



M o m m s e n s t r a ß e 1 3 B
3 0 1 7 3 H a n n o v e r

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

mail@steffen-steinbrueck.de

**Kurzgutachten
in der Zwangsversteigerungssache
am Amtsgericht Hannover
741 K 63/24**

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen
Alumni HypZert F

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

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück
CIS HypZert (F)

Von der Architektenkammer Niedersach-
sen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Wertermittlung,
Bauassessorin, Corporate Real Estate
Managerin (ebs)



**Einfamilienhaus und Garagen
30627 Hannover, Am Hagen 24**

Wertermittlungstichtag 29.09.2025

Verkehrswert: 503.000 €

**Aktenzeichen: W 25-025
Gutachter: Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück**

Kurzbeschreibung

Einfamilienhaus Am Hagen 24 in 30627 Hannover

Zum Ortstermin konnte das Grundstück betreten werden und das Wohngebäude von außen besichtigt werden. Das Wohngebäude konnte nicht von innen betreten werden. Es fand keine Innenbesichtigung statt. Die unbebaute Grundstücksfläche ist im rückwärtigen Grundstücksbereich ungepflegt. Es befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich ungenutzte nicht instandgehaltene Nebengebäude. Es erfolgt hierfür ein Abzug für Entrümpeln und Abriss.

Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie das Vorliegen von Schäden oder Mängel sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Es erfolgte aus diesem Grund ein Sicherheitsabschlag.

Verkehrswert **503.000 €**

Wertermittlungstichtag: **29.09.2025**

Grundbuchdaten Amtsgericht Hannover, Grundbuch von Misburg, Blatt 8866, Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 164/96, Gebäude- und Freifläche, Am Hagen 24, 985 m².

Lage 30627 Hannover, Am Hagen 24.

Bauweise Massive Bauweise.

ca. 152 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss nach überschlägiger Eigenermittlung.

Baujahr ca. 1958 eingestuft

Verkehrswert

Die Wertermittlung des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks erfolgt in diesem Gutachten über das Sachwertverfahren. Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	559.577 €
<hr/>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Entrümpeln und Abbruch	-15.000 €
Sicherheitsabschlag	-41.807 €
Zwischensumme	502.770 €
<hr/>	
Verkehrswert	503.000 €

