



**Mommstraße 13 B
30173 Hannover**

**Telefon 0511 - 800 78 08
Fax 0511 - 80 40 93 93**

mail@steffen-steinbrueck.de

Kurzgutachten in der Zwangsversteigerungssache

**am Amtsgericht Hannover
743 K 115/25**

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für
Immobilienbewertung und für Schäden an
Gebäuden

**Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück
HypZert F**

Von der AKN öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für Wertermitt-
lung, Bauassessorin, Corporate Real
Estate Managerin (ebs)



**Werkstattgebäude
Berliner Straße 6a in 30457 Hannover Wettbergen
Wertermittlungstichtag: 19.02.2026
Verkehrswert: 304.000 €**

Aktenzeichen:
Gutachter

W 25-049
Dipl.-Ing. Peter Steffen

Kurzbeschreibung

Eingeschossiges Werkstattgebäude in Wettbergen mit ca. 222 m² Nutzfläche; Personalbereich mit Aufenthaltsbereich, Teeküche, Waschraum mit WC, Flur und Abstellraum, ca. 40 m²; insgesamt ca. 262 m² Nutzfläche. Flachdach in Holzkonstruktion mit Trapezblech und bituminöser Deckung.

Aktuell eigen genutzt als Lagergebäude.

Weitere Nutzfläche im Bereich zwischen Werkstattgebäude und östlicher Grundstücksgrenze (ca. 33 m²) sowie Kleingarage mit Schuppen (ca. 46 m²) vorhanden.

Außenanlagen überwiegend mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Verkehrswert 304.000 €

Wertermittlungstichtag: 19.02.2026

Grundbuchdaten Grundbuch von Wettbergen Blatt 3176, lfd. Nr. 1, Gemarkung Wettbergen, Flur 1, Flurstück 213/21, Hof- und Gebäudefläche Berliner Straße, 937 m².

Lage 30457 Hannover Wettbergen, Berliner Straße 6a

Bauweise und Ausstattung Hallenkonstruktion, mit gemauerten Außen- und Innenwänden mit Fugenglattstrich, verputzt bzw. verflies im Personalbereich.

Baujahr ca. 1974
2003 zwei Erweiterungsbauten
Überdachung an der westlichen Giebelwand und Kleingarage mit Schuppen im Bereich der Einfahrt

Verkehrswert

Die Wertermittlung des mit einem Werkstattgebäudes bebauten Grundstücks erfolgt in diesem Gutachten über das Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert wird zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

