

Kurzzusammenfassung

über den Verkehrswert

für den im Grundbuch von Davenstedt, Blatt 4276,
eingetragenen Grundbesitz an den im
Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 eingetragenen
Grundstück, Gemarkung Davenstedt, Flur 1,
Flurstück 69/57

Rebhuhnfeld 13

in 30 455 Hannover



Geschäftsnr.: 741 K 117/24

1.1 OBJEKT / KURZBESCHREIBUNG

Objekt: Doppelhaushälfte, gelegen im Rebhuhnfeld 13 in 30455 Hannover - Davenstedt

Die Doppelhaushälfte besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoß und ist mit einem Satteldach überdeckt. Es sind Garagen vorhanden.

Flächen: Grundstück 637 m², Wohnfläche ca. 137 m² (ohne Anbauten)

Baujahr: Ursprüngliches Baujahr ca. 1961

Energieklasse: Unbekannt; ein Energieausweis liegt nicht vor.

Nutzung: Zwei Wohneinheiten in Erd- und Dachgeschoß (EG: 80 m², DG 57 m²), die von den Miteigentümerinnen bewohnt werden.

Es liegt eine Miteigentümervereinbarung aus 2001 vor.
 Demnach ist die Wohnung im EG der verbleibenden Eigentümerin zuordnet und die Wohnung im DG der verbleibenden Miteigentümerin. Es werden Nutzungsberechtigungen und -Pflichten formuliert.

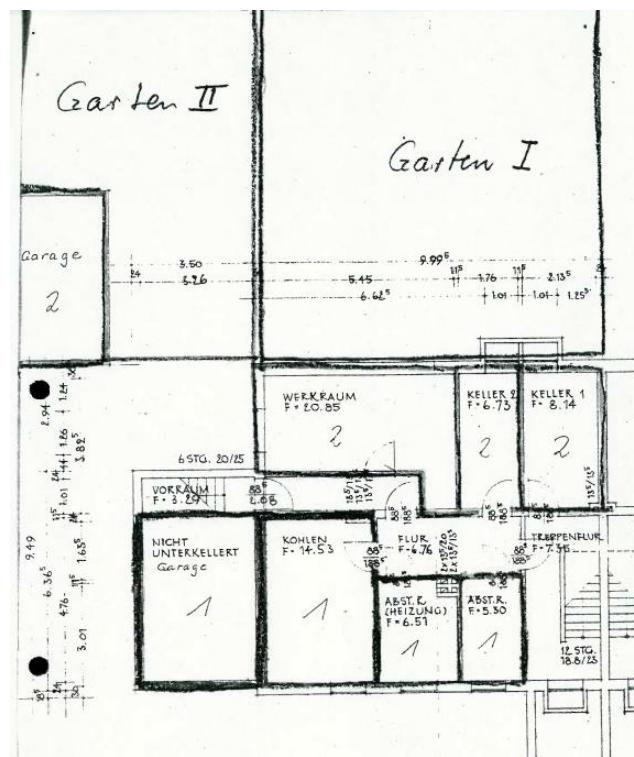


Abbildung 1 Zuordnung Garten / KG zu den Miteigentümern

Zustand:

Die baulichen Anlagen befinden sich dem äußersten Anschein nach in einem normalen Zustand und wurden im Zeitablauf überwiegend ordentlich instand gehalten. Die Wohnung im Dachgeschoss ist modern ausgestattet. Der Spitzboden ist ausbaufähig.

Die Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Aktuelle Pläne zum Objekt liegen nicht vor.

