



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 Hildesheim 25 K 12/25**

**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  
HypZert F**

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



**Einfamilienhaus mit Garage  
31157 Sarstedt, Altes Dorf 24**

**Wertermittlungstichtag 23.01.2025**

**Verkehrswert: 360.000 €**

**Aktenzeichen: W 25-041  
Gutachter: Dipl.-Ing. Peter Steffen**

## 1 Kurzbeschreibung

### **Einfamilienhaus mit Garage, Altes Dorf 24, 31157 Sarstedt**

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.

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** **360.000 €**

**Wertermittlungstichtag:** **23.01.2026**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Hildesheim, Grundbuch von Sarstedt, Blatt 5720, Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 6, Flurstück 18/72, Gebäude- und Freifläche, Altes Dorf 24, 638 m <sup>2</sup> .
Lage	31157 Sarstedt, Altes Dorf 24.
Bauweise	Massive eingeschossige Bauweise mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, ca. 194 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und im Dachgeschoss gemäß den Unterlagen zur Baugenehmigung.
Baujahr	1990 anhand der Planunterlagen
Vermietung	Das Einfamilienhaus ist vermietet; ein Mietvertrag liegt nicht vor; die Höhe der Miete ist nicht bekannt.

## 1.1 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:

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	418.576 €
<hr/>	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>NN</b>	0 €
<b>Sicherheitsabschlag</b>	-58.238 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>360.338 €</b>
<hr/>	
<b>Verkehrswert</b>	<b>360.000 €</b>

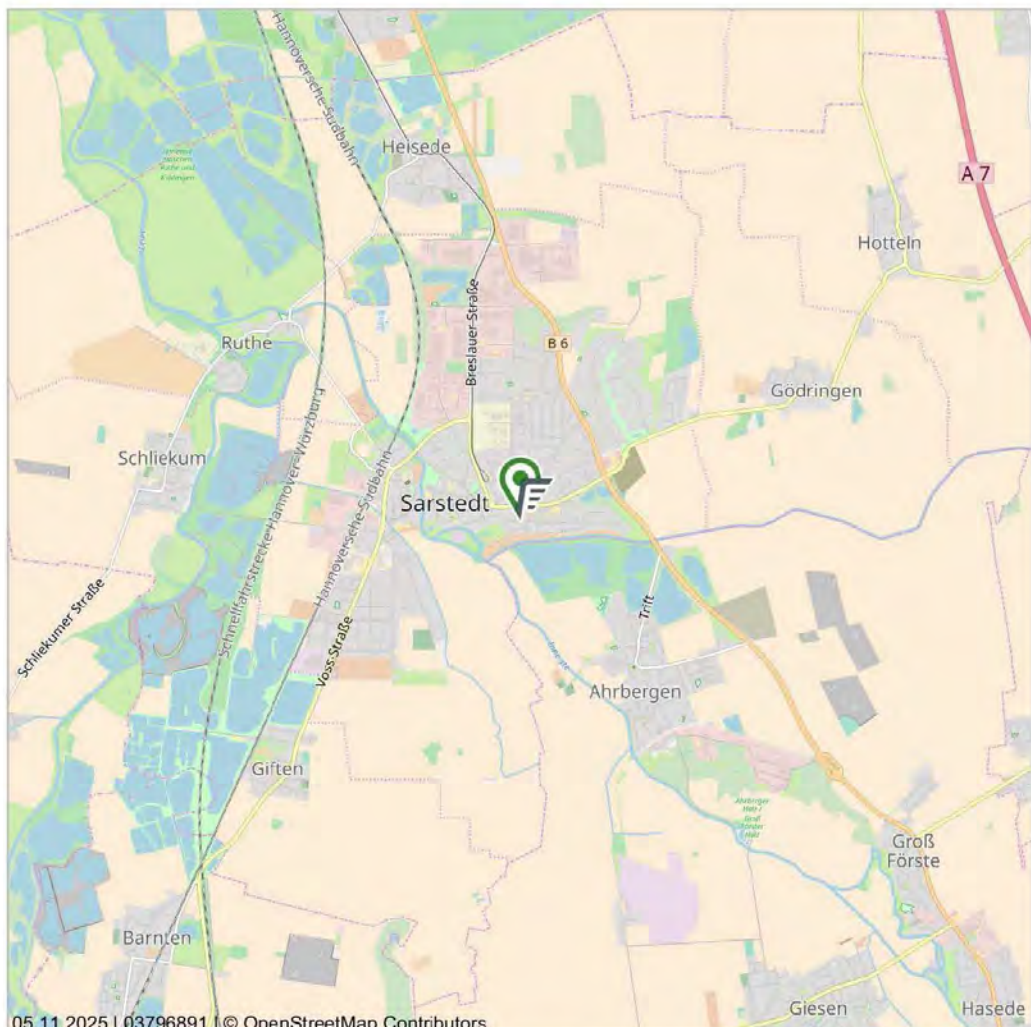
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 02. Februar 2026

