

Exposé

Zweifamilienhaus in Vechelde

**Einzigartige 8-Zimmer-Klinker-Villa (210m²) + 1.066m²
Grundstück in Vecheldes Toplage zum Wachküssen**



Objekt-Nr. OM-341900

Zweifamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Mierzynski

38159 Vechelde
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.066,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	280,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vollunterkellerte Ein-/Zweifamilienhaus mit unverwechselbaren Rundbogenfenstern und Fledermausgauben besticht mit 8 Zimmern auf etwa 210 m² Wohnfläche und einem der größten Grundstücke (1.066 m²) in bester Ortskernlage von Vechelde besonders durch diese Highlights:

- Viel Platz mit einer Wohnfläche von ca. 210m²
- Zusätzlich für Wohnzwecke nutzbares Kellergeschoss (132m²) mit ca. 2,45m Raumhöhe
- Beste und ruhige Ortskernlage in Vechelde nur 3-Gehminuten zum großen Einkaufszentrum
- Exzellente Verkehrsanbindung nach BS, WOB, SZ und PE
- Riesiges Grundstück (1.066 m²) zur Verwirklichung Ihrer Gartenträume
- Nicht einsehbarer Süd-Garten und großzügiger Garten auf der Gebäuderückseite
- Ideal für mehrere Generationen unter einem Dach (ZFH)
- Außergewöhnliche Architektur mit Rundbögen-Fenstern
- Solide, wärmedämmende Vollklinker-Wetterschutzfassade
- Fußbodenheizung
- Alle Fenster mit moderner 2-fach-Isolier-Verglasung z.T. mit Außenrollos
- Moderne Elektroinstallation (3-adrig) mit Sicherungen nach aktuellem Standard (jedes Geschoss mit eigenem Sicherungskasten)
- Geklinkerte Garage mit zusätzlichem 2. Stellplatz auf der Zuwegung direkt vor der Haustür
- Verklinkerter Kaminofen (Kaminzimmer) mit Außen-Kamin/Grillkamin (2 Terrassen)
- Zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- Niedrigtemperatur-Kesselheizung (kein Austausch beim Kauf nötig)
- Glasfaser-DSL-Internet 1000 vorhanden
- Privatverkauf - keine Maklerprovision

Bei dieser außergewöhnlichen Immobilie in Vecheldes Ortskern-Bestlage handelt es sich um ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit sehr viel Platz zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume — Innen, wie Außen.

Das Objekt bietet mit min. 8 großzügigen Zimmern auf zwei Etagen auch 2 Badezimmer (EG, 1.OG) und ein separates Gäste-WC (EG).

Im Erdgeschoss erreicht man über den Eingangsbereich das Gäste-WC, den Treppenbereich und die Garderobe im Flur. Abgetrennt durch eine Tür gelangt man dann in die Küche mit separatem Abstellraum, das Esszimmer, Wohnzimmer und Kaminzimmer sowie ein Schlafzimmer mit eigenem großen Badezimmer mit Dusche und Eck-Badewanne.

Im Obergeschoss eröffnen sich über den Flur mit Dachbodenzugang und Abstellkammer insgesamt 4 helle Zimmer (früher 3 Kinderzimmer + 1 weiteres Schlafzimmer) sowie ein großes Badezimmer und eine kleine ehemalige Wohnküche (Wasseranschlüsse und Starkstrom vorhanden).

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht nochmals den außergewöhnlich hohen Bau- und Qualitätsstandard (Harzer Dach) und den sehr guten Zustand der Gesamt-Bausubstanz.

Im Keller können Sie 4 Räume mit wohnuntauglichen Raumhöhen von ca. 2.45m als Spiel-/ Party- und Hobbyräume und Gäste-/Arbeitszimmer nutzen und Dinge warm und trocken lagern. Einer dieser Räume bietet sich als Wäscheraum an, da er neben Waschbecken und Toilette auch Waschmaschinenanschlüssen sowie einen Zugang zum Garten ermöglicht.

Zusätzlich befindet sich der Heizungsraum im Keller.

Auch das dazugehörige Grundstück bietet Ihnen mit unvergleichlichen 1.066 m² viel Gestaltungsraum für Ihre Wünsche (z.B. Pool, Gartenhaus-Sauna, die eigene Gemüsezeit) und vor allem sehr viel Platz für die Kinder zum Spielen.

Die freistehende Garage bietet Platz für Autos und Gartengeräte.

Ausstattung

Das Wohnhaus zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Bauausführung mit sehr hohem Qualitätsniveau aus (z.B. Harzer Dach — warmer Dachboden, usw.).

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nach Rücksprache mit einem Energieberater besteht keinerlei zwingender oder sinnvoller Bedarf einer energetischen Modernisierung und entspricht somit einem modernen Standard.

Lage

Das Objekt befindet sich ganz nah zum großen Einkaufszentrum in ruhiger und sehr zentraler Ortskern-Bestlage direkt in Vechelde, das sich in den letzten Jahren mit rund 20.000 Einwohnern zum Zentrum der Region entwickelt hat.

So bietet Vechelde auch längst neben Kindergärten/Kitas alle Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium an.

Diese Vorteile zusammen mit dem in wenigen Fußminuten von der Immobilie gelegenen großen Einkaufszentrum mit REWE, dm, ALDI, LIDL, Fressnapf, JYSK, Action, Apotheke, Ärzte/Tierärzte, Fitnessstudio, Baumarkt, McDonalds und Vielem mehr lässt wirklich keine Wünsche offen.

Zudem runden nahegelegene Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Cafés, weitere Geschäfte und Läden, zahlreiche Kindergärten und Schulen, Sportanlagen sowie der großzügige Schlosspark das breite Angebot Vecheldes nochmals weiter ab, weshalb Vechelde auch so beliebt ist.

Die Bushaltestelle „Wahler Weg“ ist am Ende der Straße sehr nah und auch der Vechelder Bahnhof ist schnell erreicht. Über die unmittelbare Zufahrt auf die Umgehungsstraße B1 sind sie mit dem Auto in etwa 10 Minuten in Braunschweig und mit schnellem Autobahnanschluss auch in etwa 30min in Wolfsburg.

