

Kurzzusammenfassung

über den Verkehrswert

für den im Wohnungsgrundbuch von Wettbergen, Blatt 5857,
eingetragenen Miteigentumsanteil an den im Bestandsverzeichnis
unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücken, Gemarkung
Wettbergen, Flur 2, Flurstück 319/2, 319/5 und 319/8

Lotte-Gleichmann-Weg 33

verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 6 nebst Sondernutzungsrechten an dem Carport und der Garten/Terrassenfläche Nr. 6 des Aufteilungsplanes

Geschäftsnummer: 743 K 421/23

Verkehrswert am 29.02.2024: 536.000 €

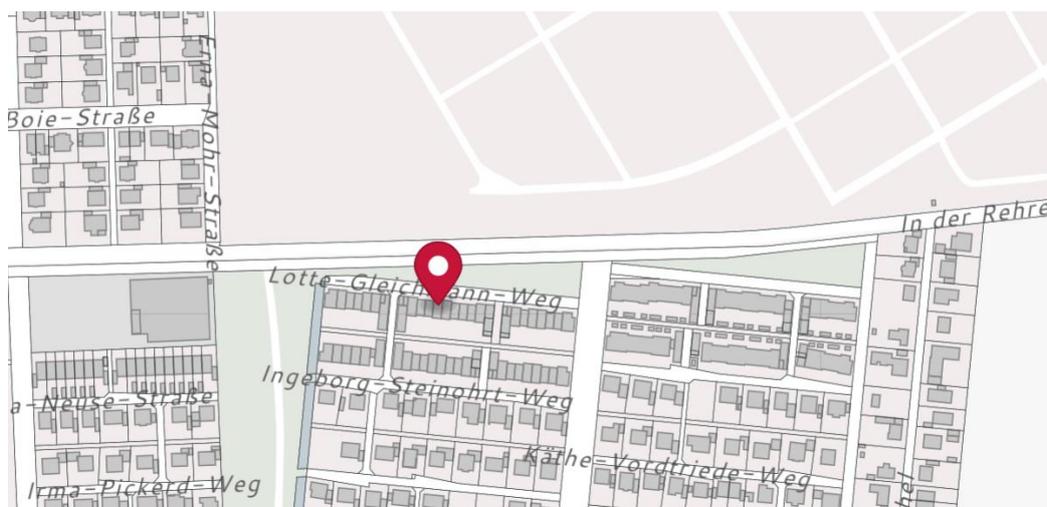


Abbildung 1 Übersichtsplan Wohngebiet in Wettbergen (Hannover)

1.1 OBJEKT / KURZBESCHREIBUNG

- Objekt:** Wohnungseigentum, gelegen im Lotte-Gleichmann-Weg 33 in 30 457 Hannover-Wettbergen, Nr. 6 des Aufteilungsplanes zzgl. Sondernutzungsrechte am Carport Nr. 6 sowie Garten-/Terrassenfläche Nr. 6 des Aufteilungsplanes
- Die Wohnanlage besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit 9 Wohnungen.
- Grundstücksgröße:** 1.859 m² insgesamt, davon 198,36 m² Miteigentumsanteil zum Sondereigentum gehörend, hinzu kommen Miteigentumsanteile an zwei unbebauten Flurstücken (insgesamt ca. 21 m²).
- In Abtl. II des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen eingetragen.
- Baulasten:** Es liegen Baulasten vor (Vereinigungsbaulast, Abstandsflächenbaulast).
- Wohnung:** ca. 172 m² in Erd-, Ober und Dachgeschoss zzgl. Sondernutzungsrechte an Garten/Terrassenfläche und an einem Carport
- Baujahr:** 2014 (Bezugsfertigkeit im Sinne der Wertermittlung)
- Energie:** Endenergiebedarf, 15,7 kWh/m²a gemäß Energieausweis aus 2013, mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Einsatz von Solarthermie, zentrale Gas-Brennwerttherme der WEG
- Verwaltung:** Kiepke Hausverwaltungen GmbH, Gutenbergstraße 14,3 1157 Sarstedt
- Nutzung:** Eigennutzung; ein Mietvertrag liegt der Sachverständigen nicht vor.
- Zustand:** Die Wohnanlage und die Wohnung (das Reihenmittelhaus) wurden von außen und innen besichtigt. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem normalen, altersgerechten Zustand.

