

## Exposé Einfamilienhaus Moltkestraße 26 in Lehrte

Sämtliche im Exposé enthaltenen Angaben stammen aus dem vom Nachlasspfleger beauftragten Gutachten, aus der Bauakte oder sind öffentlich zugänglich und sind nicht von mir überprüft worden.

Alle im Online-Ordner enthaltenen Dateien sind zwingend mit diesem Exposé verbunden.

### **Grundbuch:**

- Grundbuch von Lehrte, AG Lehrte
- Blatt 5676, lfd. Nr. 2
- Flur 37, Flurstück 115/5
- 886 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Lehrte liegt in der Region Hannover und ist eine Stadt mit ca. 44.000 Einwohnern.

Lehrte verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur und kann über drei Autobahnabfahrten von der A2 und A7 aus erreicht werden. Zudem verfügt Lehrte über einen Eisenbahnknotenpunkt mit 2 Gleisen in die Gewerbegebiete und dem Flughafen Hannover-Langenhagen. Hannover kann über die Autobahn oder die S-Bahn schnell erreicht werden.

In der Stadt Lehrte sind öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf werden angeboten. Möglichkeiten für Sport und Freizeit sind ausreichend vorhanden.

Die Wohngegend um die Moltkestraße ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Bauweise mit Wohnbebauung.

### **Rechtliches:**

- Abteilung II keine Eintragungen
- Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen
- Baulastenverzeichnis siehe Unterlagen

### **Angaben zum Haus:**

- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
- Pkw-Garage im Kellergeschoss
- 02.05.1974 Baugenehmigung – Wohnhaus
- 15.07.1985 Baugenehmigung – Hauseingangstreppe
- Bebautes, voll erschlossenes Grundstück
- Ebenes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt
- Wasser-, Elt.- und Kanal-Anschlüsse sind vorhanden
- Unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit Flachdach
- Rohbau: Massive, konventionelle Bauweise – Mauerwerksbau
- Dach: Flachdachkonstruktion mit Abdichtung
- Fassade: Sichtmauerwerk
- Geschossdecken: Massiv bzw. Holzbalkenlage
- Holz- und Kunststofffenster mit Doppelverglasung (unterschiedliche Baujahre), Rollläden
- Zentrale Warmwasserheizung mit Ölfeuerung
- Warmwasser über Heizanlage
- Kamin im Terrassenbereich
- Gebäudebestand in einem mittleren, baujahrtypischen Zustand
- Es sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Teilmodernisierung der technischen Einrichtungen (Elt.-Anlage, Heizung, Sanitär)
- Teilmodernisierung der Fenster- und Türanlagen

### **Flächen – nach den vorgelegten Bauunterlagen:**

- Bebaute Fläche des Wohnhauses nach den vorgelegten Bauunterlagen: 139,27 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche Wohnhaus nach den vorgelegten Bauunterlagen: 279 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche gesamt nach den vorgelegten Bauunterlagen: 108,31 m<sup>2</sup>

### **Bauschäden / Instandsetzungsbedarf:**

- Lediglich übliche Unterhaltungsmaßnahmen zur Instandhaltung zu erkennen
- Gebäudebestand in einem mittleren, baujahrtypischen Zustand
- Feuchteschäden im Bereich des Kellergeschosses

### **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind ersichtlich und erforderlich:**

- Das Gebäude hat in wesentlichen Bereichen (u.a. Abdichtung im Kellerbereich, Sanierung der Drainanlage) deutliche Missstände aufzuweisen.
- Überprüfung und Sanierung der Drainanlage sowie der Außenwandabdichtung erforderlich
- Energetische Sanierung wird empfohlen
- Fenster: Zweifachverglasung vor und nach ca. 1995, Modernisierung erforderlich
- Haustür: nicht zeitgemäßer Wärmeschutz, Modernisierung erforderlich
- Heizung: Öl-Zentralheizung von 2002, Modernisierung erforderlich
- Elektrik: Entspricht den zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung üblichen Vorschriften