Dipl.-Ing. Peter Steffen

## 2 Anlagen

### 2.1 Übersichtskarten



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

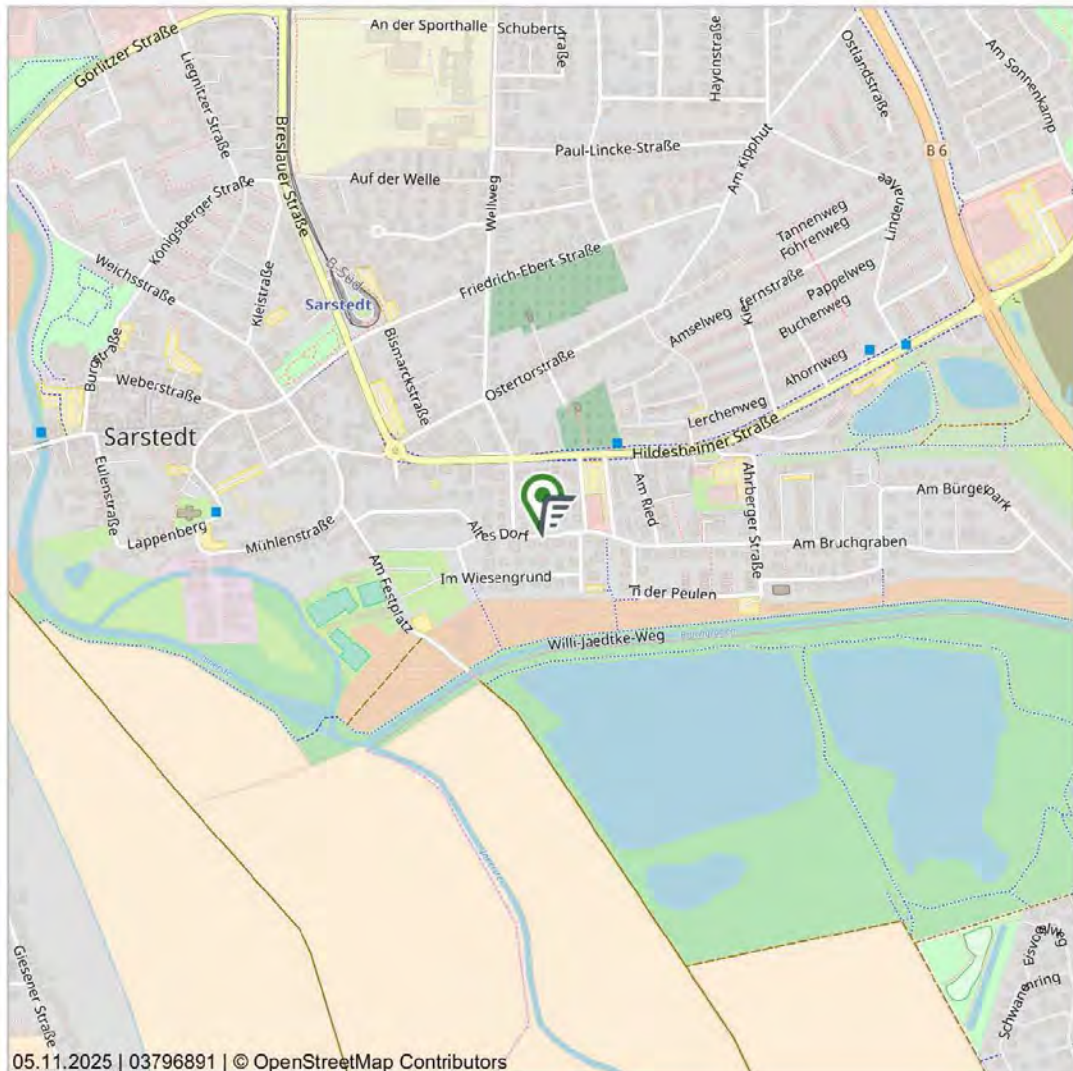
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03796891 vom 05.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 3

**Stadtplan on-geo**  
31157 Sarstedt, Altes Dorf 24



geoport



05.11.2025 | 03796891 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 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 Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und stellt 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 03796891 vom 05.11.2025 auf [www.geoport.de](http://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 2

