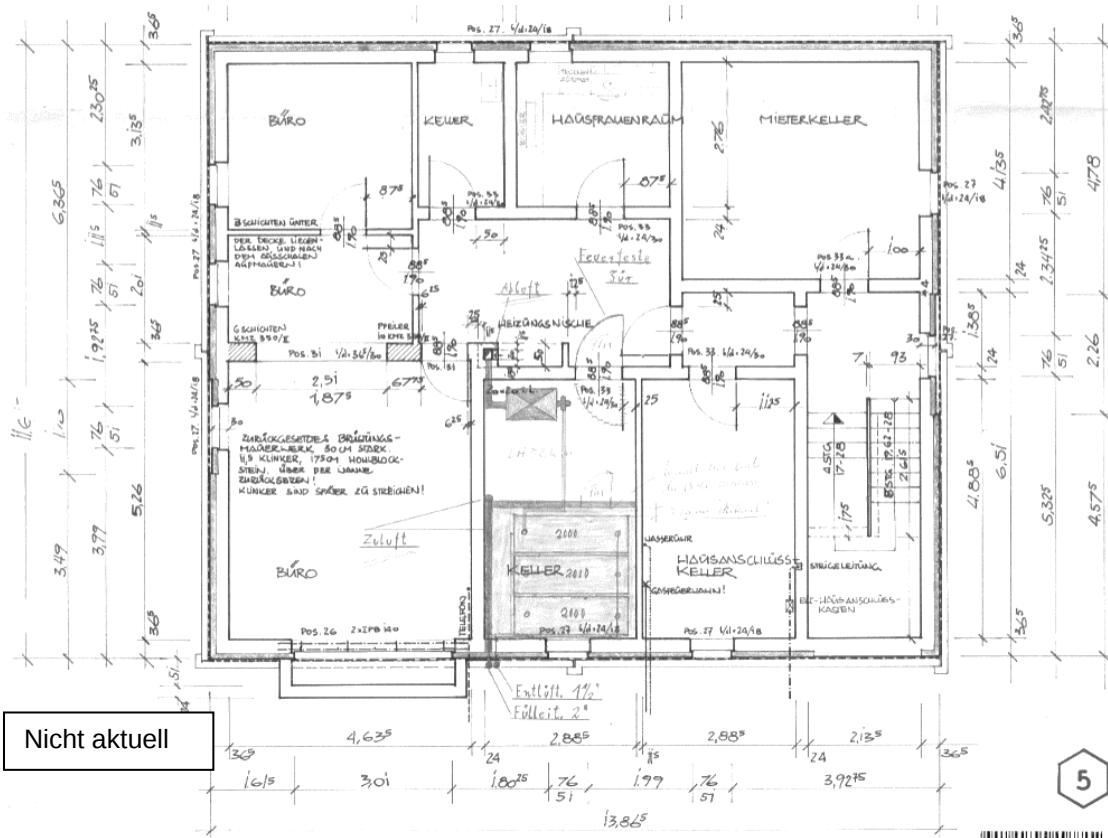


Abbildung 6 Grundriss Kellergeschoss

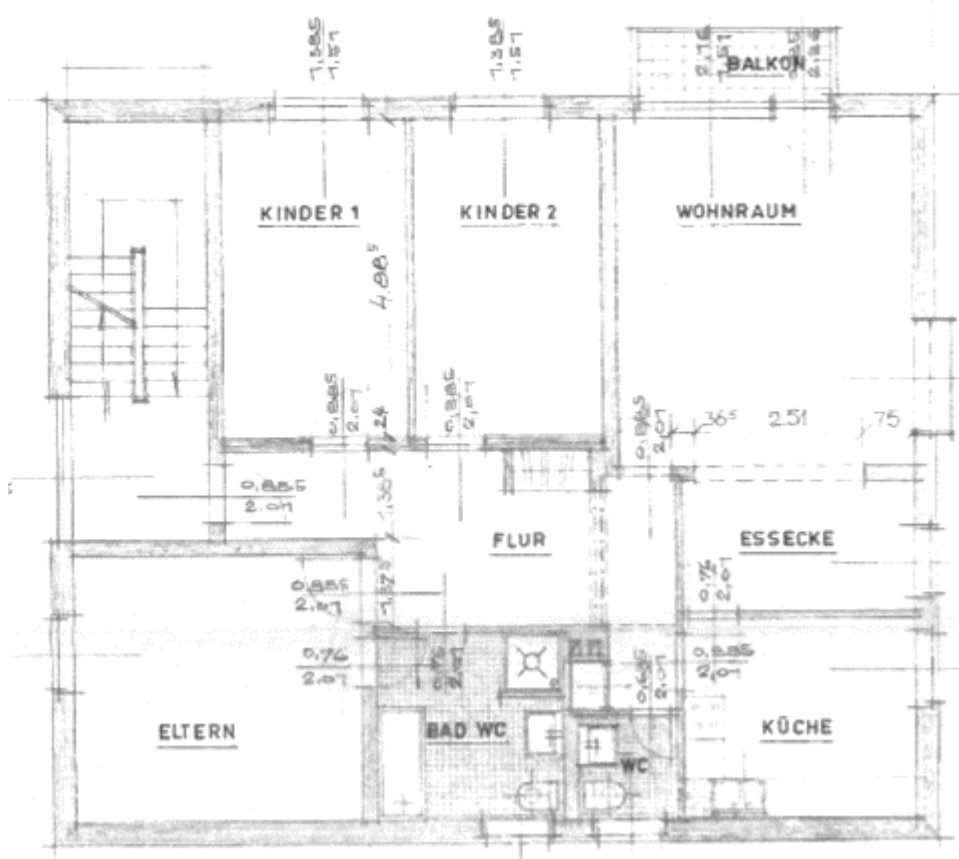
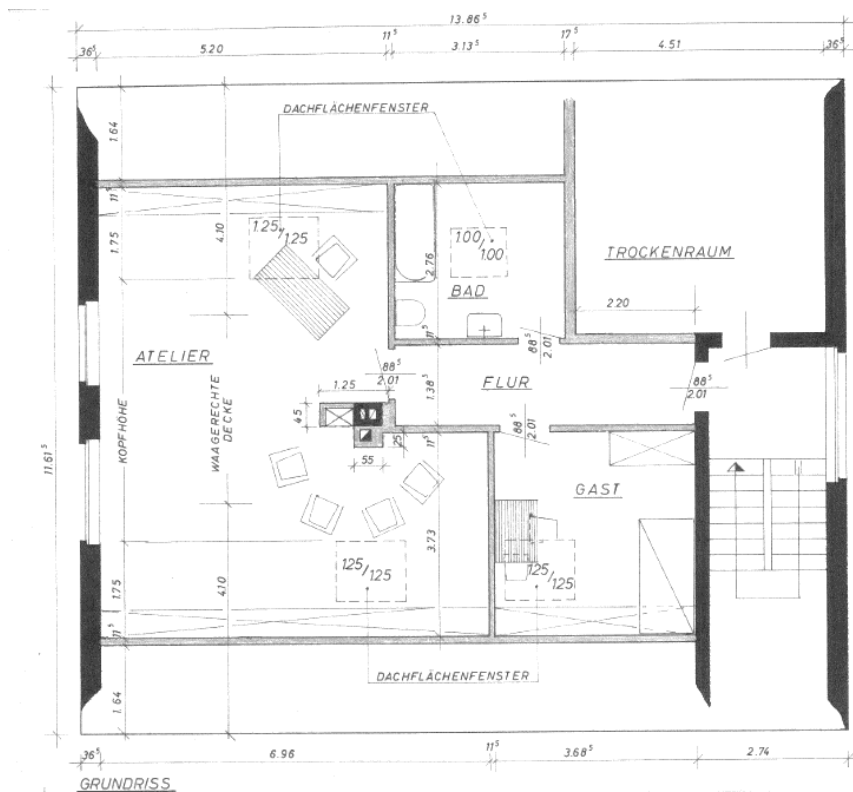


Abbildung 8 Grundriss Obergeschoss



Grundriss aus 1969
nicht aktuell, Küche
fehlt

Abbildung 9 Grundriss Dachgeschoss