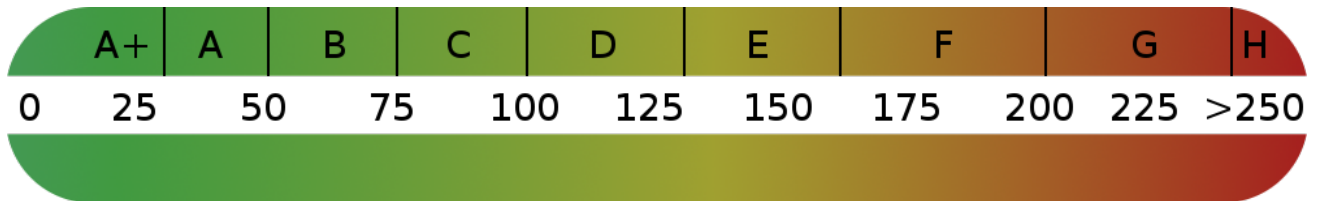
Der Flughafen Hannover ist in etwa 45 Minuten erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südansicht (Einfahrt)

Exposé - Galerie



Garten (Südseite)



Nordansicht (Rückseite/Garten)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG: Esszimmer



EG: Esszimmer/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer/Kaminzimmer



EG: Kaminzimmer

Exposé - Galerie

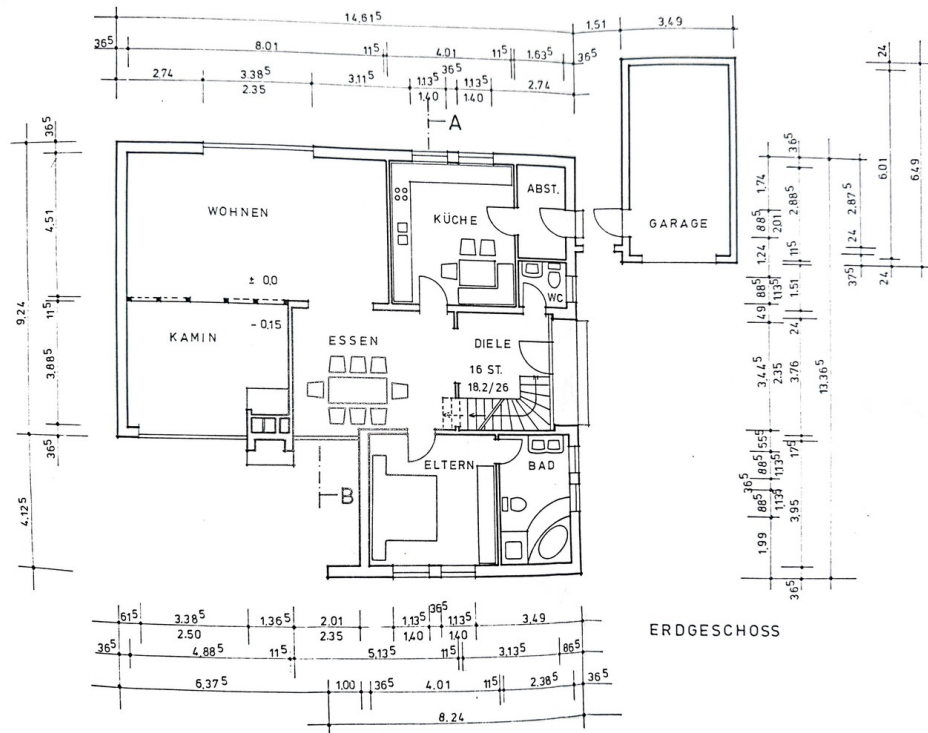


Westansicht/Grundstück

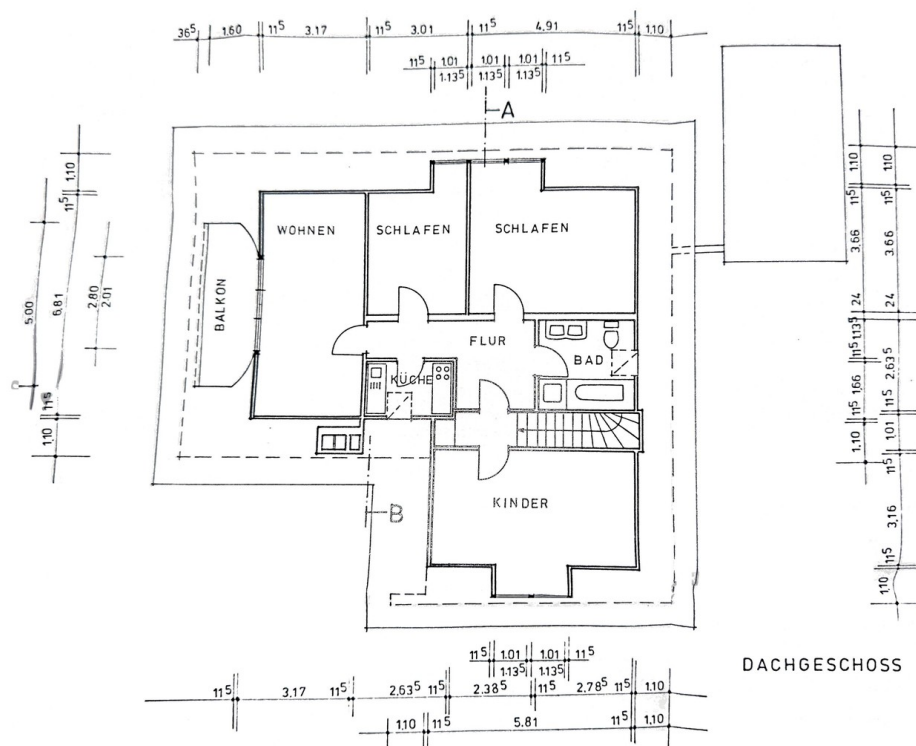


Umgebung (Blick nach Westen)

Exposé - Grundrisse

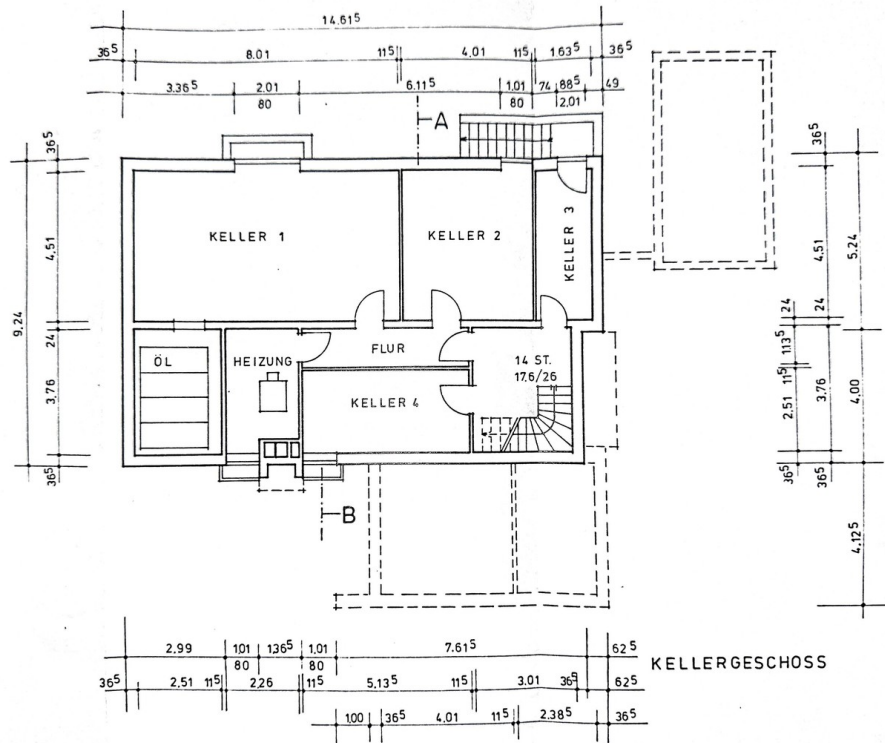


Grundriss Erdgeschoss (EG)

