

## Exposé Zweifamilienhaus Prieskamp 9 in Aligse

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 Aligse, AG Lehrte
- Blatt 862, lfd. Nr. 1
- Flur 2, Flurstück 167/11
- 575 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 den Prieskamp ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Bauweise mit Wohnbebauung.

### **Rechtliches:**

- Abteilung II - lfd.Nr. 2 zu lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Rückauflassungsvormerkung bezüglich einer Miteigentumshälfte für [REDACTED] geb. [REDACTED] (geb. am [REDACTED]), in Lehrte-Aligse. Gemäß Bewilligung vom 04.03.1996 (Notar [REDACTED] UR.NR. [REDACTED]) eingetragen am 16.04.1996.
- Es bestehen laut Schreiben der Stadt Lehrte vom 27.10.2025 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen

### **Angaben zum Haus:**

- Unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
- Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Pkw-Garage bebaut.
- Bebautes, voll erschlossenes Grundstück
- Ebenes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt
- Wasser-, Elt.-, Gas- und Kanal-Anschlüsse sind vorhanden
- 26.05.1959 Baugenehmigung – Wohnhaus
- 22.08.1960 Baugenehmigung – Erker / Kellergarage
- 16.02.1966 Baugenehmigung – Garage
- Modernisierungen: Lediglich einfache Unterhaltungsmaßnahmen zur Instandhaltung
- Konstruktionsart: massive, konventionelle Bauweise, Mauerwerksbau
- Dach: Hölzerne Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen
- Geschossdecken: Massiv bzw. Holzbalkenlage
- Fassade: Sichtmauerwerk, Putz mit Anstrich
- Holzfenster mit Doppelverglasung (Bj. 1983), Rollläden
- Holztüren mit Futter und Bekleidung
- Massive Treppen mit Kunststeinbelag bzw. PVC-Belag
- Bodenbeläge: Fliesen, PVC-Belag
- Wände/Decken: Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
- Elektrik: entspricht den zum Zeitpunkt der Erstellung üblichen Vorschriften, ist veraltet
- Heizung: Gas-Zentralheizung, Warmwasserversorgung über Gasboiler, Kachelofen im Dachgeschoss

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

- Bebaute Fläche des Wohnhauses nach den vorgelegten Bauunterlagen: 119,91 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche der Garage nach den vorgelegten Bauunterlagen: 35,31 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche Wohnhaus nach den vorgelegten Bauunterlagen: 314 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche Garage nach den vorgelegten Bauunterlagen: 35 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche gesamt nach den vorgelegten Bauunterlagen: 129,86 m<sup>2</sup>

### **Bauschäden / Instandsetzungsbedarf:**

- Das Gebäude und die Garage befinden sich in einem einfachen, baujahrtypischen Zustand.

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

- Außenwände: nicht zeitgemäße Wärmedämmung, Modernisierung erforderlich
- Dach: nicht zeitgemäße Dachdämmung vor ca. 1995, Modernisierung erforderlich
- Fenster: Zweifachverglasung vor ca. 1995, Modernisierung erforderlich
- Haustür: nicht zeitgemäßer Wärmeschutz, Modernisierung erforderlich
- Bäder: Modernisierung erforderlich
- Heizung: Zentralheizung vor ca. 1995, Modernisierung erforderlich
- Leitungssysteme: Modernisierung erforderlich
- Elektrik: Modernisierung erforderlich
- Ausstattung: Geringe Anzahl Steckdosen, Schalter und Sicherungen
- Grundriss: Verbesserung der Grundrissgestaltung
- Innenausbau: Modernisierung erforderlich

### **Ersichtliche Baumängel und Bauschäden:**

- Sanierung der Fenster- und Türanlagen
- Energetische Sanierung erforderlich (Fassade & Dach)
- Baujahrs bedingte Feuchteschäden Kellergeschoss
- Sanierung Terrassenanlage, Außentreppe
- Sanierung der Wand-, Decken- und Bodenflächen – stark abgewohnt
- Herrichten der Außenanlagen