304.000 €

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 24. März 2026

Dipl.-Ing. Peter Steffen

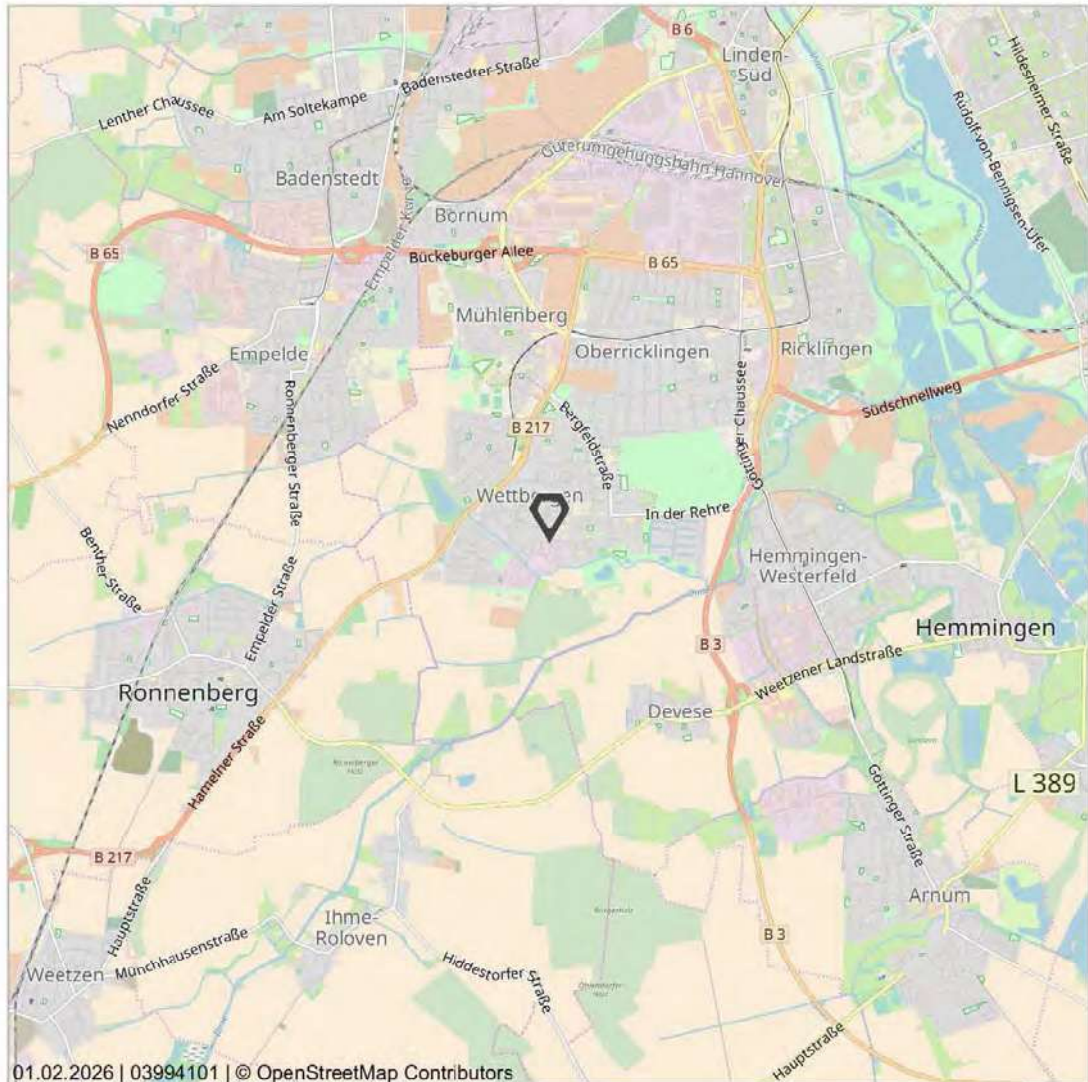
Anlagen Karten

Regionalkarte on-geo

30457 Hannover, Berliner Str. 6 A



Geoport



01.02.2026 | 03994101 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03994101 vom 01.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