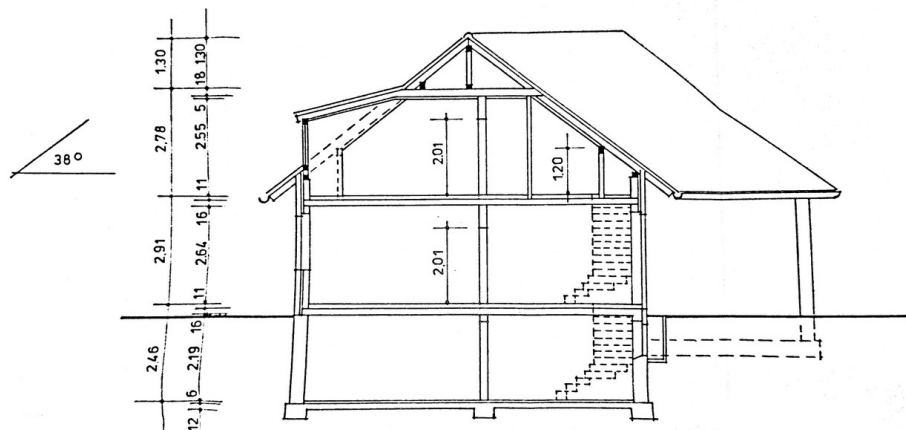


Grundriss Dachgeschoss (DG)

Exposé - Grundrisse



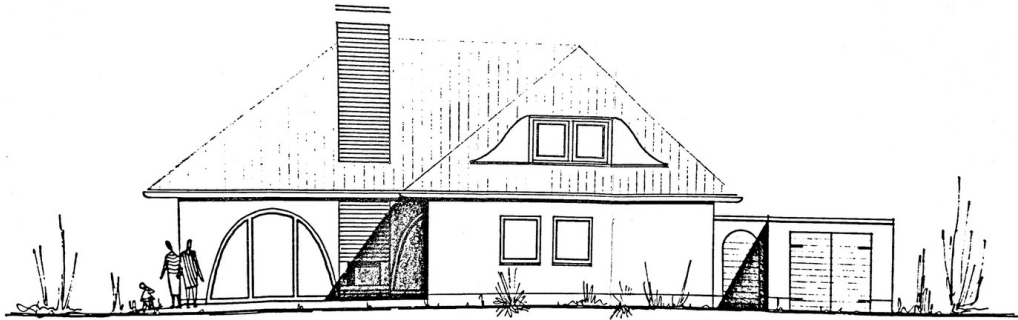
Grundriss Kellergeschoss (KG)



Schnitt A-B

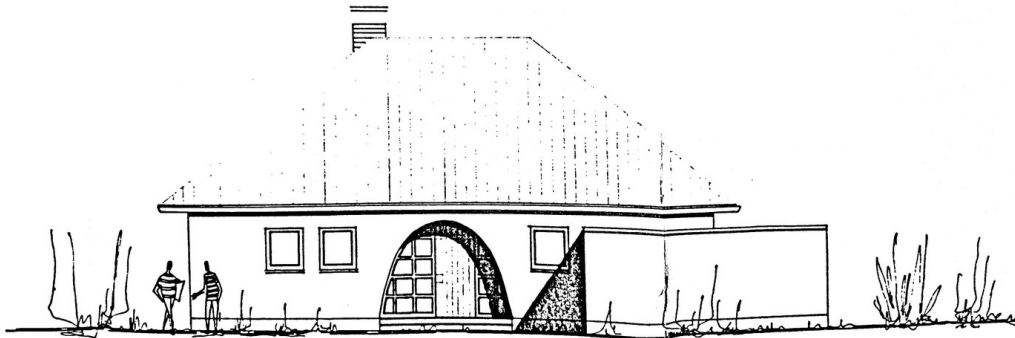
Schnitt A-B

Exposé - Grundrisse



SÜD - ANSICHT

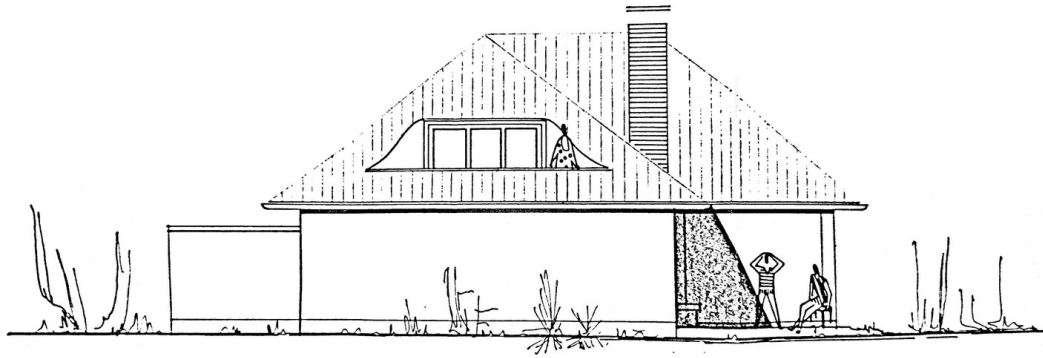
Südansicht



OST - ANSICHT

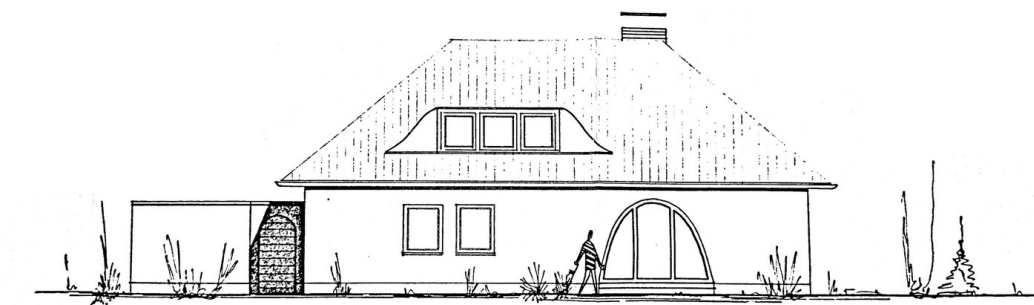
Ostansicht

Exposé - Grundrisse



WEST - ANSICHT

Westansicht



NORD - ANSICHT

Nordansicht

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Anhänge

1. Gutachten/Wohnflächenberechnun

SCHIEDSGUTACHTEN
BEWEISSICHERUNGS-GUTACHTEN
 PRIVATES GUTACHTEN
GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Nr. 34/95 vom 02. Oktober 1995