3.1 FOTOS VOM TAG DER ORTSBESICHTIGUNG



Abbildung 10 Ansicht von der Straße



Abbildung 11 Garten / Garage II nebst Abstellraum



Abbildung 12 Garage I

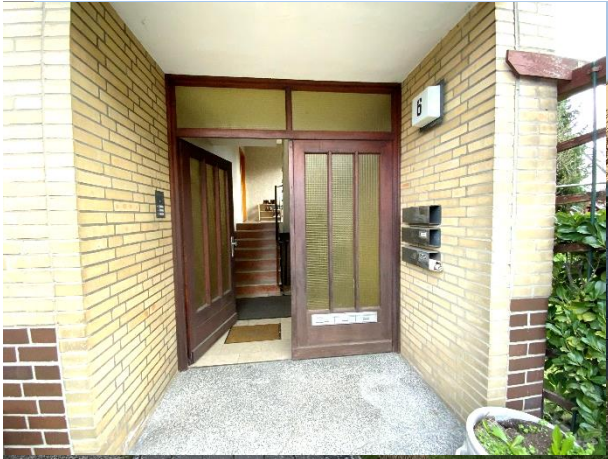


Abbildung 13 Hauseingang

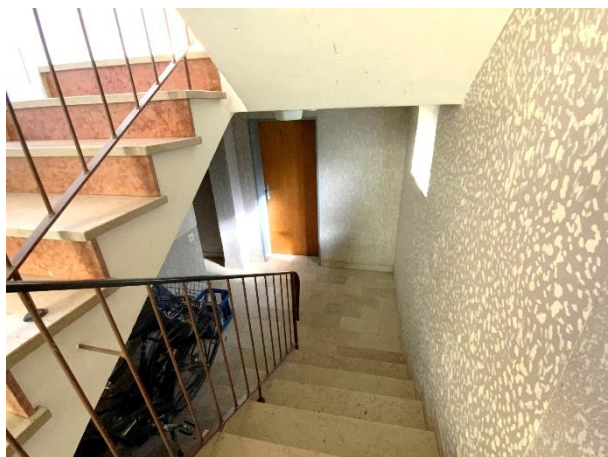


Abbildung 14 Treppenhaus



Abbildung 15 Balkon