## 2.2 Liegenschaftskarten



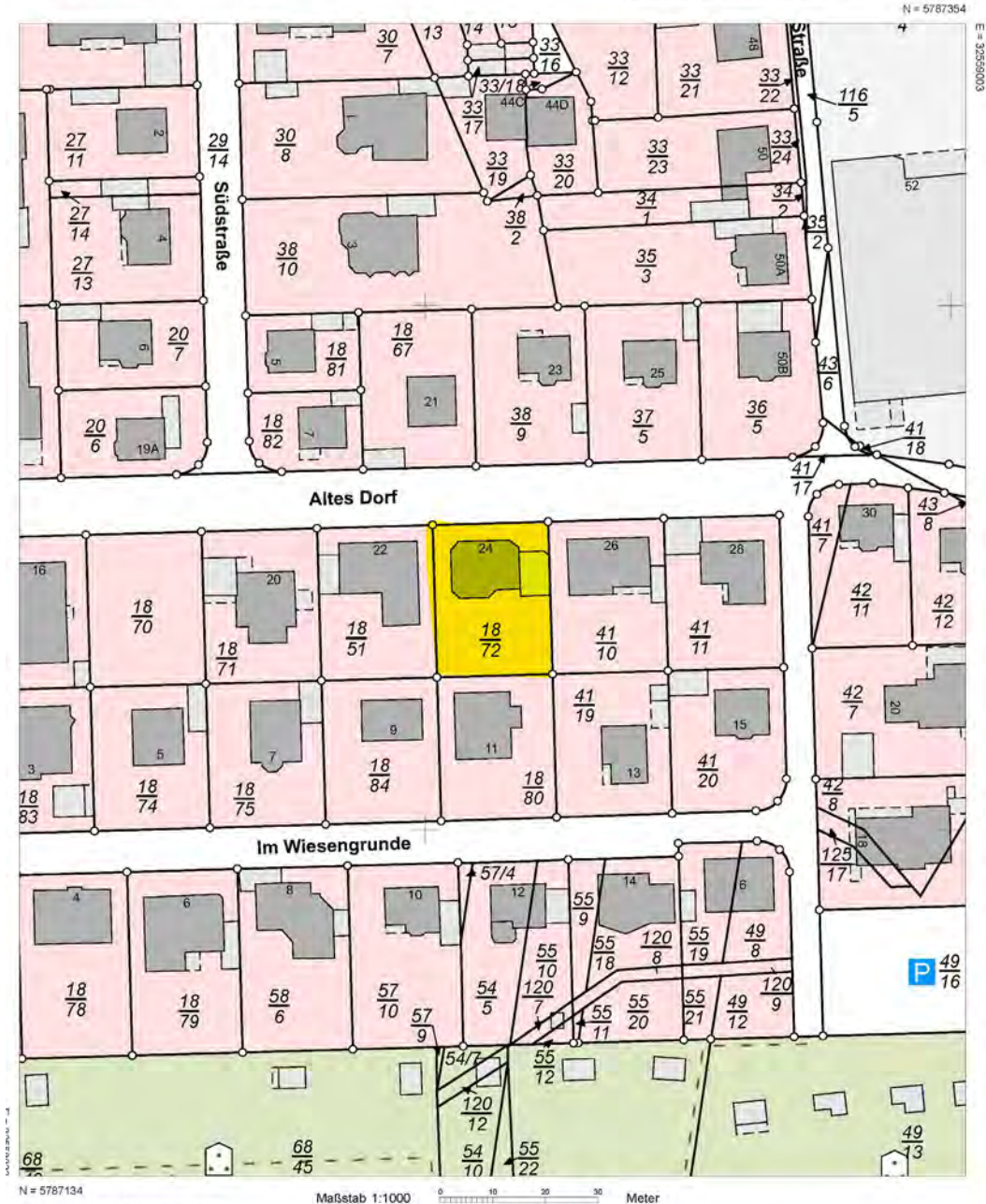
### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Sarstedt, Stadt  
Gemarkung: Sarstedt  
Flur: 6 Flurstück: 18/72

### Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 30.09.2025  
Aktualität der Daten 27.09.2025



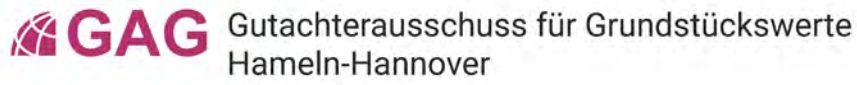
**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim -  
Langelinienwall 26  
31134 Hildesheim

**Bereitgestellt durch:**  
ÖbVI Franziska Westphal  
Bahnhofstraße 30  
31832 Springe  
**Zeichen:** 25-9271

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.