Ausfertigung : 2. Ausfertigung

Objekt : Einfamilienhaus in 38159 Vechelde
Valkeakoskistraße 19

Sache : Ermittlung des Verkehrswertes

Auftraggeber : Eheleute Mierzynski, 38159 Vechelde
Valkeakoskistraße 19

Antragsteller :

Antragsgegner :

Aktenzeichen :

Auftrag vom : September 1995

HEINZ KUHfeld ARCHITEKT BDA
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR HOCHBAU
AUGUSTSTRASSE 12/13 - 38100 BRAUNSCHWEIG
TELEFON: 0531/4 91 51 - 52 TELEFAX: 0531/12 56 50

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

1.00	Zweck des Gutachtens	3
2.00	Grundlagen für das Gutachten	4
2.01	Ortsbesichtigung	4
2.02	Literatur	4
2.03	Bodenrichtwertkarte	4
3.00	Ortsbesichtigung	5
3.01	Grundstücksdaten	6
4.00	Beschreibung des Grundstückes	7
4.01	Bebauung des Grundstückes	8
5.00	Beschreibung des Objektes	9 - 10
6.00	Wohnflächenberechnung	11 - 12
7.00	Berechnung des umbauten Raumes	13 - 14
8.00	Grundstücksbewertung	15
9.00	Sachwertermittlung	16
10.00	Verkehrswertermittlung	17 - 18

...

1.00 Zweck des Gutachtens:

Der Sachverständige soll im Auftrage der Eheleute
Mierzynski den Verkehrswert des Einfamilienhauses
zum Zeitpunkt des Besichtigungstermines ermitteln.

2.00 Grundlagen für das Gutachten

2.01

Die Ortsbesichtigung

2.02

Literatur:

Bekanntmachung der Neufassung der Richtlinien für die
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Wertermittlungsrichtlinien, in Verbindung mit Wert R 88.

Schätzung und Ermittlung von Grundstücken von Roesler/
Langner/Simon.

2.03

Bodenrichtwertkarte

3.00 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung erfolgte in Anwesenheit des Sohnes der Eheleute Mierzynski am 20. September 1995.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, das reinen Wohnzwecken dient und als Einfamilienhaus genutzt wird.

Das Gebäude ist teilunterkellert und wird über eine aus-gebaute Straße (Valkeakoskistraße) erschlossen.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung be-wohnt. Es liegt in einem ausgebauten reinen Wohngebiet. Die Wohnlage kann als gut bezeichnet werden.

Das Gebäude ist 1982 erbaut. Eine Erschließung für Regen- und Schmutzwasser besteht.

Das Erdgeschoß sowie das Dachgeschoß dient reinen Wohnzwecken. Das Kellergeschoß nimmt technische Räume auf für die Heizung und für das Öllager (Batterie-tanks) alle übrigen Räumlichkeiten sind zu Wohn-zwecken ausgebaut.

Im Eingangsbereich ist eine Garage vorhanden. Es handelt sich um einen verlinkerten Flachbau. Zum Zeitpunkt der Bsichtigung war diese Garage voll nutzbar.

3.01 Grundstücksdaten:

Grundbuch von: Wahle

Grundbuchblatt: 650

Gemarkung: Wahle

Flur: 1

Flurstück: 72/27

Grundstücksgröße: 1.066,00

Gemeinde: Vechelde

Landkreis: Peine

Eigentümer: Eheleute Mierzynski

4.00 Beschreibung des Grundstückes

Grundstückslage: Das Grundstück liegt im Ortsbereich der Gemeinde Vechelde. Es grenzt an ein Industriegelände an.

Verkehrsverbindungen:

Nahverkehrsmittel sind günstig erreichbar.
Die Valkeakoskistraße verbindet das Grundstück mit der angrenzenden Tangenten-Straße, die den Ortsteil Vechelde mit der größeren Ortschaft Peine verbindet.

Baugebiet: Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäuser bzw. Wohnhäusern bebaut ist. Es liegt eine offene Bauweise vor.

Erschließung: Das Grundstück ist mit den städtischen Netzen für Wasser, Strom und Abwasser verbunden.

Infrastruktur: Es liegt im Einzugsbereich einer guten Infrastruktur. Die Wohnanlage kann als gut bezeichnet werden.

4.01 Bebauung des Grundstückes

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus bebaut, das ein ausgebautes Dachgeschoß besitzt.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Auf dem Grundstück ist ferner eine 1-geschossige Garage errichtet. Die restliche, nicht bebaute Fläche des Grundstückes dient Gartenflächen bzw. großzügig angelegten Terrassenflächen.

5.00 Beschreibung des Objektes (Kurzbaubeschreibung)

	Einfamilienhaus mit reiner Wohnnutzung.
Rohbau	Mauerwerksbau
Keller	Massives Kellermauerwerk vorhanden mit Massivdecken- schluß.
Obergeschosse:	Mauerwerksbau; außen voll verblendet, Decken im Ober- geschoß überwiegend mit Holz verkleidet
Innenwände:	Mauerwerksbau bzw. Klinker, Putz, Tapete
Ausbaugrad:	Fußbodenheizung bzw. Ölzentralheizung vorhanden. Sehr gute Sanitärinstallationen, reichhaltige Elek- troinstallation vorhanden.
Fußböden:	Keramische Beläge, Auslegware bzw. Fliesenbeläge
Fenster:	Holzfenster (Holzbogenfenster) mit Isolierverglasung gehobener Ausbau.
Küche:	Einbauküche, gehobener Ausbau mit integriertem Eßplatz
Heizung:	Ölzentralheizung mit Batterietanks im Kellergeschoß. Teilbereiche haben Fußbodenheizung.
Elektroinstallation:	Grundsätzlich unter Putz, normale Verteilung. Ausreichende Installation gegeben.
Sanitäranlagen:	Eigenständiges Bad im Obergeschoß, Gäste-WC im Erd- geschoß, sehr guter Installationszustand.

Türen: Holzfuttertüren vorhanden.

Außenbereich: Das Gebäude hat eine vollverblendete Fassade, nimmt in Teilbereichen Balkone bzw. Loggien auf. Im Eingangsbereich zum Obergeschoß Natursteintreppe. Keller-außentreppe vorhanden.

