

Diplom-Ingenieur ( FH )  
Beratender Ingenieur  
Sachverständiger Immobilienbewertung

Alter Stadtweg 1  
Telefon (05561) 927314-0  
Telefax (05561) 927314-9  
info@sv-cortnum.de

## **Exposé zu NZS 6 K 10/24**

für das  
**mit zwei Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaute Grundstück**  
**Feldstraße 16, 16A in 37186 Moringen OT Fredelsloh**  
(eingetragen im Grundbuch von Fredelsloh Blatt 860 BVNr. 1)



Wertermittlungstichtag  
und Qualitätstichtag

14.01.2026

**BV-Nr. 1: Verkehrswert: 143.000,- €**

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden<br>bebautes Grundstück                             |
| Objektadresse:             | Feldstraße 16, 16A<br>37186 Moringen OT Fredelsloh                                               |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Fredelsloh<br>Blatt 860 BVNr. 1                                                    |
| Katasterangaben:           | Gemeinde Moringen<br>Gemarkung Fredelsloh<br>Flur 2 Flurstücke 615/36                            |
| Lage:                      | Allgemeines Wohngebiet gemäß Flächennutzungsplan;<br>ruhige Wohnlage mit wenig Durchgangsverkehr |
| Grundstücksgröße:          | BV-Nr. 1: 1.250 m <sup>2</sup>                                                                   |

## 2. Baubeschreibung

### Wohnhaus Feldstraße 16 Vorderhaus:

|                            |                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | unterkellertes Wohnhaus in kombinierter Fachwerk- und Massivbauweise                                                                                                                                                          |
| Baujahr:                   | nicht bekannt, augenscheinlich vor 1950                                                                                                                                                                                       |
| Modernisierungen:          | Heizung 2009<br>Renovierung Innenraum 2009<br>sonst keine Wesentlichen                                                                                                                                                        |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine Wesentlichen                                                                                                                                                                                                            |
| Außenansicht:              | eingeschossige Bauweise mit Satteldach mit Ziegeleindeckung, teilweise Sichtfachwerk, teilweise Behang aus bituminiertem Fassadenplatten, hofseitig Behang aus kleinformatigem asbestfaserhaltigem Behang, braune Holzfenster |

### Wohnhaus Feldstraße 16A Hinterhaus:

|                            |                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | nichtunterkellertes Wohnhaus in kombinierter Fachwerk- und Massivbauweise                                     |
| Baujahr:                   | nicht bekannt, augenscheinlich vor 1950                                                                       |
| Modernisierungen:          | Teilrenovierung                      Innenraum                      2009<br>sonst keine Wesentlichen          |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine Wesentlichen                                                                                            |
| Außenansicht:              | zweigeschossige Bauweise mit Satteldach mit Ziegeleindeckung, sonst verputzte Wandflächen, braune Holzfenster |

### 3. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Wohnhaus Feldstraße 16 Vorderhaus:

##### Erdgeschoss

ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche

zwei Wohnräume (ca. 17,5 m<sup>2</sup>, ca. 15 m<sup>2</sup>), Flure und Diele (ca. 6 m<sup>2</sup>, ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ca. 2,50 m<sup>2</sup>), Badezimmer (ca. 5,50 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 15 m<sup>2</sup>), Abstellraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)

##### Dachgeschoss

ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

drei Wohnräume (ca. 10 m<sup>2</sup>, ca. 10 m<sup>2</sup>, ca. 10 m<sup>2</sup>), Flur (ca. 10 m<sup>2</sup>)

##### Kellergeschoss

Flur und Kellerräume (aufgrund dezimeterhoch stehenden Wassers konnte keine Besichtigung durchgeführt werden)

#### Wohnhaus Feldstraße 16A Hinterhaus:

##### Erdgeschoss

ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

drei Wohnräume (ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ca. 9 m<sup>2</sup>, ca. 32 m<sup>2</sup>), Flur (ca. 11 m<sup>2</sup>), WC (ca. 2,50 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)

##### Obergeschoss

ca. 74,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche

vier Wohnräume (ca. 15 m<sup>2</sup>, ca. 18 m<sup>2</sup>, ca. 16,5 m<sup>2</sup>, ca. 15 m<sup>2</sup>), Flur (ca. 10 m<sup>2</sup>), der Balkon wird nicht in der Wohnfläche berücksichtigt

#### 4. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

##### Wohnhaus Feldstraße 16 Vorderhaus:

- allgemeiner Gesamtzustand mit deutlichen Gebrauchsspuren
- stehendes Wasser im Keller
- verschobene Dachziegel, Ortgangziegel abgeweht
- Behang teilweise überaltert
- Dachabdichtung über Abstellraum abgängig und undicht
- Durchfeuchtung im Deckenbereich Abstellraum
- schlechte energetische Qualität

##### Wohnhaus Feldstraße 16A Hinterhaus:

- allgemeiner Gesamtzustand mit deutlichen Gebrauchsspuren
- Balkon nicht nutzbar, da Abdichtung und Geländer abgängig
- beschädigte Unterdecke im Erdgeschoss
- Räume im Obergeschoss nur teilausgebaut
- fehlende Türelemente
- im derzeitiger Ausbauzustand ist das Objekt nicht separat bewohnbar, Waschelegenheit befindet sich nur im Vorderhaus
- schlechte energetische Qualität

Einbeck, den 26.01.2026



Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,  
GIS Sprengnetter Akademie