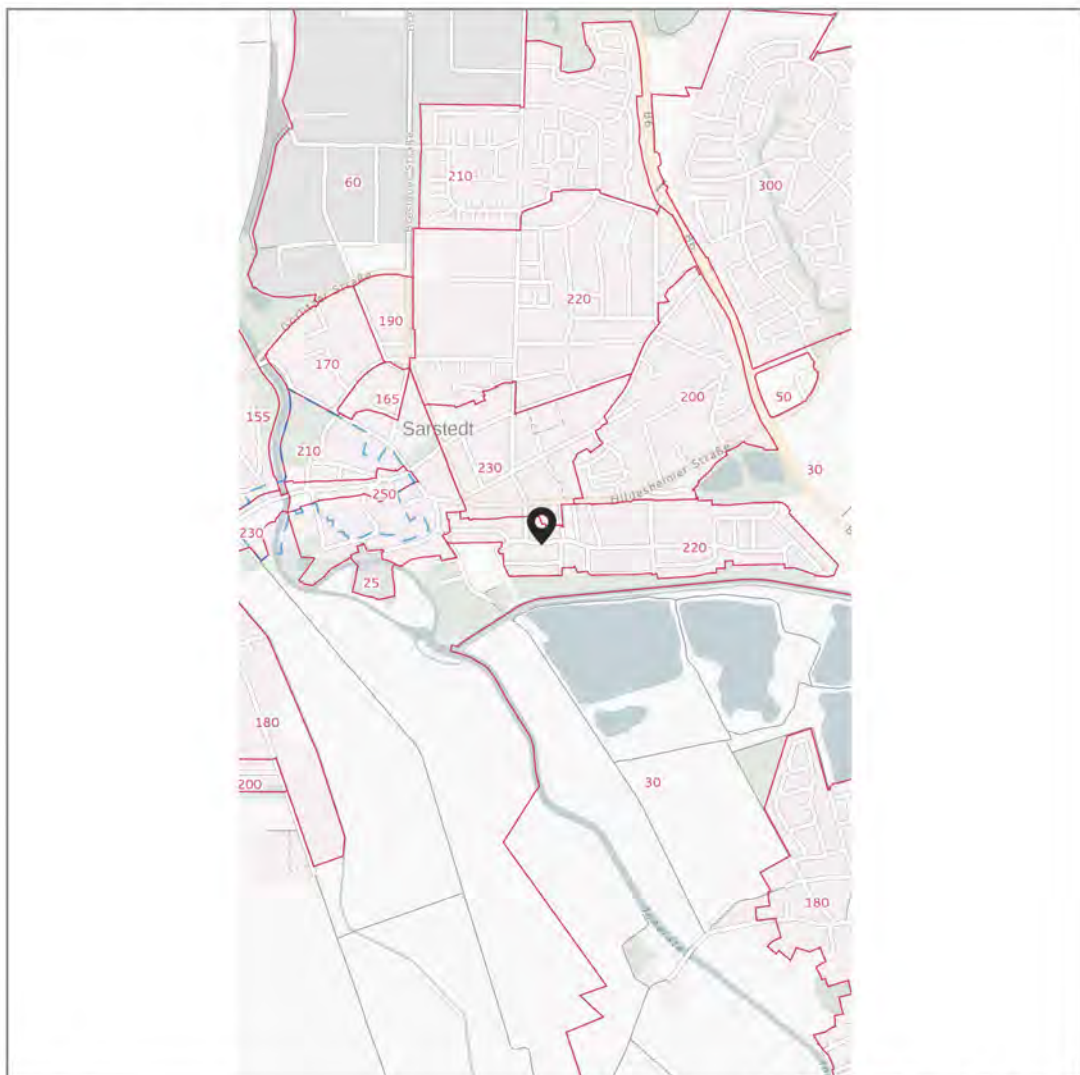
## 2.3 Bodenrichtwertkarte



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 29.09.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Altes Dorf 24, 31157 Sarstedt  
Gemarkung: 5108 (Sarstedt), Flur: 6, Flurstück: 18/72



200 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05600196  
Teilmarkt: Bauland  
Bodenrichtwert: 220 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