Verkehrslage

Es handelt sich um eine Lage am südwestlichen Stadtrand. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die überörtliche Erschließung (B 3, B 6) erfolgt über die nahegelegene Straße „In der Rehre“. Die Straße „In der Rehre“ ist eine Hauptverbindungsstraße in Wettbergen. Der Lotte-Gleichmann-Weg ist über Straße Mühlenwinkel mit der Straße „In der Rehre“ direkt verbunden. Der Lotte-Gleichmann-Weg ist als Sackgasse ausgebildet und im Bereich des Bewertungsobjektes überwiegend frei von Durchgangsverkehr.

Nachbarschaft

Die direkte Nachbarschaft besteht aus Reihenhäusern ähnlicher Bauweise und im weiteren Umfeld aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Durchgrünungsanteil ist im Bereich des Bewertungsobjektes normal. Es ist Verkehrslärm hörbar.

Beurteilung der Lage

Es handelt sich gemäß Wohnlagenverzeichnis der Stadt Hannover um eine normale Wohnlage in Hannover. Der Bodenrichtwert wird zum 01.01.2024 mit 520 €/m² bezogen auf eine Bebauung mit Ein - Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksgröße von 500 m² ausgewiesen.

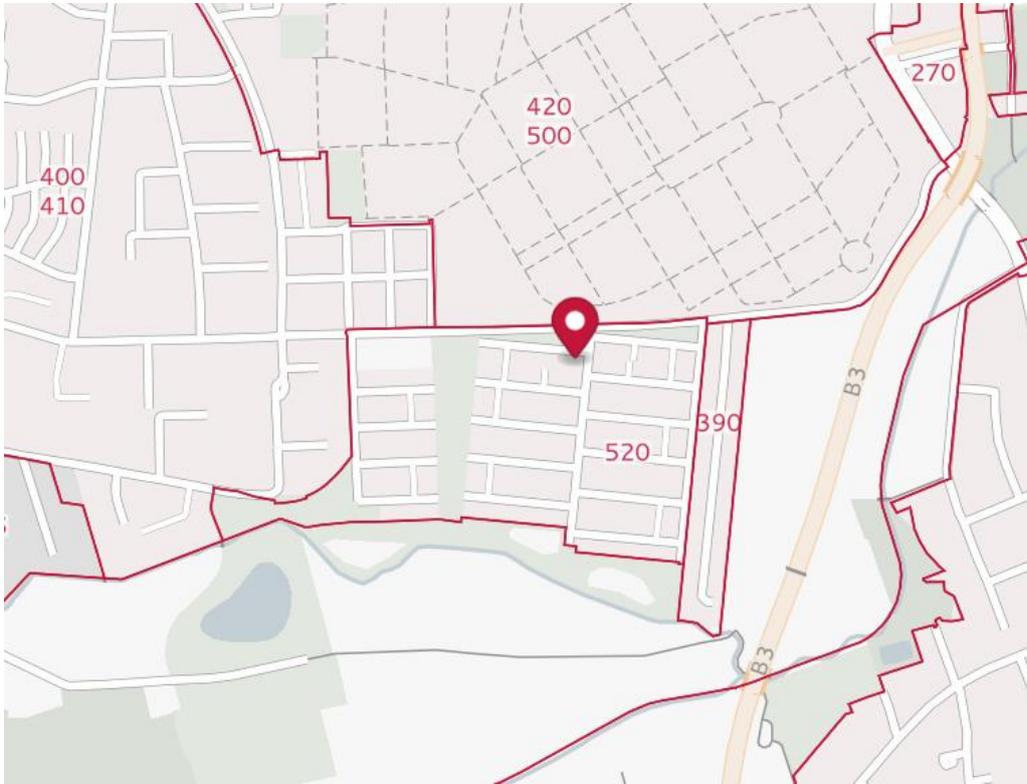


Abbildung 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1.2 GEBÄUDEÜBERSICHT