1.2 LAGE

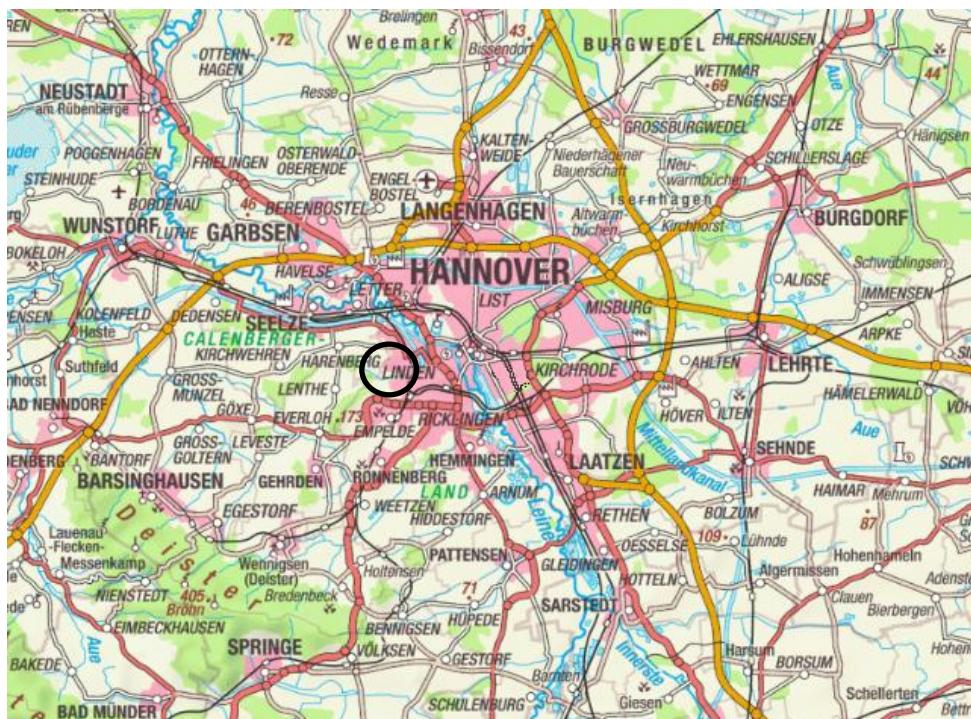


Abbildung 2 Übersichtsplan (Quelle: Geodatenportal Niedersachsen)

Beurteilung der Lage

Es handelt sich gemäß Wohnlagenverzeichnis der Stadt Hannover um eine normale Wohnlage. Der Bodenrichtwert wird zum 1.1.2025 mit 490 €/m² bezogen auf eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksgröße von 500 m² ausgewiesen.

