

Gutachtenkurzzusammenfassung ZV 743 K 146/24

Gut AZ 017/2025 vom 12.07.2025 / Doppelhaushälfte, Anbauten, Garage

in 30880 Laatzen, Im Winkel 12

Grundbuch	von Gleidingen, Blatt 2072 , lfd. Nr. 1 d. Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Gleidingen, Flur 4, Flurstück 658/124, Gebäude- und Freifläche, Im Winkel 12, Größe 503 qm, Flurstück 660/125, Gebäude- und Freifläche, Im Winkel 12, Größe 69 qm
Lage	Stadt Laatzen, OT Gleidingen, ca. 42.560 Einwohner, Region Hannover 1.202.566 Einwohner, gute Mikro- und Makrolage, Wohngebiet, geringe Nähe zum überregionalen Verkehrsnetz Straßenbahnhaltepunkt, Lage an B 6 (Messeschnellweg), Zubringer BAB A 7 und A 2, keine belastenden Verkehrsimmissionen spürbar,
Objekt	<p>1. 2- geschossige teilunterkellerte Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen, Baujahre rd. 1900 (Mischbaujahr), Modernisierungen,</p> <p>2. 1- bis 2-geschossige rückwärtig ehemals Stall-Anbauten, Baujahr rd. 1895, Anbau 1 teilweise modernisiert, Anbau 2 historisches Stallgebäude</p> <p>3. Betonfertiggarage, Baujahr 1969</p> <p>zu 1. Wohngebäude (teils rd. 10 Jahre alt) Rohbau:</p> <p>Satteldach, Gaube, Abdichtungen, doppelte Dämmung, Zwischensparrendämmung 20 cm, Betondecken, über DG Holzbalkendecke, Holztreppe, Zugangstreppe zum Hauseingang massiv, 2 Wohnungen (1.EG, 2.OG/DG)</p> <p>Ausbau: (überwiegend rd. 2, 4, 5, 10, 12, 14, 20 Jahre alt)</p> <p>Decken Putze, teils Tapeten, Anstriche, teils abgehängt/Holzpaneele, Böden KG Fliesen, Wohntagen teils Fliesen, Granitbeläge, Laminat, Massivparkett Eiche, Vinylbeläge, Fenster Kunststofffenster 3-fach isolierverglast, Dachflächenfenster, Jalousien elektrisch, Heizung Viessmann Zentralheizungsanlage/Warmwasserbereitung, Brennwerterdgastherme in Kombination mit Solarthermieelementen, - Zentrale und dem wasserführenden Kamin 21 kW Flachheizkörper, 2 Bäder Handtuchheizkörper, Sanitär Gäste-WC EG, 3 Bäder EG, OG, DG, Dusche 1 x ebenerdig, 2 Duschtassen, WC, Waschbecken, Wohnungseingangstüren Kunststoff isolierverglast, Raamtüren Holz, Elektroinstallationen/Unterverteilung nach VDE Kippsicherungen/Fi, Klingel-/Gegensprech-/Türöffneranlage mit Kamera und Display,</p>
Wohnfläche (qm)	<p>Wohnung EG:</p> <p>Windfang 5,84 qm, Schlafzimmer 14,47 qm, Küche 10,89 qm, Wohnzimmer 13,69 qm, Bad 6,23 qm, Flur 2 2,68 qm, Gäste-WC 1,90 qm, Flur 1 9,65 qm, Eingang 2 10,57 qm, Flur 3 11,58 qm, Abstellraum 14,64 qm, Abstellraum 2 12,28 qm, Terrasse ¼ d Grundfl. 7,42 qm, Summe 121,84 qm,</p> <p>Wohnung OG/DG:</p> <p>OG: Kinderzimmer 14,91 qm, Küche 11,42 qm, Wohnzimmer 13,21 qm, Esszimmer 18,76 qm, Bad 4,64 qm, Schlafzimmer 12,17 qm, Flur 10,58 qm, Summe 85,69 qm,</p> <p>DG: Wohnzimmer 33,36 qm, Bad 8,47 qm, Schlafzimmer 13,37 qm,</p>

Abstellraum 6,62 qm, Summe **61,82 qm, Summe Wohnung OG/DG 147,51 qm,**

Summe Wohnungen 1 u. 2 269,35 qm

Besonderheiten keine Baulasteneintragung, keine Altlasterkataster-eintragungen, keine Denkmalschutzeigenschaft, Bebauungsplan/Bauleitplanung liegt nicht vor, Baurecht i. Si. d. § 34 BauGB , energetische Modernisierungen wurden teils durchgeführt, Teilkeller ist zu sanieren

Besichtigung 28.05.2025 Eigentümer, Sachverständiger (innen und außen)

Wertermittlungstichtag 28.05.2025

Verkehrswert 433.000,00 €

Wohnteilgrundstück rd. 407.000,00 €

Garagenteilgrundstück rd. 26.000,00 €