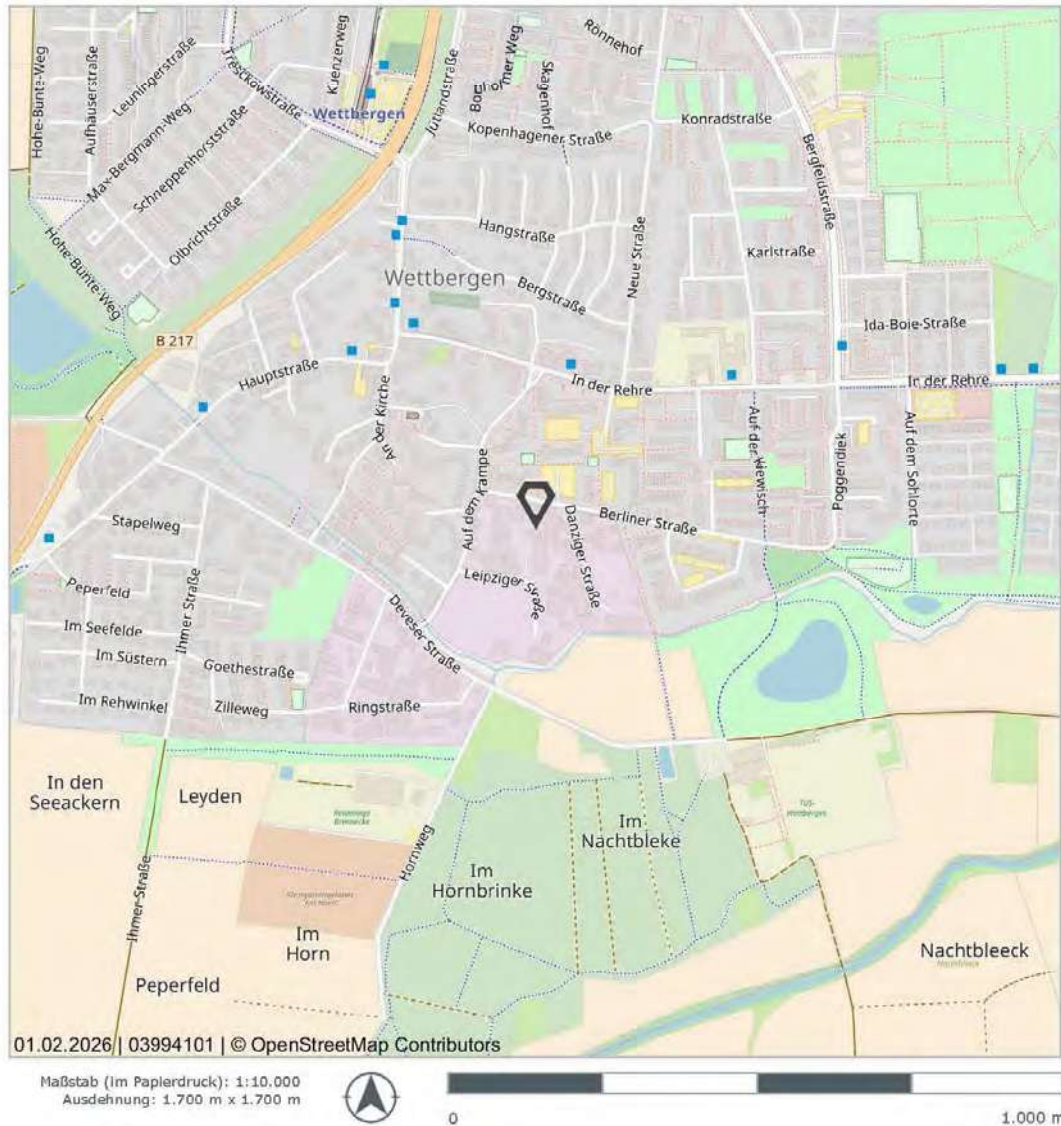
Seite 3

Stadtplan on-geo

30457 Hannover, Berliner Str. 6 A



Geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
 Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
 Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03994101 vom 01.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 2

Liegenschaftskarte**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Wettbergen
Flur: 1 Flurstück: 213/21

Liegenschaftskarte 1:1000**Standardpräsentation**

Erstellt am 18.12.2025
Aktualität der Daten 13.12.2025

N = 5797735



E = 32547203

N = 5797515

Maßstab 1:1000

Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

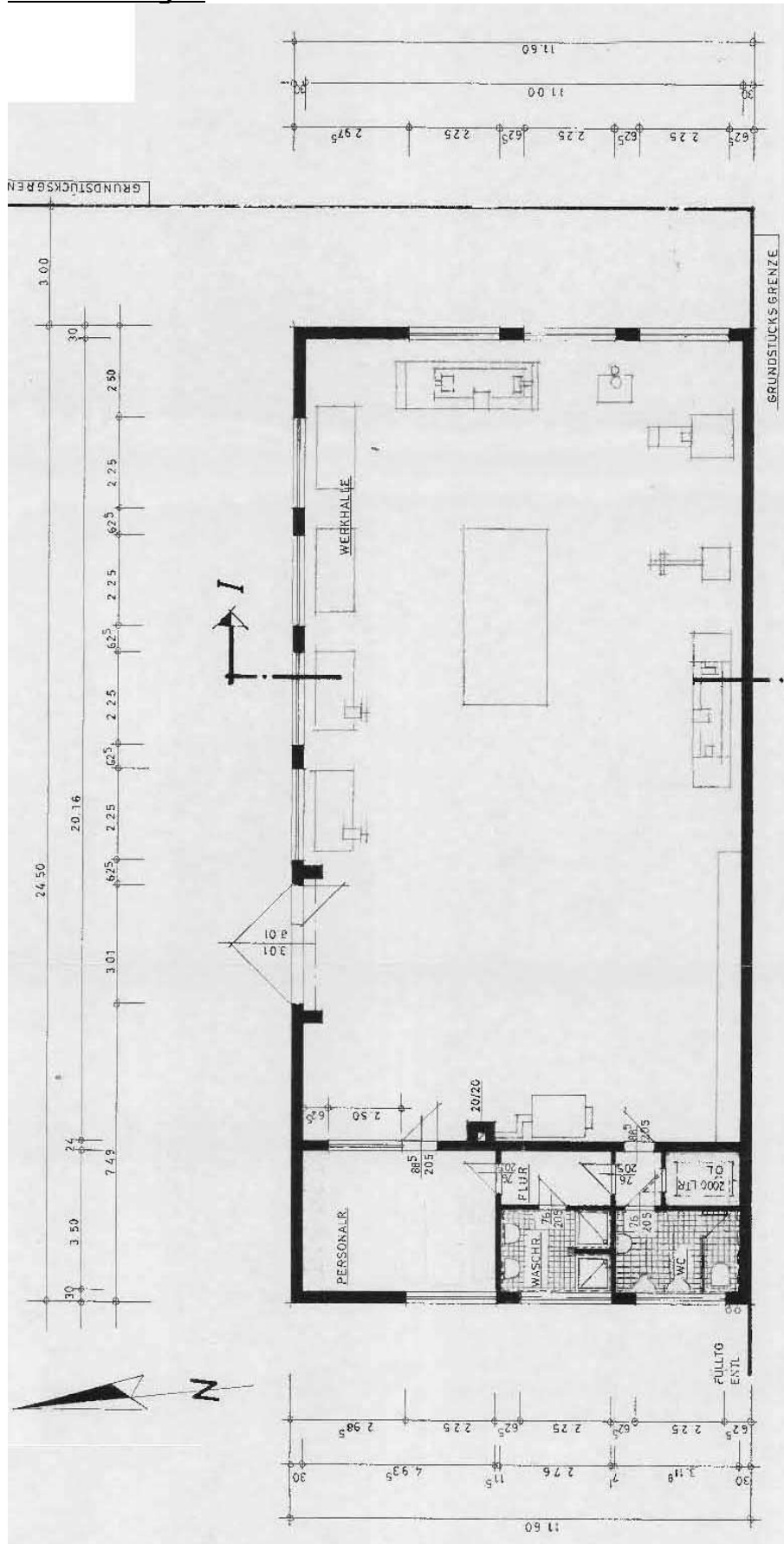
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