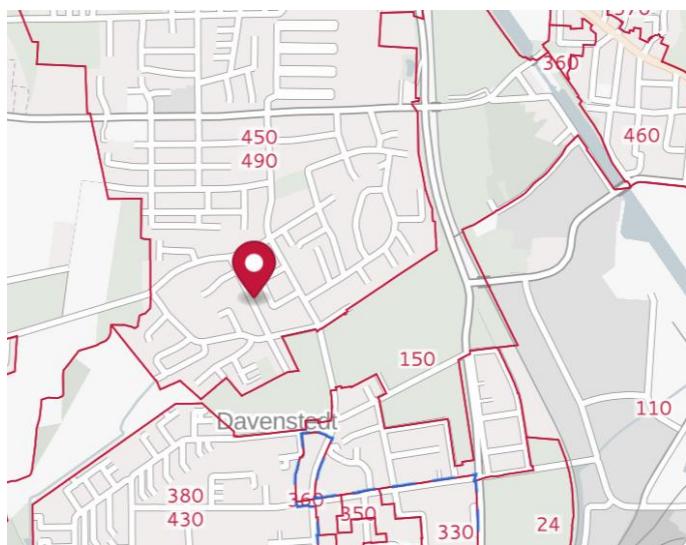


Abbildung 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

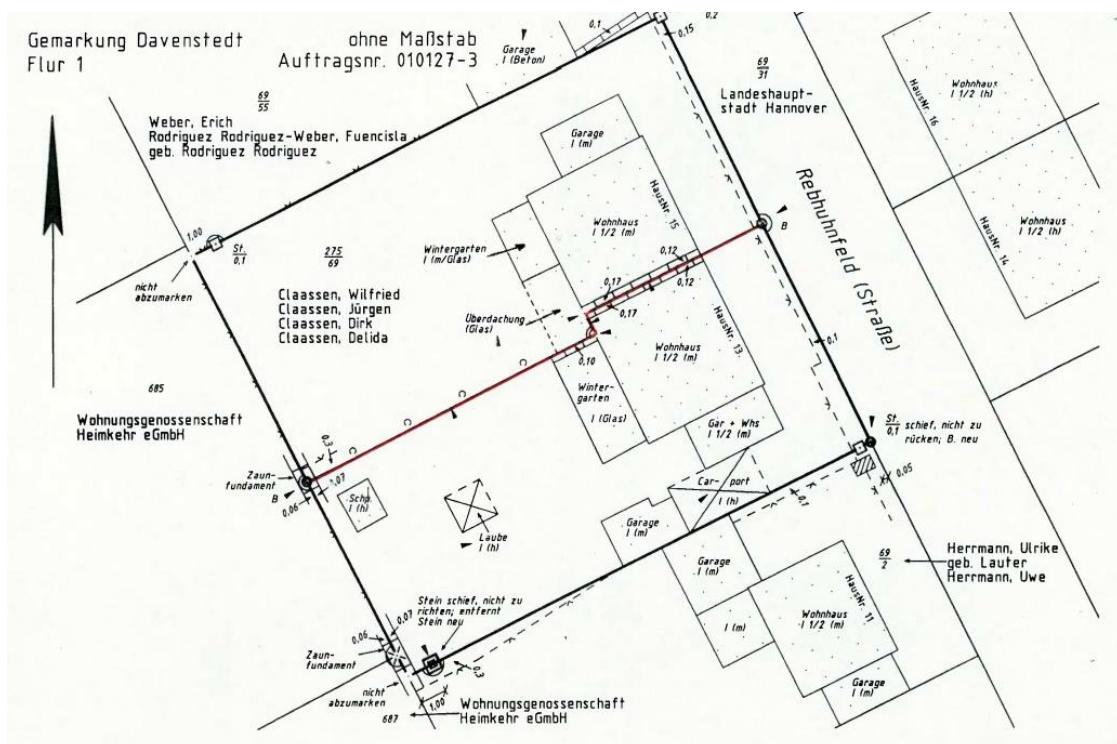


Abbildung 4 Lageplan (Zerlegungsvermessung aus Teilungsantrag)

1.3 GEBÄUDEÜBERSICHT

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Spitzboden.