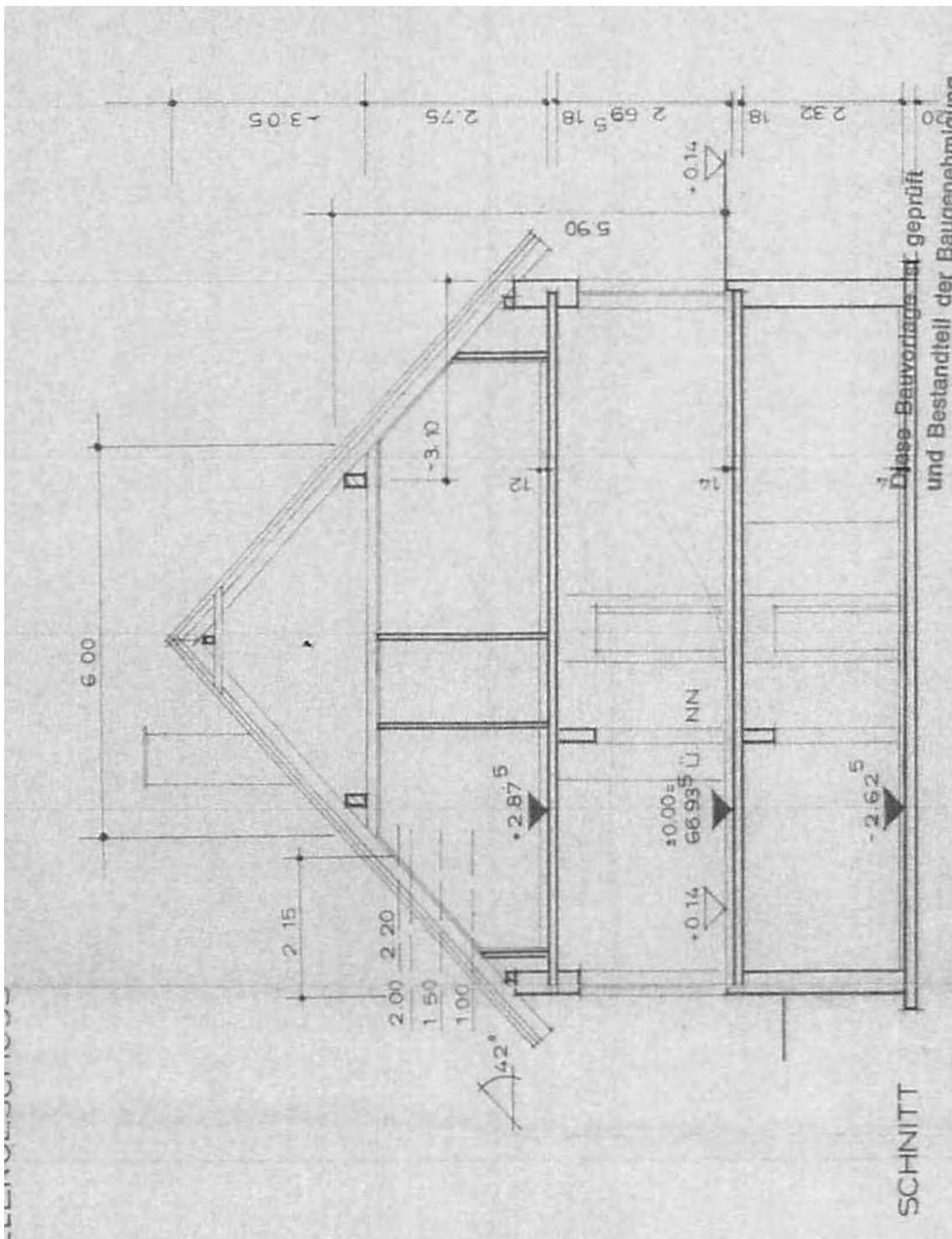


[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=52.23255&lng=9.86262&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.23255&lng=9.86262&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