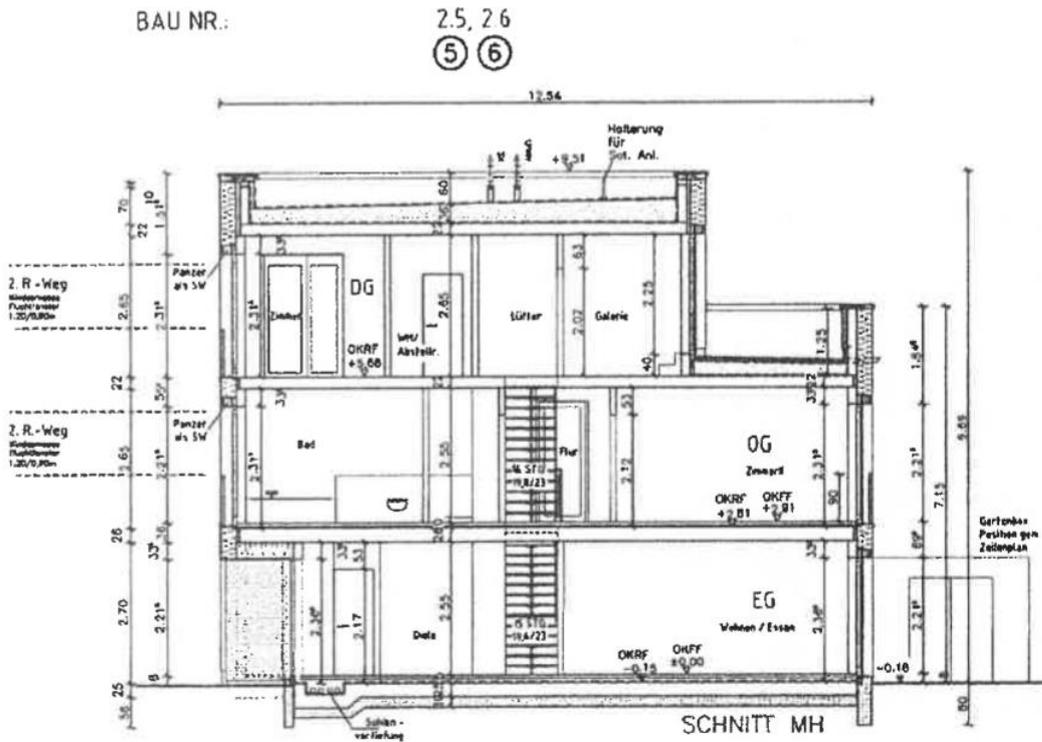


Abbildung 3 Schnitt

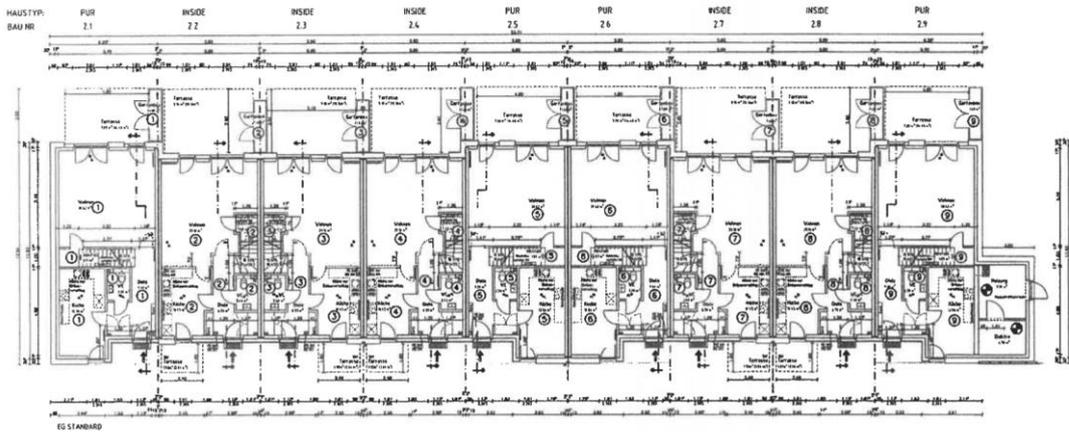


Abbildung 4 Erdgeschoss Aufteilungsplan

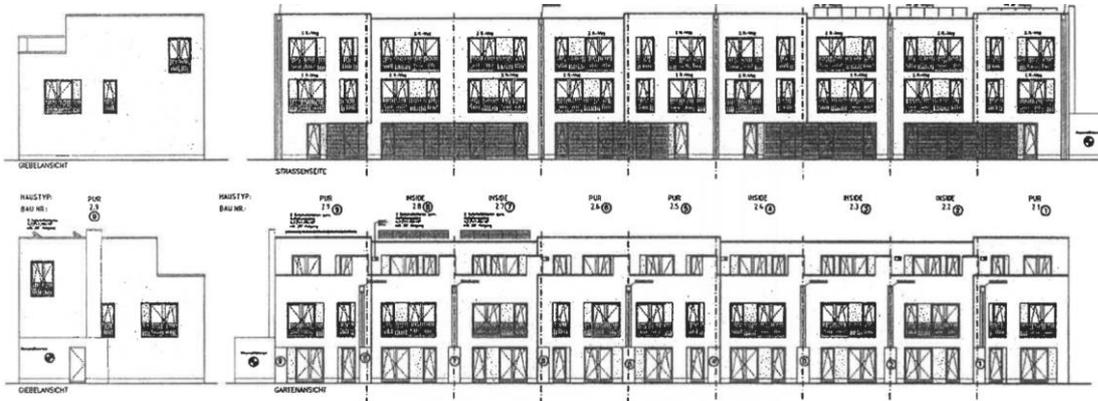


