

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Pollhagen, Flur 4, Flurstück 11/3, Hauptstraße 96
und Flur 11, Flurstück 8, Erdbeerbrink

Ortsbeschreibung

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus 2 räumlich getrennt liegenden Flurstücken. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Pollhagen, einem dörflich strukturierten Ort mit rd. 1.000 Einwohnern. Pollhagen gehört zur Samtgemeinde Niedernwöhren.

Pollhagen liegt im Nordwesten des Landkreises Schaumburg.

Das bebaute Flurstück selbst liegt rd. 6 km vom Zentrum der Samtgemeinde Niedernwöhren entfernt. Innerhalb der Samtgemeinde finden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der erweiterte Bedarf kann im 8 km entfernten Stadthagen gedeckt werden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf beträgt rd. 21 km. Zum rd. 7 km entfernten Bahnhof in Stadthagen besteht eine Busverbindung.

Das unbebaute Flurstück, als Grünlandfläche, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pollhagen.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem bebauten Objekt handelt es sich um ein 3.657 m² großes Grundstück welches mit einem Wohnhaus mit Anbau, einem Werkstattgebäude mit Anbau und einer Doppelgarage bebaut ist.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird vom Eigentümer bewohnt und gewerblich genutzt.

Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt geworden

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird ein Gewerbebetrieb (KFZ.-Werkstatt) geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

KFZ.-Werkstatt-spezifische Betriebseinrichtungen sind vorhanden.

Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Wohnhaus mit Anbau

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus (Geb. 1) mit Anbau (Geb. 1a, ehem. Stall) in konventioneller Bauweise
	Stellung des Gebäudes:	freistehend – mit Gebäude 2 verbunden
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	tlw. ca. 25 % unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		ursprünglich vor 1900, 1956 /1959 Umbauten, 1970 Erneuerung Nordfassade, mutmaßlich 2012 Aus-/Umbau von Stall in Wohnen / gewerbliche Räume
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte für die ursprüngliche Nutzung (Wohnhaus mit Stall) vor. Für die Umnutzung dieses Objekts liegt bisher keine Schlussabnahme vor. Eine Aufforderung zum Abstellen diverser Mängel wurde letztmalig im August 2019 ausgesprochen! Es liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Personenaufzugs sowie behindertengerechte Umbauten aus 2016 vor. Dieses Bauvorhaben ist nicht umgesetzt worden. Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.
<u>Größe:</u>	Wohnfläche:	insgesamt 232 m ² , davon im EG (Geb. 1) 124 m ² und im DG 108 m ² ohne ggf. vorhandene Ausbauten / Reserven DG Geb. 1a (58 m ²) (Berechnungen nach Zeichnungen der Bauakte von 2016, dieses Bauvorhaben wurde jedoch nicht verwirklicht)
	Nutzfläche:	Geb. 1a: 46 m ² (Berechnungen nach Zeichnungen der Bauakte von 2016, dieses Bauvorhaben wurde jedoch nicht verwirklicht)
	Bruttogrundfläche:	Geb. 1: 347 m ² Geb. 1a: 116 m ² (nach eigenen Berechnungen)
<u>Raumaufteilung:</u>		keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung, das Bauvorhaben von 2016 wurde nicht verwirklicht.
	Einstufung/Besonderheiten:	Der Ausbau zum Wohnen im DG des Geb. 1a konnte nicht festgestellt werden; der Ausbau zur gewerblichen Nutzung im EG wurde bei der Vorbesichtigung festgestellt.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Ziegelsteinsichtmauerwerk / Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Geb.1: Satteldach, Tonziegel, Dachgaube Geb.1a: Satteldach, Betondachpfannen, 2 Dachgauben
Außentüren:	Geb. 1: Metalltür mit Drahtglasausschnitt und Seitenelement Geb. 1a: Stahlschwinger, Metalltür mit Glasausschnitt
Fenster:	Holz-/Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Innenwände:	nicht bekannt geworden
Innentüren:	nicht bekannt geworden

Geschossdecken:	nicht bekannt geworden
Geschosstreppen:	nicht bekannt geworden
Fußböden:	nicht bekannt geworden
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt geworden
Heizung:	nach Mitteilung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers: Ölzentralheizung (aus 2004), zentrale Warmwasserbereitung
Technische Ausstattung:	nicht bekannt geworden
Besondere Bauteile:	Geb. 1: 1 Dachgaube Geb. 1a: 2 Dachgauben, Balkon (Grundfl. 19 m ²), Holzkonstruktion mit entsprechender Brüstung, ansonsten nicht bekannt geworden

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

	U. a. von außen erkennbar: - außenliegende Holzbauteile, auch Fensterrahmen, anstrichbedürftig - Fenstersturz schadhaft (zur Straße) - Rissbildungen
Barrierefreiheit:	der Wohnbereich ist derzeit nicht barrierefrei zugänglich
Besonderheiten:	Der Umfang der Umbauarbeiten im DG ist ohne Innenbesichtigung NICHT erkennbar; unterschiedliche Fußbodenniveaus
* hier aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich	
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, tlw. auch Verblendmauerwerk
Dach:	Satteldach, Tonziegel (verstrichen)
Außentüren:	Ladenlokal: Metalltür mit Glasausschnitt und Seitenelement Wohnbereich: Holztür mit Glasausschnitt
Fenster:	weitgehend Holzfenster mit Isolierverglasung (1964 eingebaut), tlw. Rollläden, tlw. außen liegende Metallgitter, Ladenlokal mit Metallfenstern und Einfachverglasung
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt und tapeziert oder gestrichen, tlw. auch Leichtbauwände, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, über KG massive Konstruktion auf Stahlträgern
Geschosstreppen:	Holztreppen
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Kunststoff, Parkett, Fliesen)
Sanitäreinrichtungen:	EG: WC mit Waschbecken, WC-Becken OG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken OG: WC mit Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	elektrische Nachtspeicheröfen tlw. sind Rohrleitungen zur Installation einer Zentralheizung erkennbar

