



Von der IHK Hannover öffentlich bestellt
und vereidigt für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke



Von DIAZert zertifizierter Sachverständiger
für die Marktwertermittlung gemäß
ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



Mitglied der Architektenkammer
Niedersachsen

GUTACHTENZUSAMMENFASSUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Gutachten zur Schätzung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Hannover 743 K 7/26
Art des Bewertungsobjekts:	- Wohnungseigentum 1 Zimmer, Bad, Flur - Wohnfläche rd. 31,00 m²
Objektadresse:	- Ihmeplatz 1 30449 Hannover
Grundbuch- und Katasterangaben:	- Amtsgericht Hannover - Wohnungsgrundbuch von Linden - Blatt 5071 - lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 1.553/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück - Gemarkung Linden - Flur 2 - Flurstück 60/4 - Gebäude und Freifläche, Am Ihmeufer 3, 5; Blumenauer Straße 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6, 10; Ihmepassage 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 2, 2A, 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 5, 5A, 5B, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 7A, 7B, 7C, 7E, 7F, 7G, 7H, 8, 8A, 8B, 8C, 8E, 8F, 8G, 8H, 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E; Ihmeplatz 1, 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3I, 3J, 3K, 3L, 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F,

	5G, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 7, 7A, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H, 8, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F; Spinnereistraße 1, 1A, 1B, 1C, 3, 3A – Größe 51.329 m² ▪ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 200-45 bezeichneten Wohnung
Besonderheit:	▪ Keine Innenbesichtigung möglich ▪ Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein, aufgrund von Annahmen und anhand der vorhandenen Informationen und Unterlagen
Tag der Ortsbesichtigung:	▪ 19.05.2026, 9:45 bis ca. 10:15 Uhr
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	▪ 19.05.2026
Baujahr:	▪ 1974
Baulicher Zustand:	▪ Sondereigentum: – Nicht bekannt – Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden unterstellt ▪ Gemeinschaftseigentum: – Schlechter baulicher Zustand mit wesentlichen Baumängeln und Bauschäden
Allgemeiner Ausstattungsstandard der Wohnung:	▪ Nicht bekannt ▪ Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt
Wesentliche Modernisierungen:	▪ Sondereigentum: – Nicht bekannt – Es wird unterstellt, dass sich das Sondereigentum in einem nicht wesentlich modernisierten Zustand befindet

	▪ Gemeinschaftseigentum: – Dacheindeckungen teilweise modernisiert – Fenster und Außentüren teilweise modernisiert – Haustechnische Installationen teilweise modernisiert
Schadstoffe:	▪ Es liegt keine Untersuchung auf Schadstoffe (z.B. Asbest, Künstliche Mineralfasern (KMF), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Blei) vor ▪ Aufgrund des Baujahres und der Bauweise besteht für das Vorhandensein von Schadstoffen sowohl beim Sondereigentum, als auch beim Gemeinschaftseigentum, eine hohe Wahrscheinlichkeit ▪ Es wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen vorzunehmen
Baulastenverzeichnis:	▪ Keine Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	▪ Nicht als Denkmal eingetragen
Altlastenkataster:	▪ Als Altstandort / altlastverdächtige Fläche vermerkt
Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:	▪ 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Recht zur Versorgung mit Wärme und Energie sowie Duldung einer U-Bahntrasse) ohne Werteinfluss ▪ Anordnung der Zwangsversteigerung
Nutzung am Wertermittlungsttag:	▪ Eigennutzung durch den Eigentümer
Lagequalität:	▪ Innerhalb der Landeshauptstadt Hannover: Mittlere Wohnlagequalität
Verkehrswert:	▪ rd. 28.000,00 € ▪ Relativer Wert: rd. 903,00 €/m²-Wohnfläche