Terrassen beidseitig des Gebäudes angelegt mit Belägen und Einfassungen. Guter Allgemeinzustand.

5.01 Baulicher Zustand:

Tragende Bauteile: gut

Ausbaugrad: gut

Grundrißlösung: gut

5.02 Wohnbereich: Alle Räumlichkeiten entsprechen aufgrund des angetroffenen Zuschnittes, der günstigen Be- und Entlüftung sowie der großzügigen Zuordnung heutigen Wohnansprüchen.

5.03 Reparaturstau: Kein Reparaturstau im Bereich der Wohnanlage festgestellt.

5.04 Wirtschaftliche Grundrißlösung:

Die gewählte Grundrißform ist als gut zu bezeichnen.

5.05 Zufahrt: Über die Valkeakoskistraße gegeben. Befestigte Zufahrt bis zur Garage (gepflastert) vorhanden.

5.06 Vorgarten: Starke Begrünung mit Einfassung des Grundstückes durch Toranlage gegeben.

6.00 Berechnung der Wohnflächen gemäß DIN 283

A) Hauptwohnung:

Wohnzimmer:	$8,01 \text{ m} \times 4,51 \text{ m} =$	36,13 m ²
Kaminzimmer:	$4,885 \text{ m} \times 3,885 - 1,20 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} =$	18,38 m ²
Eßdiele:	$3,76 \text{ m} \times 5,135 \text{ m} =$	19,31 m ²
Küche:	$4,01 \text{ m} \times 4,51 \text{ m} =$	18,09 m ²
Diele:	$3,76 \text{ m} \times 3,01 \text{ m} - 3,75 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} =$	7,57 m ²
Elternschlafzimmer:	$4,01 \text{ m} \times 3,95 \text{ m} =$	15,84 m ²
Bad:	$2,385 \text{ m} \times 3,95 \text{ m} =$	9,42 m ²
WC:	$1,51 \text{ m} \times 1,635 \text{ m} =$	2,47 m ²
Kinderzimmer:	$4,81 \text{ m} \times 2,66 \text{ m} + 1,30 \text{ m} \times 2,15 \text{ m} =$	15,59 m ²
Flur oben:	$1,90 \text{ m} \times 1,01 \text{ m} =$	<u>1,92 m²</u>
		144,72 m ²
- 3 % für Putz		<u>4,34 m²</u>
Gesamtfläche		140,38 m²

Einliegerwohnung:

Wohnzimmer: $5,81 \text{ m} \times 3,17 \text{ m} = 18,42 \text{ m}^2$

Schlafzimmer: $3,01 \text{ m} \times 3,16 \text{ m} + 1,01 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} = 10,82 \text{ m}^2$

Schlafzimmer: $4,41 \text{ m} \times 3,16 \text{ m} + 2,15 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} = 16,74 \text{ m}^2$

Bad: $2,285 \text{ m} \times 2,635 \text{ m} = 6,02 \text{ m}^2$

Küche: $1,16 \times 2,635 \text{ m} = 3,06 \text{ m}^2$

Flur: $2,385 \text{ m} \times 2,635 \text{ m} + 2,75 \text{ m} \times 1,135 \text{ m} = 9,40 \text{ m}^2$

Balkon: $1,60 \text{ m} \times 5,00/2 = 4,00 \text{ m}^2$

68,46 m²

- 3 % für Putz

2,05 m²

Gesamtfläche

66,41 m²

Wohnfläche Hauptwohnung 140,38 m²

Wohnfläche Einliegerwohnung 66,41 m²

Gesamtwohnfläche **206,79 m²**

7.00 Berechnung des umbauten Raumes gemäß DIN 277 (neu)

Grundfläche:

$$\begin{array}{rcl} \text{Keller: } 14,615 \times 9,24 & = & 135,05 \text{ m}^2 \\ \text{./. } 0,625 \times 4,00 & = & \underline{2,50 \text{ m}^2} \\ & & 132,54 \text{ m}^2 \end{array}$$

Höhen: $2,46 + 0,66 + 0,12 = 2,64 \text{ m i. M.}$

umbauter Raum: $132,54 \text{ m}^2 \times 2,64 \text{ m} = 349,91 \text{ m}^3$

Erdgeschoß Grundfläche:

$$\begin{array}{rcl} 14,615 \times 9,24 & = & 135,04 \text{ m}^2 \\ + 8,24 \times 4,125 & = & \underline{33,99 \text{ m}^2} \\ & & 169,03 \text{ m}^2 \end{array}$$

Höhen: $2,91 \text{ m}$

umbauter Raum: $169,03 \text{ m}^2 \times 2,91 \text{ m} = 491,88 \text{ m}^3$

Dachgeschoß:

$$(7,04 \times 11,55 + 6,04 \times 4,20) \times 1,40 = 149,35 \text{ m}^3$$

$$1,38/6 \times [11,55 \times 7,04 + (11,55 + 8,00) \times (7,04 + 3,50) + 8,00 \times 3,50] = 72,53 \text{ m}^3$$

$$(6,04 + 2,50)/2 \times 1,38 \times 4,20 = 24,75 \text{ m}^3$$

$$1,30 \times 3,50/6 \times (8,00 + 8,00 + 6,50) = 17,10 \text{ m}^3$$

$$(2,50 \times 1,30 \times 4,20)/6 = 2,28 \text{ m}^3$$

$$(14,615 + 14,615 + 11,20 + 11,20) \times 1,10 \times 1,00 = 56,79 \text{ m}^3$$

$$322,80 \text{ m}^3$$

$$\text{umbauter Raum gesamt: } 1.287,97 \text{ m}^3$$

Garage:

$$6,49 \times 3,49 \times 2,70 = 61,15 \text{ m}^3$$

8.00 Grundstücksbewertung

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die vorliegenden Grundstückswerte über das Katasteramt Peine mit Stand 31.12.1994 eingeholt.

Für das Gebiet wurde ein Bodenwert 140,00 DM/m² zugrunde gelegt, dieser Wert berücksichtigt eine abgeschlossene Erschließung.

Lagebedingt hält der Sachverständige diesen in der Gemeinde vorliegenden Bodenrichtwert für marktgerecht und angemessen.