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

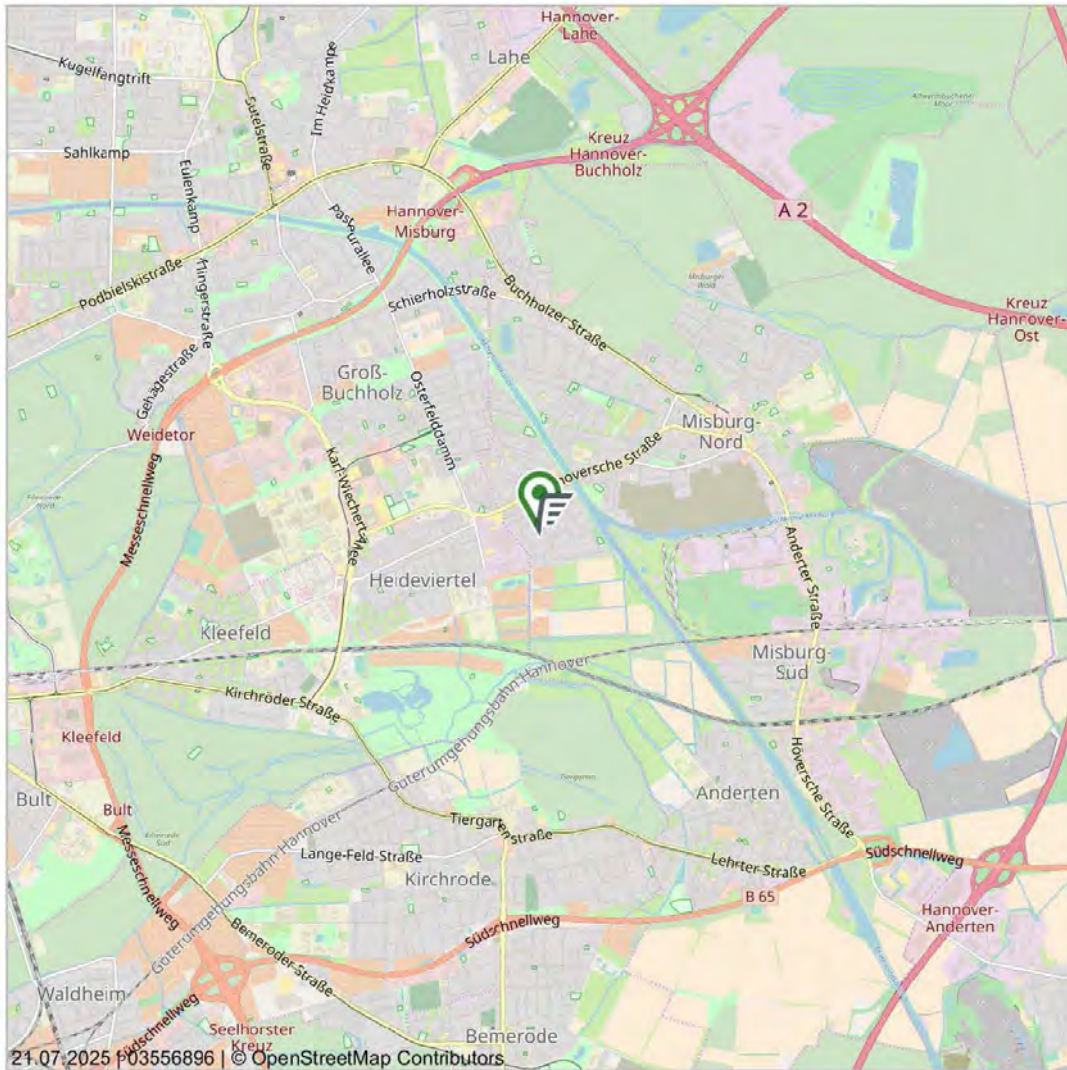
Hannover, den 21.10.2025

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

Übersichtskarten

Regionalkarte on-geo
30627 Hannover, Am Hagen 24


geoport



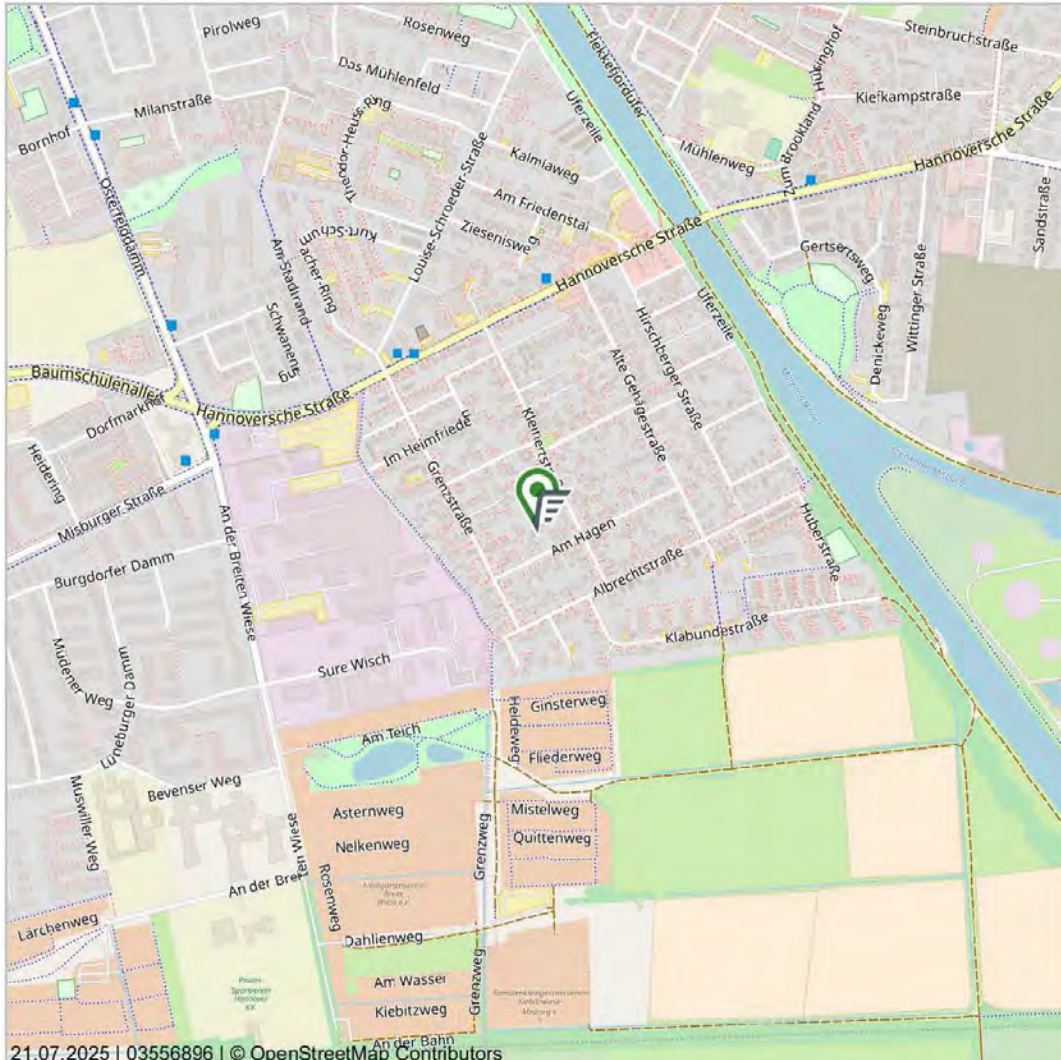
Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
 Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

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 Maßstabsbereich 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: 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03556896 vom 21.07.2025 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® 2025
Seite 3

Stadtplan on-geo
 30627 Hannover, Am Hagen 24

21.07.2025 | 03556896 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Paplerdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



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: 2025

on-geo Seite 2

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03556896 vom 21.07.2025 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® 2025

Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Misburg
Flur: 1 Flurstück: 164/96

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 15.07.2025
Aktualität der Daten 12.07.2025

N = 5804008



N = 5803768

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 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: 25-9192

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

Es sind keine Planunterlagen aus der Bauakte vorhanden.-

Fotos



Wohngebäude von Süden



Südlicher Grundstücksbereich