



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:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gutachten zur Schätzung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Hannover 743 K 76/25
Art des Bewertungsobjekts:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teileigentum (Büroeinheit) ▪ 5 Büroräume, 1 Küche, 1 Flur, WC-Anlagen ▪ Nutzfläche ca. 123 m²
Objektadresse:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ihmepassage 4 ▪ 30449 Hannover
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amtsgericht Hannover ▪ Wohnungsgrundbuch von Linden ▪ Blatt 4324 ▪ lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: <ul style="list-style-type: none"> – 1.551/10.000.000 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,

	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Größe 51.329 m² ▪ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit V 115 1 V bezeichneten Raumeinheit (Nr. 116 des Aufteilungsplans)
Tag der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20.04.2026, 12:30 bis ca. 13:00 Uhr
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20.04.2026
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1974
Baulicher Zustand:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondereigentum: <ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt durchschnittlicher bis guter Zustand mit kleineren Schäden ▪ Gemeinschaftseigentum: <ul style="list-style-type: none"> - Schlechter baulicher Zustand mit wesentlichen Baumängeln und Bauschäden
Allgemeiner Ausstattungsstandard der Einheit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Raumausstattungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbeläge: <ul style="list-style-type: none"> - Büroräume: Designboden (Vinyl o.ä.) - WC: Fliesen ▪ Wandbekleidungen: <ul style="list-style-type: none"> - Putz mit Anstrich - WC: Fliesen ▪ Deckenbekleidungen: <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innentüren: <ul style="list-style-type: none"> - Eingangstür: Holzkonstruktion - Innentüren: <ul style="list-style-type: none"> - Türen aus Holz mit Holzzargen in einfacher bis mittlerer Qualität - Tlw. Ganzglastüren in mittlerer Qualität - Beschläge und Schlösser in durchschnittlicher Qualität ▪ Sanitäre Installation: <ul style="list-style-type: none"> - WC-Anlagen für Damen und Herren mit gemeinsamen Vorraum ▪ Elektroinstallation: <ul style="list-style-type: none"> - Zweckmäßige, zeitgemäße Ausstattung in üblicher Ausführung - Kippsicherungen - FI-Schutzschalter - Je Raum mehrere Steckdosen - EDV-Verkabelung - Klingel- und Türöffneranlage ▪ Heizung: <ul style="list-style-type: none"> - Über zentrale Heizungsanlage (Fernwärme) - Überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen ▪ Küchenausstattung: <ul style="list-style-type: none"> - Küchenzeile mit Geräten in einfacher bis durchschnittlicher Qualität
Wesentliche Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondereigentum: <ul style="list-style-type: none"> - Leitungssysteme (teilweise) - Innenausbau (überwiegend) ▪ Gemeinschaftseigentum: <ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckungen teilweise modernisiert - Fenster und Außentüren teilweise modernisiert - Haustechnische Installationen teilweise modernisiert

Schadstoffe:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es liegt keine Untersuchung auf Schadstoffe (z.B. Asbest, Künstliche Mineralfasern (KMF), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Blei) vor ▪ Aufgrund des Baujahres und der Bauweise können Schadstoffe sowohl beim Sondereigentum, als auch beim Gemeinschaftseigentum, vorhanden sein ▪ Es wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen vorzunehmen
Baulastenverzeichnis:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht als Denkmal eingetragen
Altlastenkataster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als Altstandort / altlastverdächtige Fläche vermerkt
Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Recht zur Versorgung mit Wärme und Energie sowie Duldung einer U-Bahntrasse) ohne Werteeinfluss
Nutzung am Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigennutzung durch den Eigentümer
Verkehrswert:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 151.000,00 € ▪ Relativer Wert: rd. 1.228,00 €/m²-Nutzfläche