

## **Auftraggeber**

- Amtsgericht Stadthagen

## **Geschäftsnummer**

- 8 K 16/24

## **Bewertungsobjekt**

- Wohnhaus, Lauenhäger Str. 164, 31655 Stadthagen

## **Besonderheit**

- im Innenbereich teilweise noch Rohbau bzw. Fertigstellungsarbeiten erforderlich

## **Beschreibung des Grundstücks**

### **Lage, Form und Größe, Erschließungszustand**

- Ortsmitte von Sachsenhagen
- 1.250 m<sup>2</sup> Grundstück, rechteckig geschnitten, annähernd eben
- Straßenfront ca. 20 m, bei mittlerer Grundstückstiefe ca. 62 m.

### **Nutzung**

- Einfamilienwohnhaus

### **Miet- oder Pachtverhältnisse**

- Die Immobilie ist derzeit von der Eigentümerin / Familie selbst genutzt

### **Immissionsbelastung, Altlasten**

- nicht bekannt

### **Gewerbebetrieb**

- Nein

### **Betriebseinrichtungen / Maschinen**

- nicht vorhanden

## **Gebäudebeschreibung**

### **Baujahr**

- Ursprungsbaujahr ca. 1913 laut Eigentümerauskunft. Ab ca. 2021 im Innenbereich modernisiert

### **Gebäudekonstruktion**

Objekttyp:	Wohnhaus
Baujahr:	1913 laut Eigentümerangabe, modernisiert ab 2021
Anzahl der Geschosse:	Teilkeller, EG, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden
Außenwände:	Einschalig, Außenfassade verputzt
Innenwände:	Massiv mit Putz und Anstrich, teilweise Leichtbauwände, teilweise noch Rohbauzustand
Decke:	über dem KG Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
Treppe:	Holztreppe mit Geländer und Handlauf
Bodenbeläge:	Fliesen- und Laminatböden. Teilweise im Rohbau befindlich

Dach:	Satteldachkonstruktion, Wärmedämmung erneuert Rinnen erneuert in Zinkblech
Bad u. Sanitärausstattung:	WC, Wanne / Dusche sowie Waschbecken.
Fenster:	weitestgehend modernisierte Kunststofffenster mit Iso-Verglasung
Türen:	Wohnungstüren als beschichtete Türen mit üblichen normalen Beschlägen. Die Klingel- und Briefkastenanlage ist einfach ausgeführt.
Elektroinstallation:	durchschnittlich, teilmodernisiert. Funktion nicht weiter geprüft.
Heizung:	derzeit nur 2 Kaminöfen im EG und DG sowie elektrische Heizgeräte.
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, ist nicht vorgelegt worden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde aber keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.
<b>Nebengebäude:</b>	Es ist eine Doppelgarage in massiver Bauweise vorhanden. Außenwände massiv wie Wohnhaus, verputzt. Dach als Pultdach mit Eindeckung aus Well-Faserzementplatten. Ein Tor als Metallschwingtor, 1 Tor als altes zweiflügeliges Holztor ausgebildet. Freisitzüberdeckung

### **Wirtschaftliche Wertminderung**

20.000,- € wegen diverser Baumängel / Fertigstellungsarbeiten, wie z.B.: • Die Außenanlagen sind z.Zt. vernachlässigt. • Die Träger der Kappendecke im KG rosten sehr stark • Im Innenbereich liegen an vielen Stellen Merkmale vor, die noch Fertigstellungsarbeiten erfordern. • Teilweise liegen rohbauähnliche Zustände vor.

### **Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören gemäß der ImmoWertV:

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Haus- und Garagenzuwegung
- Grundstückseinfriedungen
- Außenbeleuchtung
- Rasen- und Grünflächen

### **Verkehrswert**

---

**EINHUNDERTEINUNDNEUNZIGTAUSEND EURO**

**191.000,00 €**

---

**Stichtag: 14.03.2025**

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



Bild 1 oben: Straßenfrontseite



Bild 2 oben: Rückseite



Bild 3 oben: Eingangsseite