Abbildung 5 Ansichten

Lotte-Gleichmann-Weg

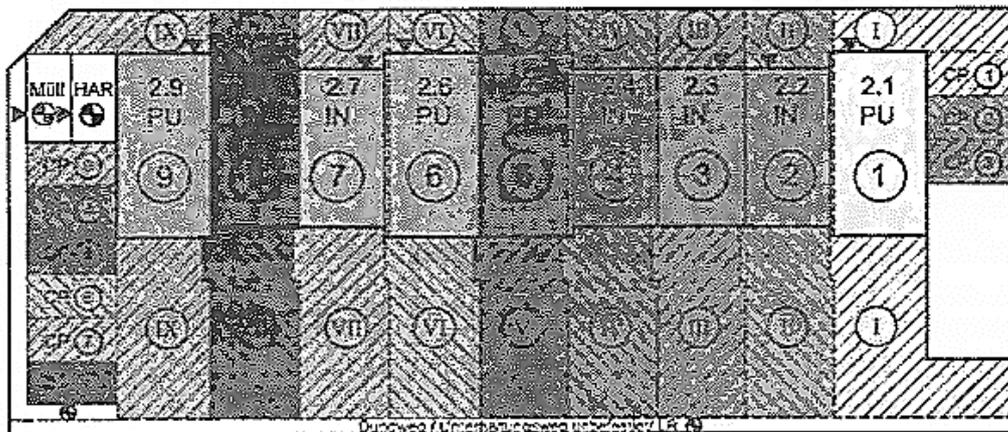


Abbildung 6 Lageplan Sondernutzungsrechte Garten/Terrasse

Lolte-Glathmann-Weg

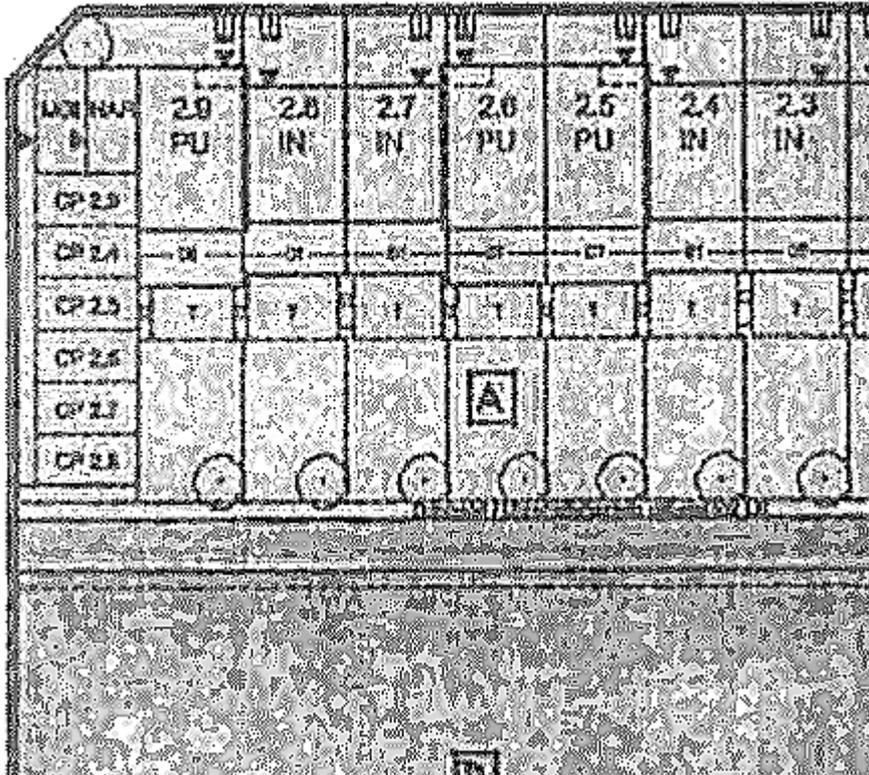


Abbildung 7 Lageplan Carport

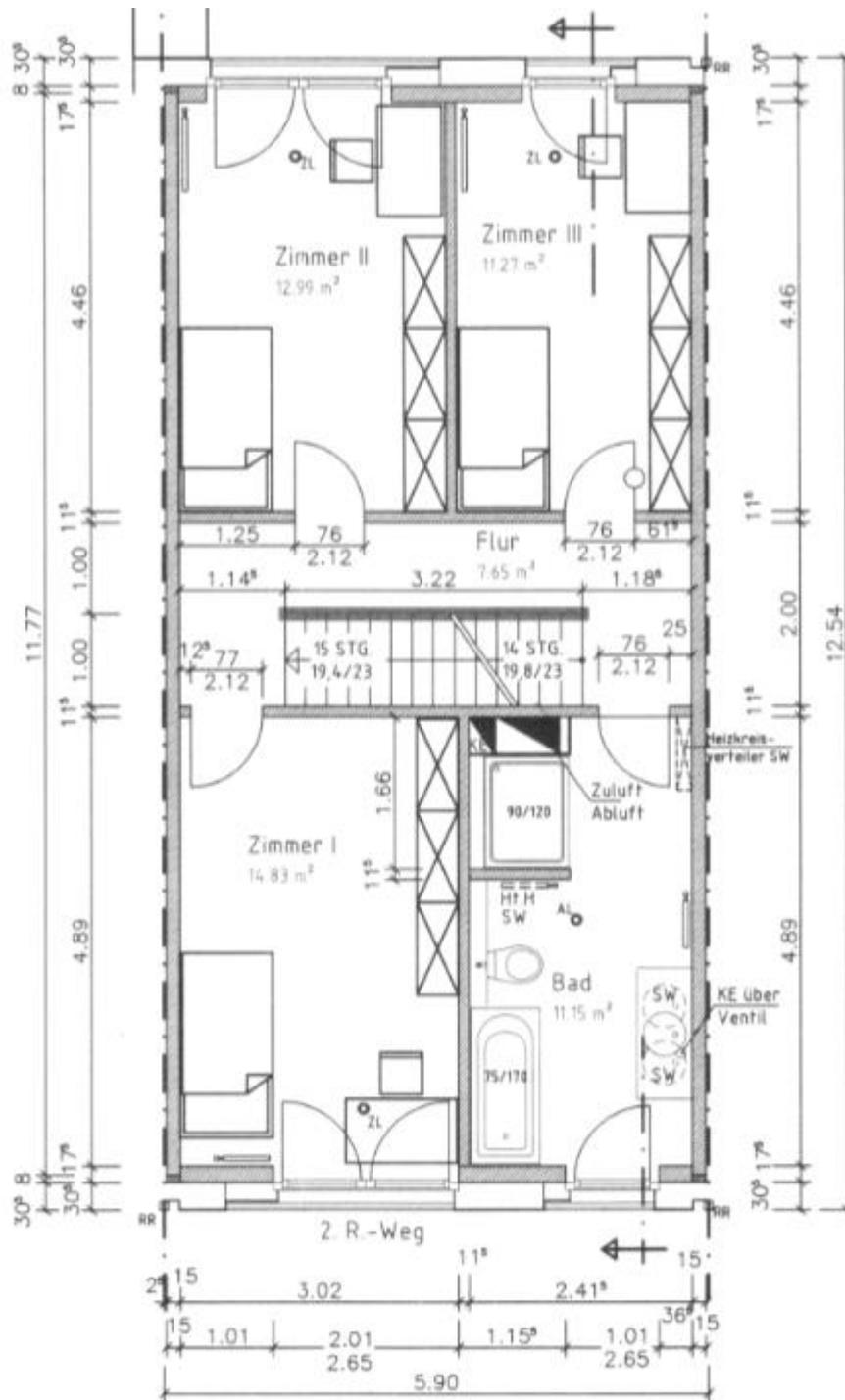


Abbildung 9 Grundriss Obergeschoss

1.3 FOTOS VOM TAG DER ORTSBESICHTIGUNG



