Kurzfassung zum Verkehrswertgutachten vom 29.04.2024

Aktenzeichen: NZS 743 K 46/23 B

Grundstück:	Gleidingen Blatt 969 Gemarkung Gleidingen, Flur 3, Flurstück 134/14
Adresse:	30880 Laatzen, Damackerweg 7
Ortsbesichtigung:	am 05.04.2024, Außen- und Innenbesichtigung
Objekt:	Grundstück bebaut mit einer Doppelhaushälfte und Einzelgarage
Mietsituation:	eigengenutzt
Lage:	Region Hannover, Laatzen, Stadtteil Gleidingen, südliche Ortsrandlage, Umgebung Wohnsiedlung und Kleingartengebiet, gute Stadtbahnanbindung mittlere bis gute Wohnlage in der Region Hannover
Baujahr:	Doppelhaushälfte ca. 1960, Garage ca. 1974
Wohnfläche:	rd. 124 m ²

Objektbeschreibung

Das Grundstück ist mit einer ca. 1960 erbauten, eingeschossigen, in Massivbauweise errichteten Doppelhaushälfte mit Satteldach und Gauben bebaut. Das Objekt ist voll unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Es ist als Zweifamilienhaus konzipiert, mit einem separaten Hausflur, der zum Keller und zu den Wohnungen im EG (rd. 64 m²) und DG (rd. 60 m²) führt. Alternativ kann das Haus auch als Einfamilienhaus genutzt werden, was sich aufgrund der Gesamtwohnfläche von rd. 124 m² auch anbieten würde.

Die Wohnungsgrundrisse sind baujahrestypisch. Von einem zentralen Flur gehen die Wohnräume, das Bad und die Küche ab. Im EG sind die beiden straßenseitigen Wohnräume verbunden und die Wohnzimmertür zum Flur entfällt. Von der Küche im EG ist der rückwärtige Garten über eine Treppe erreichbar. Eine angelegte Terrasse ist nicht vorhanden. Im Keller befinden sich neben dem Flur zwei Kellerräume, eine Waschküche sowie eine Kellergarage.

Um 1974 wurde eine Einzelgarage (Flachdach, elektromotorisches Stahlschwingtor) mit einem kleinen Abstellraum erstellt. Im rückwärtigen Garten steht eine Holzhütte.

Angaben zur Bauweise und Ausstattung

- Massive Bauweise, Putzfassade mit einer inzwischen älteren Wärmedämmung versehen, Satteldach mit Gauben
- EG und DG Kunststofffenster Baujahr 2016, überwiegend mit Außenrollläden, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten (zwischenzeitlich erneuert)
- Bodenbelege im Wohnbereich: Fliesen (tlw. 2016 neu); Laminat
- Bad EG mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC, 2016 modernisiert
- Wohnräume: Tapete und Anstrich. Im Hausflur tlw. Holzvertäfelung.
- Duschbad DG. komplett gefliest vermutlich aus den 80er Jahren
- Baujahrestypische Zimmertüren aus Holz mit Holzcharge
- Warmwasser über Zentralheizung
- Einfach gestaltete Außen- und Gartenanlage, Betonsteinplatten vermutlich aus dem Baujahr

Zustand

Die Doppelhaushälfte befindet sich überwiegend in einem altersgemäß durchschnittlichen Erhaltungszustand. In Teilbereichen haben Modernisierungen stattgefunden. Bis auf die nicht vollendeten Baumaßnahmen im DG (Küche, Hausflur) ist das Gebäude ordentlich instandgehalten.

Das Gebäude weist in vielen Bereichen einen baujahrestypisch einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf (Fassade, Dach, Elektroinstallation, Innentüren). Im Wesentlichen wurden folgende Bereiche 2016 modernisiert:

- Erneuerung Gasheizung
- Bad EG (entspricht nicht dem typischen Standard von 2016 - Fliesenauswahl, Stand-WC)
- Küche EG
- Tlw. Böden
- Erneuerung der Fenster im EG und DG

Insgesamt macht das Gebäude trotz der stattgefundenen Modernisierungen durch den baujahrestypischen Hausflur, die baujahrestypischen Türen, die Elektrik und den baujahrestypischen Grundriss keinen zeitgemäßen Eindruck.

Besonderheiten

- Keine Baulasteintragung, keine Altlasteneintragung, kein Denkmalschutz
- Kein Bebauungsplan (§ 34)
- Energieausweis aus 2015, Endenergiebedarf 250 kWh (m²a)
- Instandsetzungsstau (wertbeeinflussend)
 - Küche im DG tlw. im Rohbauzustand; Wandfliesen halbhoch neu
 - Hausflur DG tlw. ohne Wand- und Bodenbelag
 - Keine 2 Stromzähler (ggf. bei getrennter Nutzung notwendig)
 - Keine Wärmedämmung am Dach/obersten Geschossdecke

Wertermittlungstichtag: 05.04.2024

Verkehrswert: 275.000 €