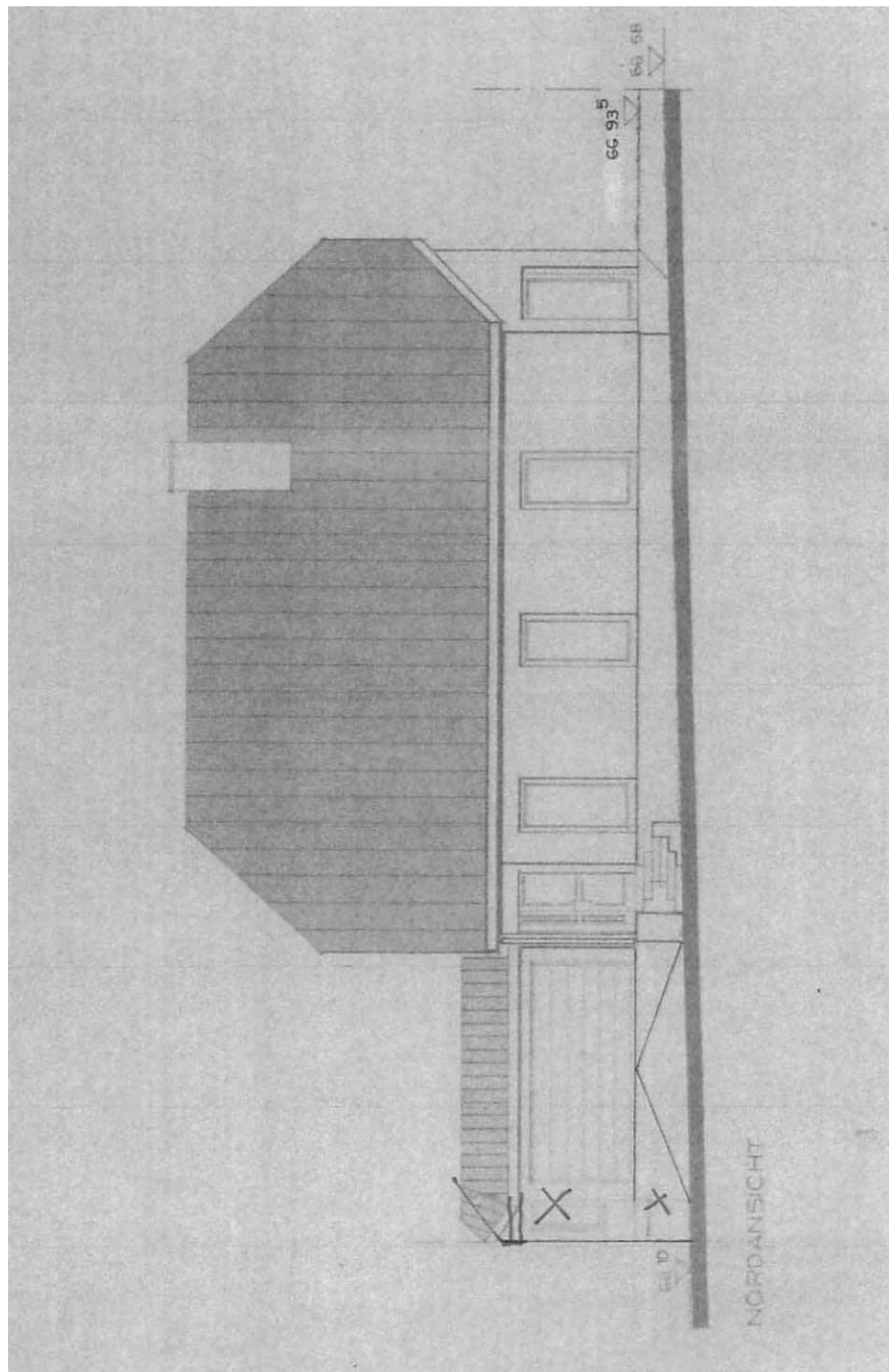




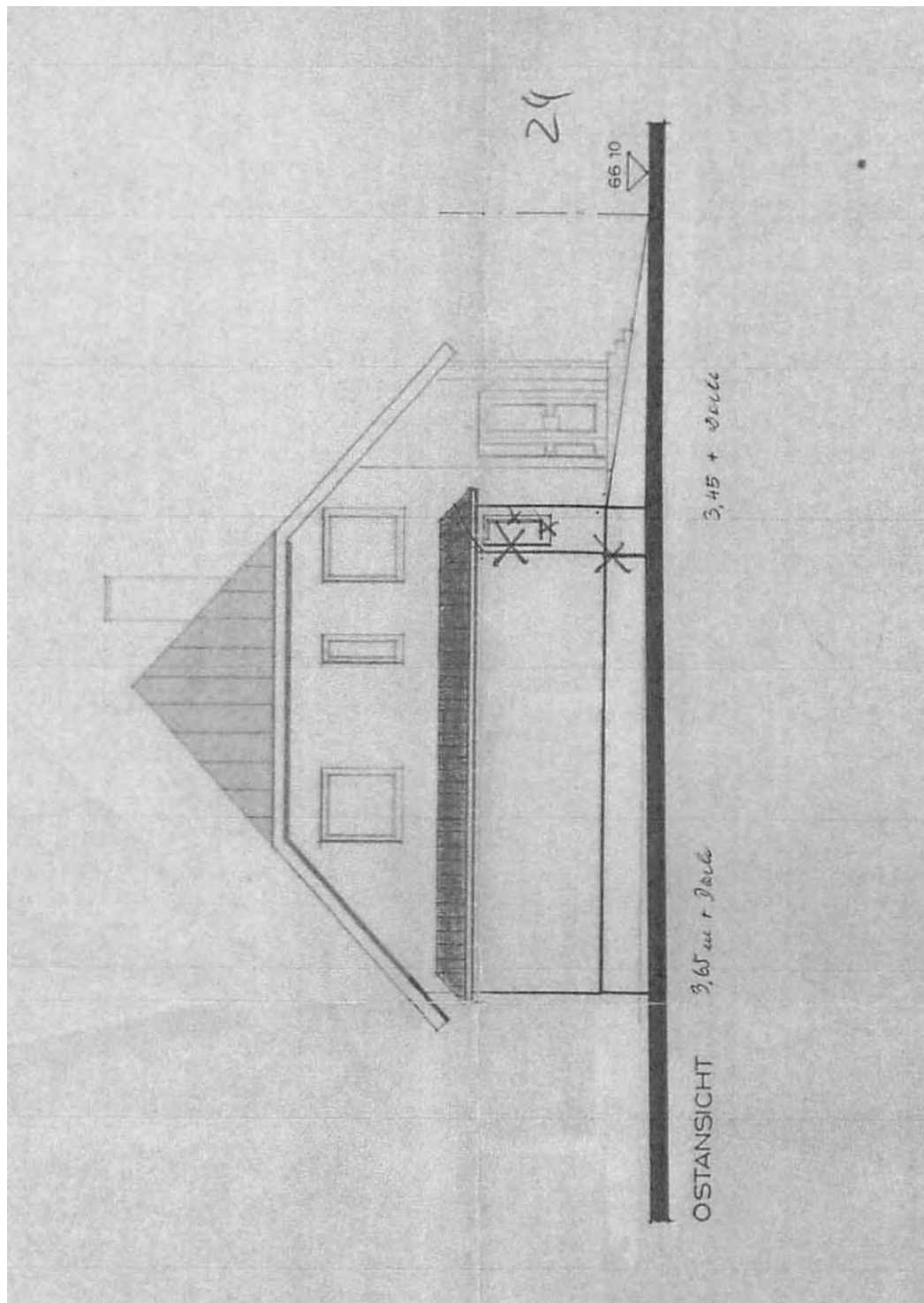




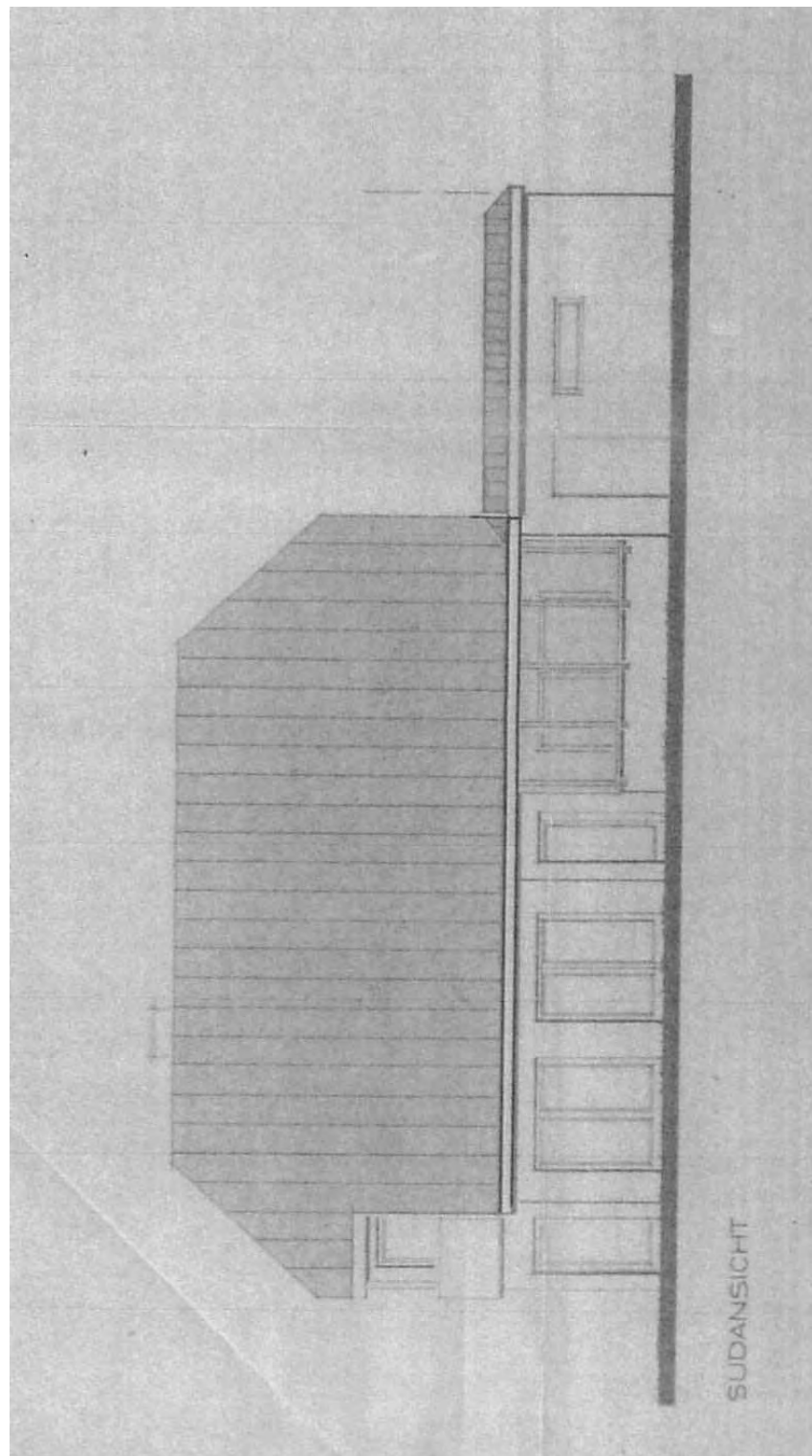
Schnitt  
