Gutachtenkurzzusammenfassung 1. ZV 743 K 84/24 B und 2. 743 K 116/24 B

Gut AZ 013/2025 vom 05.05.2025 / Wohnungseigentum in 30880 Laatzen, Ginsterweg 7

Wohnungsgrundbuch	**von Laatzen, Blatt 4030**, lfd. Nr. 1 d. BV, 1.652/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Grasdorf (Gem. Bez. Stadt Laatzen), Flur 3, Flurstück 75/58, Hof- und Gebäudefläche, Ginsterweg 7, Größe 4.032 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechter Seitenflügel links, (Nr. 5 d. Aufteilungsplanes)
Lage	Stadt Laatzen, ca. 42.560 Einwohner, Region Hannover 1.202.566 Einwohner, Laatzen-Mitte, mittlere Mikro- und Makrolage, Allgemeines Wohngebiet, geringe Nähe zu Straßenbahnhaltepunkt, Lage an B 6 Messeschnellweg, B 443, Zubringer BAB A 7 und A 2, geringe Nähe zur Hildesheimer Straße und S-Bahnstrecke, Verkehrsimmissionen
Objekt	9- geschossiger unterkellerter Mehrfamilienhausblock mit 63 Wohnungen, Baujahre 1970, Mauerwerks-/Betonbau, teilweise Modernisierungen, Flachdächer, Abdichtungen, Warmdächer, Betondecken, massive Treppen, Werksteinstufen, -Flure, Herdgasheizkraftwerk (2004), Fassaden Putze Anstriche, Fahrstuhlanlage Wohnung: Decken Putze, Tapeten, Anstriche, Böden teils PVC, teils Textilbeläge, Bad Fliesen, Sanitär Wanne, WC, Waschbecken, Fenster Holz/Kunststoff isolierverglast, Wohnungseingangstüre Holz Balkontüre Kunststoff isolierverglast, Raumtüren Holz, Rippenheizkörper, Elektroinstallationen/Unterverteilung nach VDE, Objekt nur teilweise modernisiert; Wohnung ist zu beräumen
Wohnfläche (qm)	Wohnzimmer 22,06 qm, Schlafzimmer 16,71 qm, Kinderzimmer 11,43 qm, Balkon ¼ Grundfl. 1,24 qm, Flur 9,54 qm, Küche 8,10 qm, Bad 4,89 qm, Abstellraum 1,92 qm, Summe 75,89 qm, - Putz - 2,43 qm, **Summe 73,46 qm**
Besonderheiten	keine Baulasteneintragung, nicht wertrelevante Altlasterkatastereintragungen, keine Denkmalschutzeigenschaft, B-Plan liegt vor, Hausgeld mtl. 245 €, Lage WE Südwesten EG, das betreffende Grundstück/Gebäude verfügt nicht über eine Tiefgarage oder auch Garagen/Stellplätze im Außenbereich, energetische Modernisierungen sind geplant
Besichtigung	18.03.2025 Eigentümervertreter, Sachverständiger (innen und außen)
Wertermittlungsstichtag	18.03.2025
Verkehrswert	**149.000,00 €**
	zu Verfahren 1. **anteilig 74.500,00 €**
	zu Verfahren 2. **anteilig 74.500,00 €**