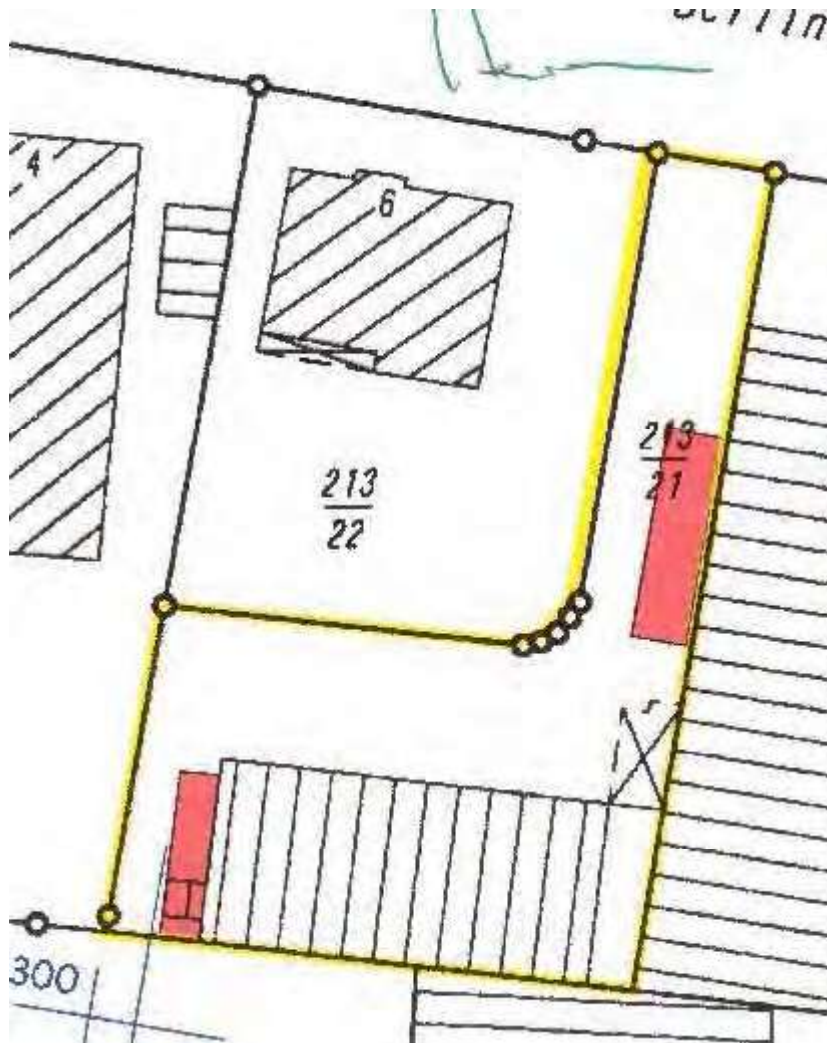
ÖbVI Franziska Westphal
Bahnhofstraße 30
31832 Springe
Zeichen: 25-9322

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Planunterlagen



Grundriss Werkhalle aus der Baugenehmigung 1974



Lageplan zu den Anbauten in 2003

Links die Überdachung rechts die Kleingarage mit Schuppen

Fotos



Werkstattgebäude – das Lagergut wurde optisch unkenntlich gemacht



Werkstattgebäude Dachkonstruktion



Werkstattgebäude - Aufenthaltsbereich



Werkstattgebäude - Waschraum



Lagerbereich zwischen östl. Grundstücksgrenze und Halle - das Lagergut wurde optisch unkenntlich gemacht



Hofansicht des Werkstattgebäudes



Überdachung an die westl. Giebelwand 2003 angebaut



Kleingarage mit Schuppen



Ansicht von der Berliner Straße



Einfahrt auf das Grundstück von der Berliner Straße aus