



MARLIES SCHEIBA
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Auftraggeber/in:

Frau/Herr
Vorname Nachname
Straße Hausnummer

PLZ Ort
eMail - Adresse

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom:

AZ: 000-jjjj

Datum:

tt.mm.jjjj

VERKEHSWERTERMITTLUNG

für das mit einem
Reihenhaus bebaute Grundstück
in PLZ Ort, Straße Hausnummer



© elxeneize - Fotolia

Verkehrswert (§ 194 BauGB): 000.000,00 €
Wertermittlungsstichtag: tt.mm.jjjj (Tag der Ortsbesichtigung)
Gutachtenzweck: Erbangelegenheit (z.B.)

MARLIES SCHEIBA Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien (Sprengnetter Akademie)
Betriebswirtin

Heinrichstraße 28 | 30855 Langenhagen
Tel. +49 (0) 511 77 10 18
Fax +49 3 222 438 449
Mobile 0172 20 20 956
scheiba-immobilienbewertung@t-online.de
www.scheiba-immobilien.de

Bankverbindung:



Ust-Id.-Nr. DE-288933483



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfte Sachverständige
GIS Sprengnetter Akademie

Inhalt

1	Objektbeschreibung	-2-
2	Verfahrenswahl	-5-
3	Bodenwertermittlung	-6-
4	Vergleichswertermittlung	-8-
5	Sachwertermittlung	-9-
6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	-11-
7	Verkehrswert	-11-
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	-12-
9	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	-13-
10	Verzeichnis der Anlagen:	-13-
	Anlage 1: Übersichtskarte	-14-
	Anlage 2: Stadtplan	-15-
	Anlage 3: Liegenschaftskarte	-16-
	Anlage 4: Bodenrichtwertkarte	-17-
	Anlage 5: Fotodokumentation	-18-
	Anlage 6: Grundrisse	-26-
	Anlage 7: Flächenberechnungen	-27-

1 Objektbeschreibung

Objektlage und Infrastruktur:
(vgl. Anlage 1 und 2)

Angaben zum Bundesland/Ort:

- Bundesland: Niedersachsen (ca. 7,926 Mio. Einwohner)¹
- Region: Hannover (ca. 1,144 Mio. Einwohner)²
- Gemeinde: Wedemark (ca. 29.358 Einwohner)³
- Ortsteil: Bissendorf (ca. 7.500 Einwohner)⁴
- Demographie-Typ 6⁵: stabile Mittelstädte

überörtliche Anbindung:

- Die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur sind gut.
- Autobahnen: A 352 (ca. 2 km entfernt), A 7 (ca. 5 km entfernt), A 2 (ca. 16 km entfernt)
- Bundesstraße: B 6 (ca. 18 km entfernt)
- Flughafen: Hannover-Langenhagen (ca. 10 km entfernt)
- Hauptbahnhof Hannover: Fernverkehr, Regionalverkehr, S-Bahnen, ZOB (ca. 20 km entfernt)
- S-Bahnhof Bissendorf (S4), ca. 2 km entfernt
- Bushaltestelle (Linie 690), ca. 100 m entfernt

innerörtliche Lage:

- im nordwestlichen Teil von Bissendorf gelegen, ländlich
- nächste Städte: Mellendorf ca. 3,5 km, Langenhagen-Mitte ca. 12 km und Hannover-City ca. 20 km entfernt
- Einkaufen, Grundschule, Kindergarten, Ärzte, Restaurants, Sportverein in der Nähe
- weiterführende Schulen in Mellendorf und Langenhagen
- gereifte Sozialstrukturen: Sport, Kultur und Vereinsleben
- Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt, gutsituiert, alter Ortskern

¹ Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Niedersachsen> (Internetrecherche vom 15.05.2017)

² Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Region_Hannover (Internetrecherche vom 15.05.2017)

³ Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wedemark> (Internetrecherche vom 15.05.2017)

⁴ Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Bissendorf_\(Wedemark\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Bissendorf_(Wedemark)) (Internetrecherche vom 15.05.2017)

⁵ Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/wedemark+demographietypen+karte> (Internetrecherche vom 15.05.2017)