743 K 145/25



Einfamilienhaus und Garagen
30539 Hannover, Bockmerholzstraße 13

Wertermittlungsstichtag	**12.05.2026**
Verkehrswert:	**33.000 €**

1 Kurzbeschreibung

Einfamilienhaus Bockmerholzstraße 13 in 30539 Hannover

Das Einfamilienhaus befand sich zum Ortstermin in einem nicht mehr benutzbaren bzw. bewohnbaren Zustand. Zur bisherigen Zeitdauer des zum Ortstermin vorgefundenen Zustandes der Bausubstanz wurde nichts bekannt.

Es besteht Denkmalschutz.

Im Dachgeschoss gab es zum Giebel offene, schadhafte Holzbereiche. Hierzu wurden über Umfang und Dauer der Schadstellen zum Ortstermin keine Details bekannt. Ein Befall des Holzes bzw. der Holzkonstruktion durch holzschädigende Pilze kann nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Eintragung im Denkmalatlas Niedersachen darf das Wohnhaus nicht abgerissen werden. Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen.

Verkehrswert **33.000 €**

Wertermittlungsstichtag: **12.05.2026**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Hannover, Grundbuch von Wülferode, Blatt 1238, Grundstück lfd. Nr. 3, Flur 8, Flurstück 105/3, Gebäude- und Freifläche, Bockmerholzstraße 13, 557 m².
Lage	30539 Hannover, Bockmerholzstraße 13.
Bauweise	Massive Bauweise; aufgrund massiver Bauschäden nicht erhaltenswert.
Baujahr	ca. 1904 gem. Angabe des Schuldners zum Ortstermin
Planunterlagen	Es sind weder in der Bauakte beim Bauamt der Landeshauptstadt Hannover noch beim Eigentümer Planunterlagen und Flächenaufstellungen vorhanden.

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 (nach Grundsanierung)	553.581 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Grundsanierung N.N.	-520.694 €
Zwischensumme	**32.887 €**
Verkehrswert	**33.000 €**

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

Fotos



Straßenansicht Bockmerholzstraße



Rückwärtige Ansicht



Giebelseite, Ansicht von Süden



Rückwärtiger Anbau mit Garage



Zimmer im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss mit feuchtegeschädigter Dachkonstruktion