aus der Baugenehmigung



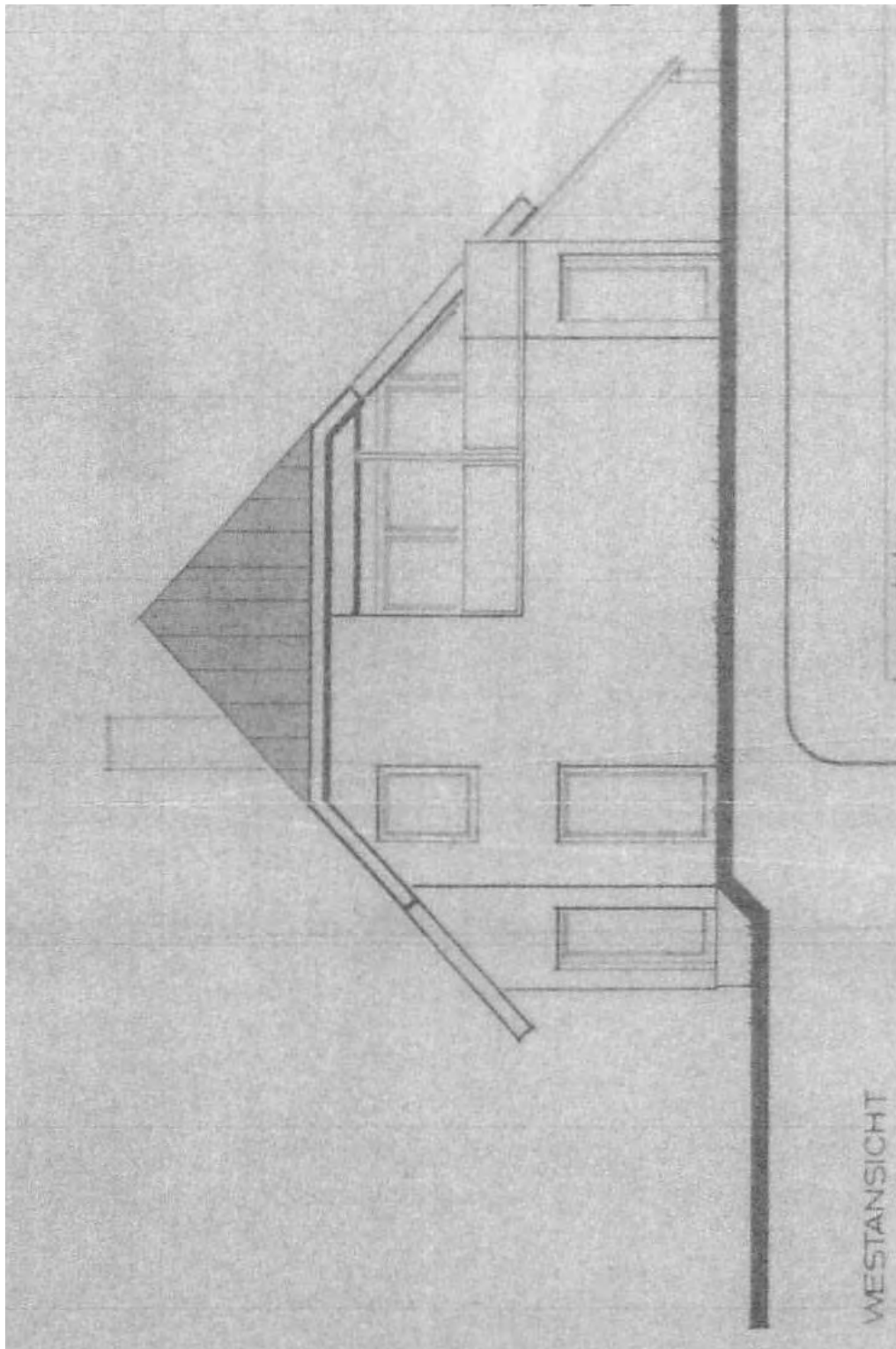
Nordansicht  
aus der Baugenehmigung



Ostansicht  
aus der Baugenehmigung



Südansicht  
aus der Baugenehmigung



Westansicht  
aus der Baugenehmigung

## 2.5 Fotos



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht