

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 46/25

Bewertungsobjekt

- Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit separater Garage
- Auf der Breite 54

Besonderheit

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden

Beschreibung des Grundstücks**Lage, Form und Größe, Erschließungszustand**

- Bad Münders
- Grundstücksform: regelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße: 200 m² bzw. 33 m² Garagengrundstück
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus und separater Garage bebaut. Das Baujahr ist 1967 laut Aktenlage.

Miet- oder Pachtverhältnisse

- Die Wohnimmobilie wird vom Eigentümer eigengenutzt.

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung**Baujahr**

- 1967 nach Bauaktenlage

Gebäudekonstruktion

Nachfolgend wird der Zustand des Bewertungsobjektes beschrieben, wie er am Tage der Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner vorgefunden wurde, bzw. bei entsprechenden Objekten der betreffenden Bauepoche üblich ist. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung getätigte Vermutungen sind in *Kursivschrift* wiedergegeben.

Objekttyp:	Reihenmittelhaus
Baujahr:	1967 gemäß Aktenlage
Grundrisse:	normal, der Bauepoche und Zweck entsprechend
Anzahl der Geschosse:	KG, EG, OG und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	bauzeitübliche Streifenfundamente, Bodenplatte

Außenwände:	Aufgehendes Mauerwerk in massiver Bauweise, Wandstärke 30 cm, Sockel in Klinkerausführung, aufgehendes Mauerwerk verputzt und gestrichen.
Innenwände:	massiv, verputzt, gestrichen
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	<i>Massivtreppen</i>
Dach:	Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Ziegeln
Fenster:	Kunststoff mit Iso-Verglasung und Rollläden.
Türen:	<i>Holztüren mit Futter und Bekleidung</i> Die Klingel- und Briefkastenanlage ist normalüblich.
Bodenbeläge:	<i>übliche Bodenbeläge, Fliesen, Laminat usw.</i>
Elektroinstallation:	vorhanden, Funktion konnte nicht weiter geprüft werden
Bad u. Sanitärausstattung:	<i>WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken.</i>
Heizung:	Zentralheizung. <i>In den Wohnräumen bauepochenübliche Rippenheizkörper mit Thermostatventilen</i>
Schall- u. Wärmeschutz:	nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind. Ein Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.
Nebengebäude:	massive Garage mit flach geneigtem Pultdach und Stahlschwingtor als Teil einer Garagenzeile mit 4 Garagen. Diese ist über die Straße „Erlenweg“ erschlossen

Wirtschaftliche Wertminderung

Abzug von 5.000,- € entspricht rd. 5 % des Sachwertes der baul. Anlagen

Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen
- Haus-, Hof- und Garagenzuwegung

Verkehrswerte

Wohnhausgrundstück

EINHUNDERTNEUNUNDZWANZIGTAUSEND EURO	129.000,00 €
---	---------------------

Garagengrundstück

SECHSTAUSEND EURO	6.000,00 €
--------------------------	-------------------

Stichtag 10.11.2025

Hinweis

Für dieses Expose wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.



Bild 1 oben: Straßenfrontansicht



Bild 2 oben: Rückseite, soweit einsehbar



Bild 3 oben: Garage