Zustand des Gebäudes:

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

u.a.:
Rissbildungen und Feuchtemerkmale an der nördl. Außenwand

Insgesamt wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: Eine laufende Bauunterhaltung ist erkennbar.
Darüber hinaus besteht ein Modernisierungs- und Sanierungsrückstand (u.a. Heizung, Sanitäreinrichtungen, Fenster, Außentüren, Elektroinstallation)

* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollzähligkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Werkstattgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Werkstattgebäude (ehem. Stall) mit Öllageranbau in konventioneller Bauweise

Stellung des Gebäudes: mit Gebäude 1a und 3a verbunden

Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachboden (DB)

Unterkellerung: tlw. ca. 25 % unterkellert (gem. Bauakte)

Baujahr: ursprünglich 1959, ab 2012 Umbau/Umnutzung zur Werkstatt

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte für die ursprüngliche Nutzung als Scheune vor
Für die Umnutzung dieses Objekts liegt bisher keine Schlussabnahme vor. Eine Aufforderung zum Abstellen diverser Mängel wurde letztmalig im August 2019 ausgesprochen!

Größe: Nutzfläche: 113 m² (Berechnungen nach Zeichnungen der Bauakte von 2016)

Bruttogrundfläche: 206 m² (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: KG: nicht bekannt geworden

EG: Werkstatt (1 Raum/Halle) - im Rahmen der Vorbesichtigung festgestellt

DB: nicht bekannt geworden

Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßig für die vorhandene Nutzung, siehe auch Grundrisse

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Ziegelsteinsichtmauerwerk

Dach: Satteldach, Tonziegel

Außentüren: Sektionaltor mit Glasausschnitt und integrierter Tür

Fenster: 1 Fenster vorhanden

Innenwände: nicht bekannt geworden

Innentüren: nicht bekannt geworden

Geschossdecken: nicht bekannt geworden

Geschosstreppen: nicht bekannt geworden

Fußböden: nicht bekannt geworden

Heizung: nach Mitteilung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers: Luftheritzer - Ölbetrieben (aus 2017) – auch zur Beheizung der Gebäude 3, 3a

Technische Ausstattung: nicht bekannt geworden

Besondere Bauteile: nicht bekannt geworden

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

Es wurden dem äußeren Anschein keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: Dem äußeren Anschein nach durchschnittlich
Es liegen dem Alter und Objekt übliche Abnutzungserscheinungen vor.

* hier aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Werkstattgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Werkstatt
Geschosse: Erdgeschoss (EG)
Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahr(e): 2012

Baugenehmigungen: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren liegt bisher keine Schlussabnahme vor. Eine Aufforderung zum Abstellen diverser Mängel wurde letztmalig im August 2019 ausgesprochen!

Größe: Nutzfläche: 267 m² (Berechnungen nach Zeichnungen in den Bauakten)
Bruttogrundfläche: 271 m² (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Sandwichplatten an Stahlträgerkonstruktion
Dach: Geb. 3: schwach geneigtes Satteldach, Geb. 3a: Pultdach, Stahlträgerkonstruktion, Trapezblechplatteneindeckung, Dämmung
Außentore/-türen: 2 Sektionaltore mit Glasausschnitt, Stahltür
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innenwände: wenig vorhanden
Innentüren: ---
Geschossdecken: ---
Fußboden, Fußbodenbelag: Ortbeton
Sanitäreinrichtungen: ---
Heizung: von Gebäude 2 aus
Technische Ausstattung: baujahrstypische Ausstattung

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen*:

Es konnten von außen keine sichtbaren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: nicht bekannt geworden

Besonderheiten: Eine Schlussabnahme für das genehmigte Bauvorhaben liegt NICHT vor

* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Doppelgarage

Garagengebäude (Bj. 1972, BGF 51 m²), Klinkersichtmauerwerk, Pultdach in Massivkonstruktion mit bituminöser Dachabdichtung, 2 Stahlschwingtore, Betonfenster mit Drahtglas – Rissbildungen in der Fassade

Außenanlagen:

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser, Medien

Wege und Befestigungen: Verbundsteinpflaster, Waschbetonplatten, Zufahrt und Abstellflächen der Werkstatt Schotter

Einfriedungen: Metallzaun auf Klinkersockel sowie Klinkerpfeiler, Betonstützmauer, sonst Maschendrahtzaun

Gartenanlage: Grünfläche, Grünbrache, wenig Ziergarten

Sonstiges: ---

Zustand der Außenanlagen: einfach

Verkehrswert

zum Stichtag 30.04.2025: **225.000 €** - davon bebautes Objekt rd. 221.000 € und Grünlandfläche (Flurstück 8) rd. 4.000 €

Hinweis:

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