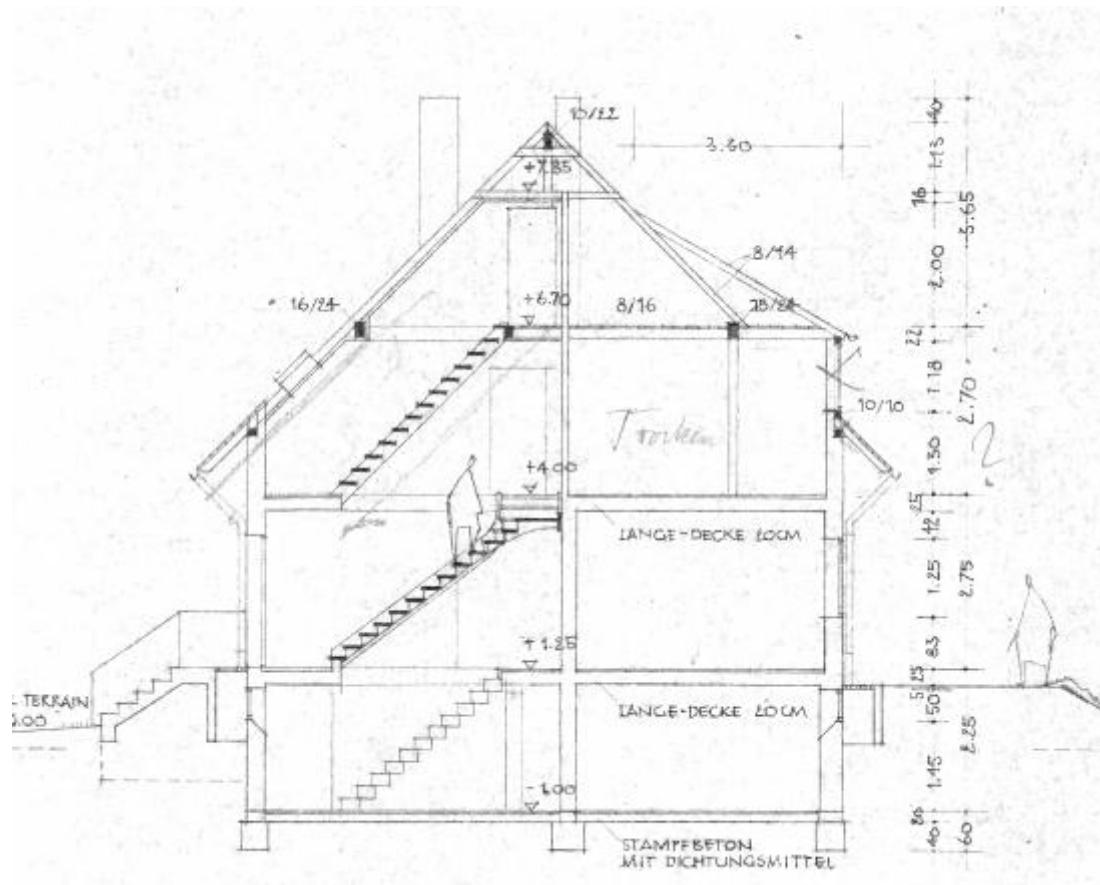


Abbildung 5 Schnitt

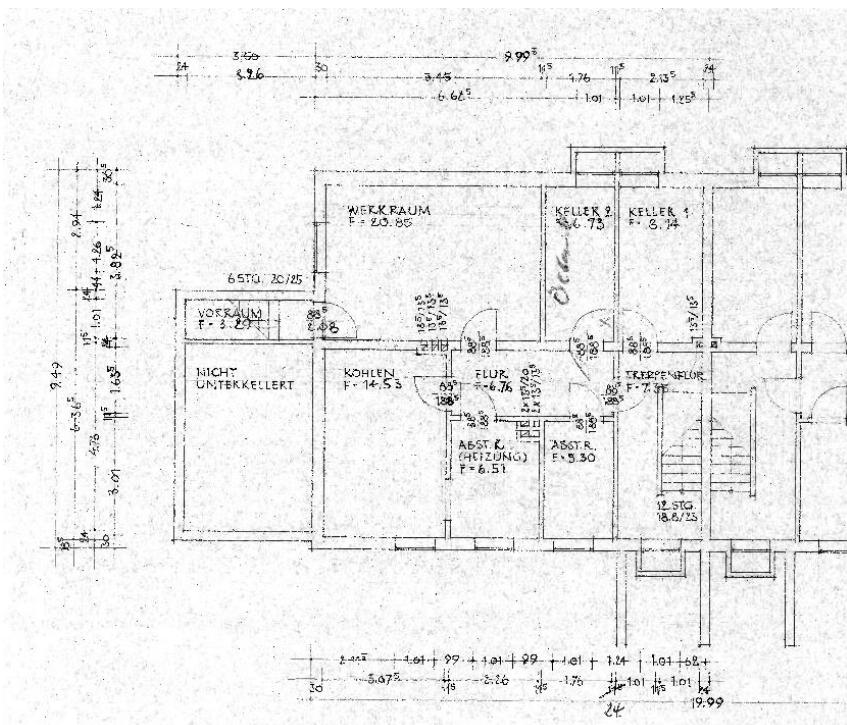


Abbildung 6 Grundriss KG

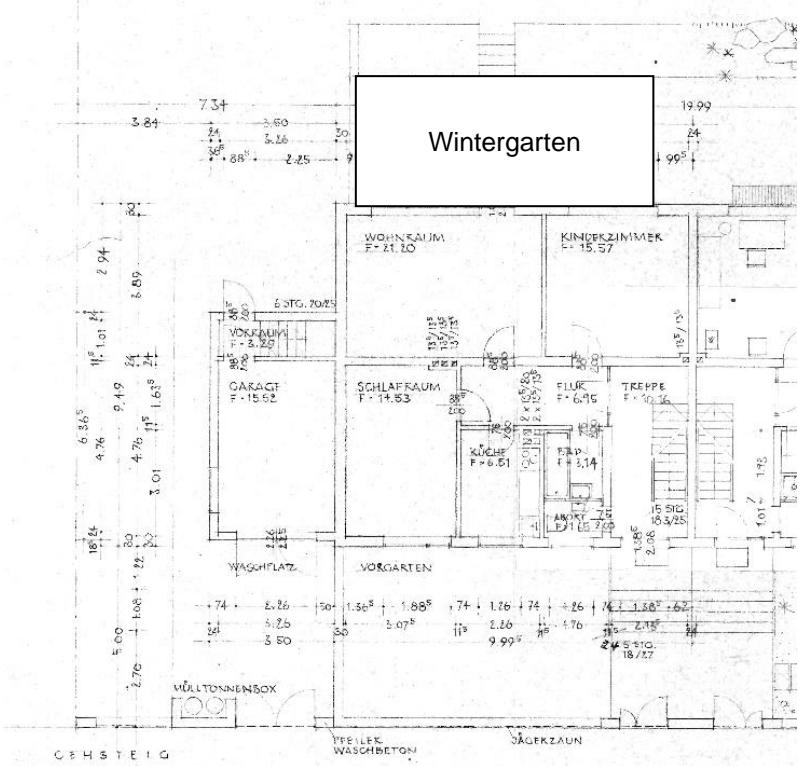


Abbildung 7 Grundriss EG

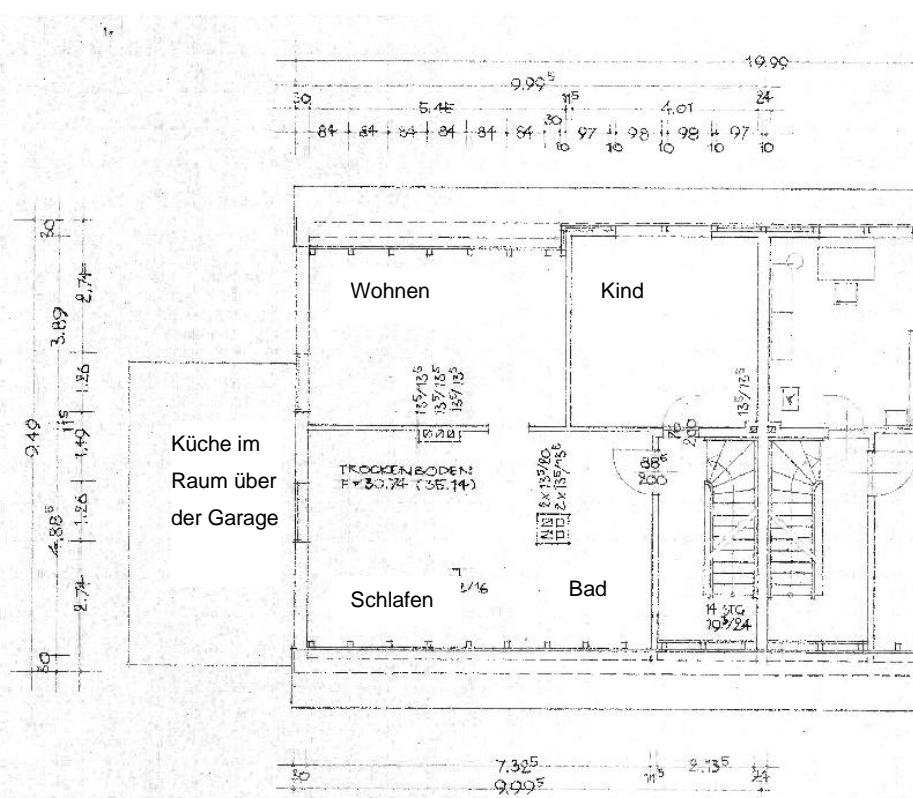


Abbildung 8 Grundriss DG

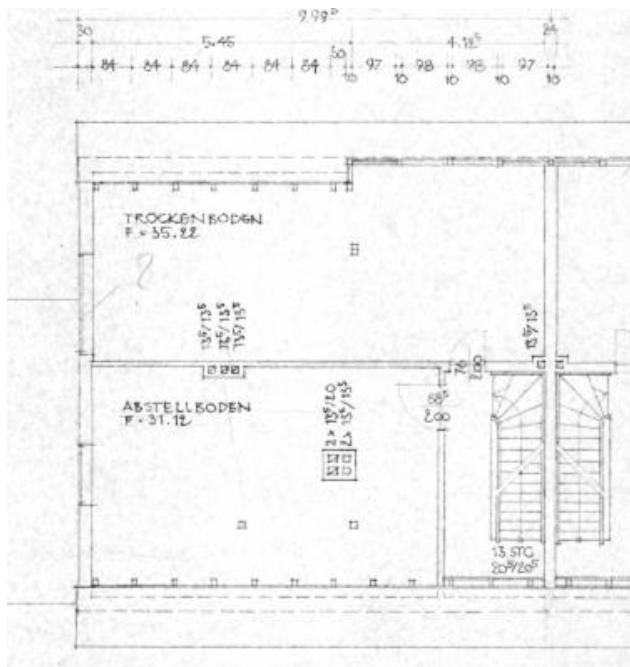


Abbildung 9 Spitzboden

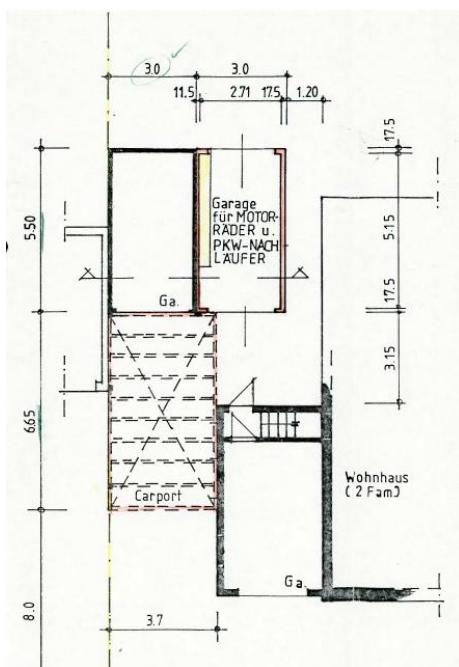


Abbildung 10 Garagen, Überdachung

1.4 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert wird geschätzt auf **430.000 €** (wirtschaftliche Einheit im Sinne des Grundbuches), bezogen auf $\frac{1}{2}$ -Anteil auf 215.000 €.

Hannover, 25.03.2025