

**ZV 741 K 53/24 C Gutachtenkurzzusammenfassung Gut AZ 037/2024 vom 06.12.2024 /
Wohngrundstück in 30655 Hannover, Gehägestraße 41 und 41 A**

Grundbuch	von Groß-Buchholz Blatt 9511, lfd. Nr. 5 d. BV, Gemarkung Groß-Buchholz, Flur 6, Flurstücke 41/52, Gebäude- u. Freifläche, Gehägestr. 41 A, Größe 533 qm, 41/44, Gebäude- u. Freifläche, Gehägestr., Größe 28 qm, 41/53, Gebäude- u. Freifläche, Gehägestr. 41, Größe 492 qm
Lage	Landeshauptstadt Hannover Nordost, Ortsteil Groß-Buchholz, sehr gute Wohn-Lage (1.000 € Bodenrichtlagewert), Beeinträchtigungen zeitweise durch Verkehrsimmissionen, Nähe Weidetorkreisel/ B3 Messeschnellweg, gute verkehrstechnische Anbindung an Schnellwege und BAB A 2, A 7, diverse Bundesstraßen
Objekt	2 ein-geschossige teilunterkellerte Einfamilienhäuser als Doppelhaus je mit Dachausbau als Zeltdachhäuser eines renommierten Architekten aneinander mit Durchgang im EG errichtet und exklusiv villenähnlich ausgestattet, Teilkeller und Dachausbau separat je Gebäude, Garagenanbau, exklusiver unterkellelter Schwimmbadanbau, Nebengebäude, mehrere Terrassen- und Wegeflächen Natursteinbeläge, Baujahre Wohngebäude und Garage 1996, Nebengebäude und Schwimmbadanbau 2006, Stahlbetonfundamente und –Bodenplatten, Blähtonsichtmauerwerk, 2-schalig mit weißen Anstrichen, Trennwände KSL-Mauerwerk i. d. R. Anstriche weiß, Stahlbetondecken teils mit großen Spannweiten, Pfettenzeltdächer mit 33-45 Grad Neigung, Schiefereindeckung, je 1 Balkon im DG mit grauen Granitplattenbelägen, Gauben, Betontreppen mit Marmor-stufen und Marmorplattenbelägen der Flure und Galerien in den jeweiligen Gebäuden, rd. 595 qm BGF, Bodenbekleidungen teils Marmor- teils graue Granitplatten, Holz-fenster mit Isolierverglasung, teils Aufsatzrahmen mit schussicherer Folienbespannung, EG überwiegend elektrische Stahlgitter-Außenjalousetten in Führungen, je Wohnhaus Erdgas-zentralheizung und –Warmwasserbereitung, große Bäder Handtuchheizkörper, sonst teils Flachheizkörper, Fußbodenheizungsanlagen EG, DG, Schwimmbad, Sanitär je Wohngebäude Duschbad EG und DG, zusätzlich großes Bad mit großem Whirlpoolwannenbad, aufwendige Elektroinstallationen und Absicherungen, Alarm-, Brandschutzanlage, Wandbekleidungen überwiegend Putze Anstriche weiß, teils Glasfasertapeten mit Anstrichen, Bäder deckenhohe Fliesen bzw. Marmorfliesen, 2 Küchen Fliesenspiegel, teils Wandbeläge bestehend

aus grauen Granitplatten, Schwimmbadanbau mit Holzfenstern und –
türen, Isolierverglasung, Schwimmbecken, Dampfbad Mosaikfliesen,
aufwendige Schwimmbadtechnik, Technikunterkellerung, Zustand: 1
Heizungsanlage (Therme) ist zu ersetzen, Balkone weisen Feuchtig-
keitsschäden auf; sonst gut instandgehalten

Wohnfläche (qm)

Wohngebäude 1 rechts: EG qm: Flur 9,84, Küche 9,45, Wohn-
/Essbereich 58,42, Garderobe 3,01, Bad 4,70 Gastzimmer 12,07
Summe EG: 97,49, DG qm: Galerie 9,00, Wohnraum 1 15,53,
Wohnraum 2 11,07, Bad 1 3,60, Bad 2 10,73, Schlafen 37,90
Summe 87,83, Balkon 1,05, Summe DG: 88,88, Gesamtsumme
186,37,
Wohngebäude 2 links: EG qm: Wohn-/Essbereich 58,18, Gast/Büro
14,67, Garderobe 3,71, Bad 4,72, Flur 9,22, Küche 10,73,
Summe EG: 101,23, DG qm: Galerie 10,01, Bad 1 3,42, Bad 2
10,22, Wohnraum 1 12,19, Wohnraum 2 4,59, Wohnraum 3 8,25,
Schlafen 19,17, **Summe 67,85, Balkon 1,05, Summe DG: 68,90**
Gesamtsumme 170,13, Terrassenflächen: Diverse rd. 62 qm x ¼,
15,15, Wohnfläche insgesamt 371,65 qm

Besonderheiten

keine Baulasteneintragungen, keine Altlasterkatastereintragungen,
keine Denkmalschutzeigenschaft, Objekt unbewohnt, Bebauungsplan
liegt vor

Besichtigung

21.11.2024 im Beisein der Eigentümerin

Wertermittlungstichtag

21.11.2024

Verkehrswert

2.210.000,00 €