Unter Berücksichtigung dieser Hinweise und dem Sachverständigen zur Verfügung stehende weitere Bodenwerte die in den vergangenen Monaten im Rahmen von Verkäufen erzielt worden sind, schätzt der Sachverständige einschließlich Erschließung das Grundstück wie folgt ein:

$$1.066,00 \text{ m}^2 \times 140,00 \text{ DM} = 149.240,00 \text{ DM}$$

(in Worten: Einhundertneunundvierzigtausendzweihundertvierzig Deutsche Mark)

9.00 Sachwertermittlung:

Gebäudeart: Wohnhaus
Baujahr: 1982
Geschoßzahl: 1-geschossig
bebaute Fläche: 169,03 m² + 22,65 m² Garage
umbauter Raum: 1.164,59 m³
Lebensdauer: 100 Jahre
Restnutzung: 87 Jahre

Art	umb. Raum beb. Fläche	je m ³ Index je m ² Index	reiner Bauwert 1914 = 100	technische Wert- minderung in % DM	Bauwert nach Wertminde- rung
A)	1.164,59	22,00 DM	25.621,00 DM	7,3 % 1.870,00	23.751,00 DM
B)	61,15	12,00 DM	734,00 DM	7,3 % 54,00	680,00 DM
+ 12 % für Nebenkosten					24.431,00 DM
Gesamtsumme					2.931,72 DM
					27.362,72 DM

Index II/95 = 2190,2

27.362,72 DM x 2190,2 = 599.298,29 DM

Bauwert rd. 599.300,00 DM

+ Außenanlagen, geschätzt
nach Zeitwert, 12 %
Bauwert gesamt 71.916,00 DM
671.216,00 DM

rd. 671.200,00 DM

+ Bodenwert 149.240,00 DM

Sachwert 820.440,00 DM

Minderung siehe Verkehrswertermittlung

10.00 Verkehrswertermittlung

Gemäß den Wertermittlungsrichtlinien Wert R 76 in Verbindung mit V 88 wird das zu bewertende Objekt nach dem Sachwertverfahren durch den Sachverständigen bewertet.

Vergleichsobjekte, die in Zuschnitt und Größe und Ausstattung dem Objekt entsprechen, liegen dem Sachverständigen für Verkaufswertvergleiche nicht vor, so daß das Vergleichswertverfahren ausscheidet. Der Sachverständige hat jedoch aus den anliegenden Landkreisen Peine/Wolfenbüttel Ermittlungen der Gutachterausschüsse hinzugezogen mit folgendem Ergebnis. Die Praxis zeigt, daß der Sachwert auf dem Grundstücksmarkt in den letzten Jahren in der Region Wolfenbüttel/Peine zum Teil deutlich unter den ermittelten Sachwerten liegt, so daß ein Abschlag zur Ermittlung des Verkehrswertes für notwendig angesehen wird. Die vom Gutachterausschuß herangezogenen Werte schwanken in den Abschlägen zwischen 10 und 15 %.

Aufgrund der günstigen Anbindung an den Ort Braunschweig und dem gutenhaltenen Ausbaugrad hält der Sachverständige einen Abschlag von 10 % des ermittelten Sachwertes für angemessen.

Danach ermittelt sich der Verkehrswert wie folgt:

Ermittelter Sachwert	820.440,00 DM
./ 10 % rd.	<u>82.000,00 DM</u>
	738.440,00 DM

rd. 738.000,00 DM

(in Worten: Siebenhundertachtunddreißigtausend Deutsche
Mark)

Ich versichere, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Braunschweig, 6. Oktober 1995



Lageplan zu einem Bauvorhaben

Baugrundstück

Landkreis oder kreisfreie Stadt

Feine

Gemeinde

Vechelde

Zutreffendes ist angekreuzt ☒

Rahmen-Flurkarte

Maßstab

9392 A

1: 1000

Gemarkung

Valke

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche			Grundbuch Band - Blatt	Erbbaugrundbuch Band - Blatt
			ha	a	m²		
1	72/27	In den Langen Drohnen		10	66	Bl 650	

Eigentümer, ggf. Berechtigter

Gemeinde Vechelde

Bauherr:

Mierzynski, Walter

Zum Jägertisch 13, BS.

Die Richtigkeit der Angaben aus dem Nachweis des Liegenschaftskatasters wird nach § 3 (1) der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) vom 14. 12. 1973 (Nieders. GVBl. S. 521) bescheinigt.

Die Grenzen des gekennzeichneten Baugrundstücks sind nach dem Katasternachweis -

☐ einwandfrei abgemarkt

☐ nicht einwandfrei abgemarkt

☒ nicht abgemarkt.



Ort, Tag

Braunschweig, den 18. SEP. 1981

Katasteramt

Im Auftrage

[Signature]

Benachbarte Grundstücke

Eigentümer, ggf. Berechtigter

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche			Grundbuch Band - Blatt	Erbbaugrundbuch Band - Blatt
			ha	a	m²		
1	72/36 72/33 72/31 72/28	Gemeinde Vechelde					

Anlage zum Wertgutachten

Eheleute Mierzynski

Valkeakoskistraße 19

38159 Vechelde

Zeichnerische Darstellung umseitig.

Antragskartei Nr. L - 738/81

(Bitte bei Rückfragen angeben)

Vervielfältigung verboten

(§§ 6 und 28 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 6. 11. 1961 - Nds. GVBl. S. 319)

Zeichenerklärung:

— • — Gemeindegrenze

— .. — Gemarkungsgrenze

— ... — Flurgrenze

○ abgemarkter Grenzpunkt

12,34 gemessene Strecke

x 55,63 Geländehöhe

≡ parallele Linien

→ Verlängerung

└┐ rechter Winkel

I Anzahl der Geschosse

▬ Mauer

— x — Zaun

— o — Hecke

(gelb) Begrenzung des Baugrundstücks



Einfamilienhaus mit Ein-
liegerwohnung

Walter Mierzynski
Vechelde

In den Langen Drohnen
Lageplan M. 1:1000

15. 1. 82

107/67 BAU-ING. HORST MATERN
ARCHITECT
33000 P. 00108 SCHWELG
ANDERLANGEWEGE 2 TELEFON 1111

B e s c h e i n i g u n g

über Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BBauG
und Kanalbaubeiträge nach § 6 NKAG

Betrifft: Grundstück Vechelde, Valkeakoskistraße
(Ort, Straße, Haus-Nr.)
Gemeinde Vechelde
des Eigentümers: Erwerber: Walter Mierzynski u. Ehefrau
Flur: 1 Flurstück: 72/27
eingetragen im Grundbuch von: Wahle Blatt: ---

Umschreibung ist noch nicht erfolgt.

Zum Zwecke der Beleihung des obigen Grundstücks wird bescheinigt:

1. a) Das Grundstück liegt an einer - ~~xxxxxx~~ - öffentlichen Straße,
die - teilweise - ~~xxxxxxx~~ - ausgebaut ist.
b) Der endgültige Ausbau ist 1981/82 vorgesehen.
2. a) ~~xxxxxxx~~
b) Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 - 134 BBauG beträgt +
- nach vorläufiger Schätzung -: 48.440,-- DM.
Die genaue Höhe des auf das obige Grundstück entfallenden Er-
schließungsbeitrages kann erst nach Erschließung des gesamten
Abrechnungsgebietes festgesetzt werden.
- c) Vorausleistungen in Höhe von 48.440,-- DM sind gefordert.
- d) Die Vorausleistung ist - ~~xxxxxxx~~ bezahlt.
3. ~~xxxxxxx~~
+ einschließlich Kanalbaubeitrag.

Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar
gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter
dem Vorbehalt ausgestellt, daß eine spätere Entscheidung
im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Vechelde, den 05.03.1982

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag


(Rösner)

HEINZ KUHFIELD ARCHITEKT BDA

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR HOCHBAU
AUGUSTSTRASSE 12/13 · 3300 BRAUNSCHWEIG · TELEFON (05 31) 4 91 51/52

Lichtbild 1

Eingangsanlage mit
Zufahrt



Architekt Heinz Kuhnfeld
Vordirektor
und
Bauingenieur
für
Hochbau
Braunschweig

Lichtbild 2

Gartenseite



Architekt Heinz Kuhnfeld
Vordirektor
und
Bauingenieur
für
Hochbau
Braunschweig

HEINZ KUHFIELD ARCHITEKT BDA

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR HOCHBAU
AUGUSTSTRASSE 12/13 · 3300 BRAUNSCHWEIG · TELEFON (05 31) 4 91 51/52

Lichtbild 3

Längsfront mit
Gauben



Lichtbild 4

Wohnseite



HEINZ KUHFIELD ARCHITEKT BDA

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR HOCHBAU
AUGUSTSTRASSE 12/13 · 3300 BRAUNSCHWEIG · TELEFON (05 31) 4 91 51/52

Lichtbild 5

Terrasse mit
Außen- und Innen-
kamin



Lichtbild 6

Eingang mit
Garagenzufahrt



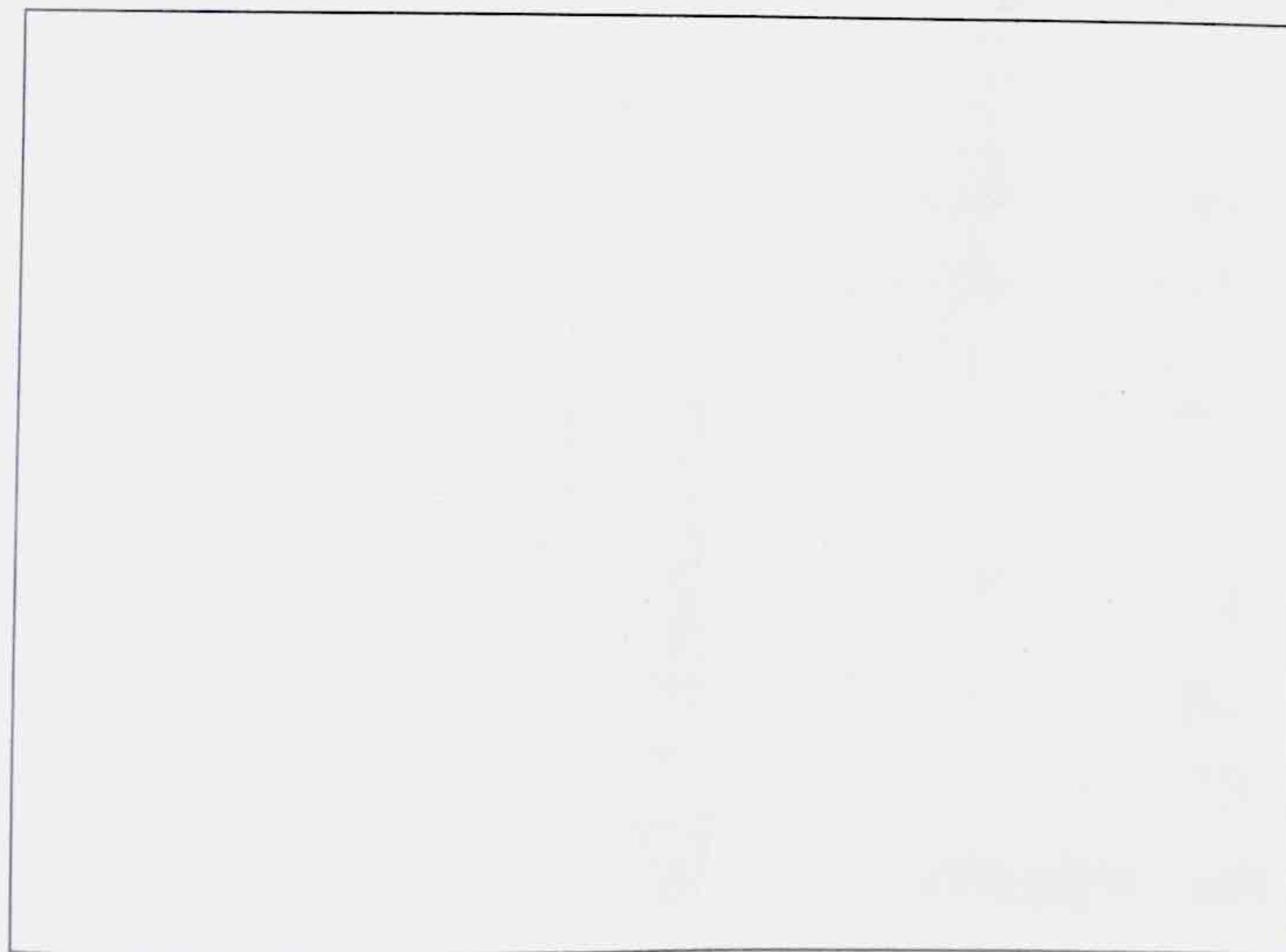
chtbild 7

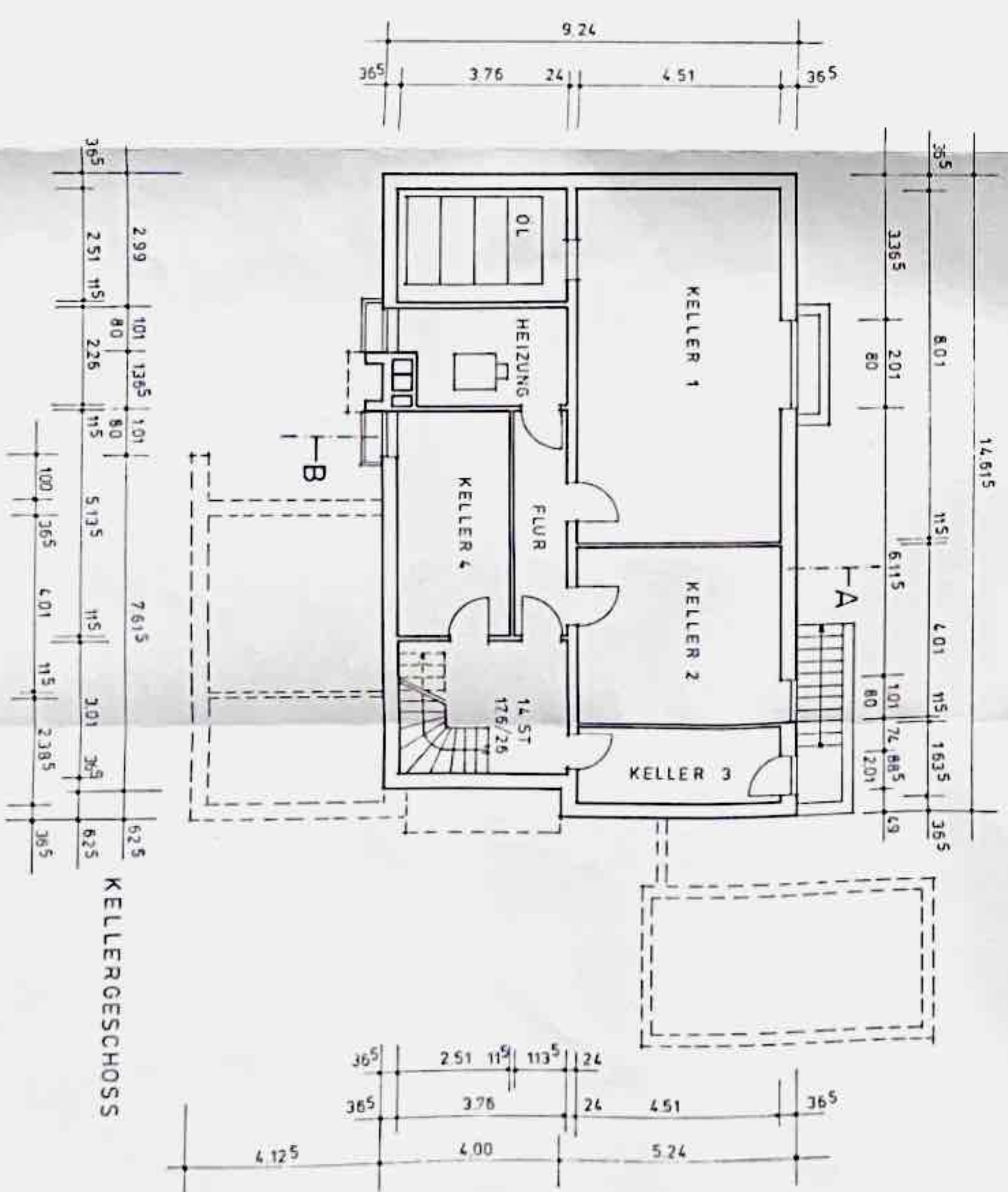
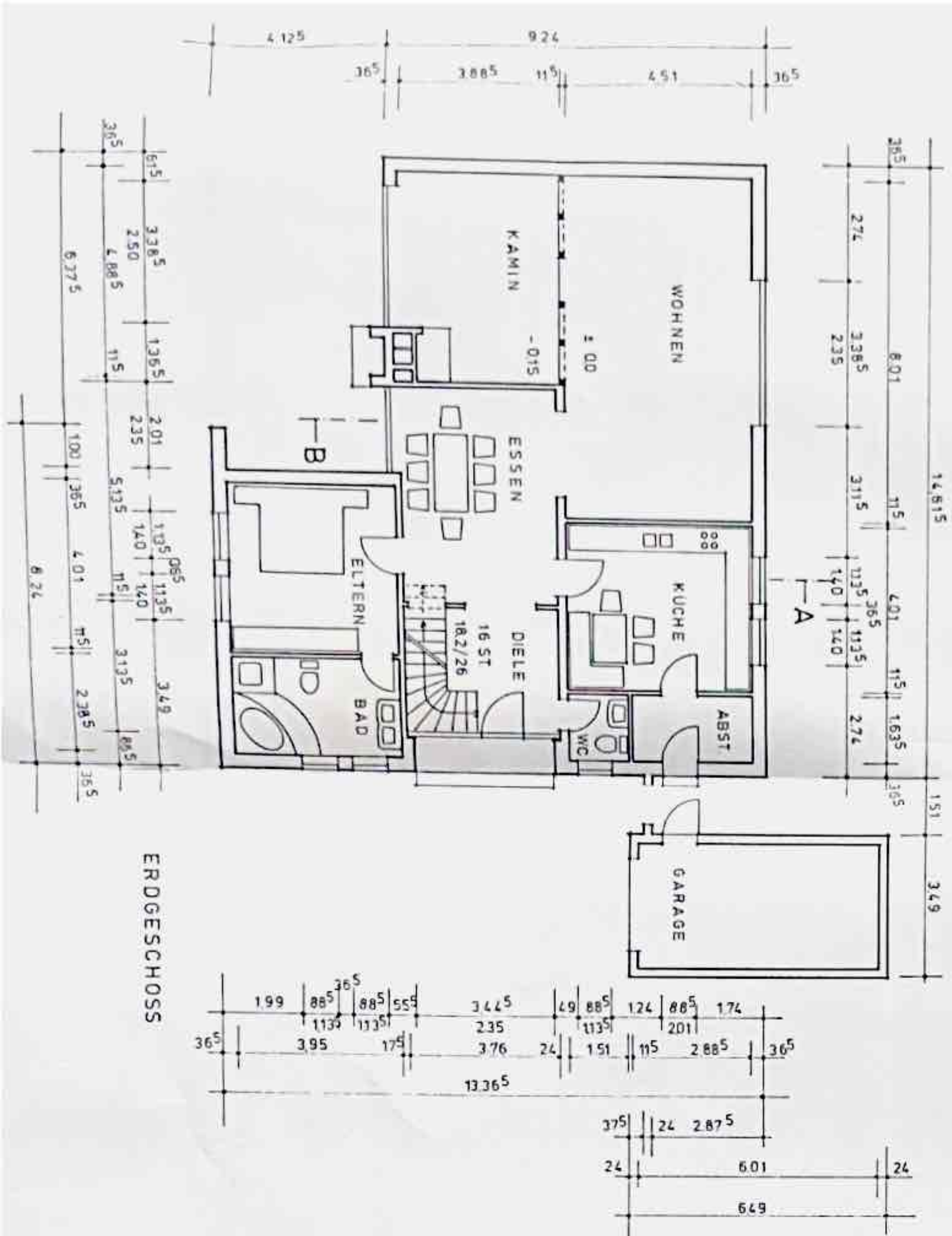
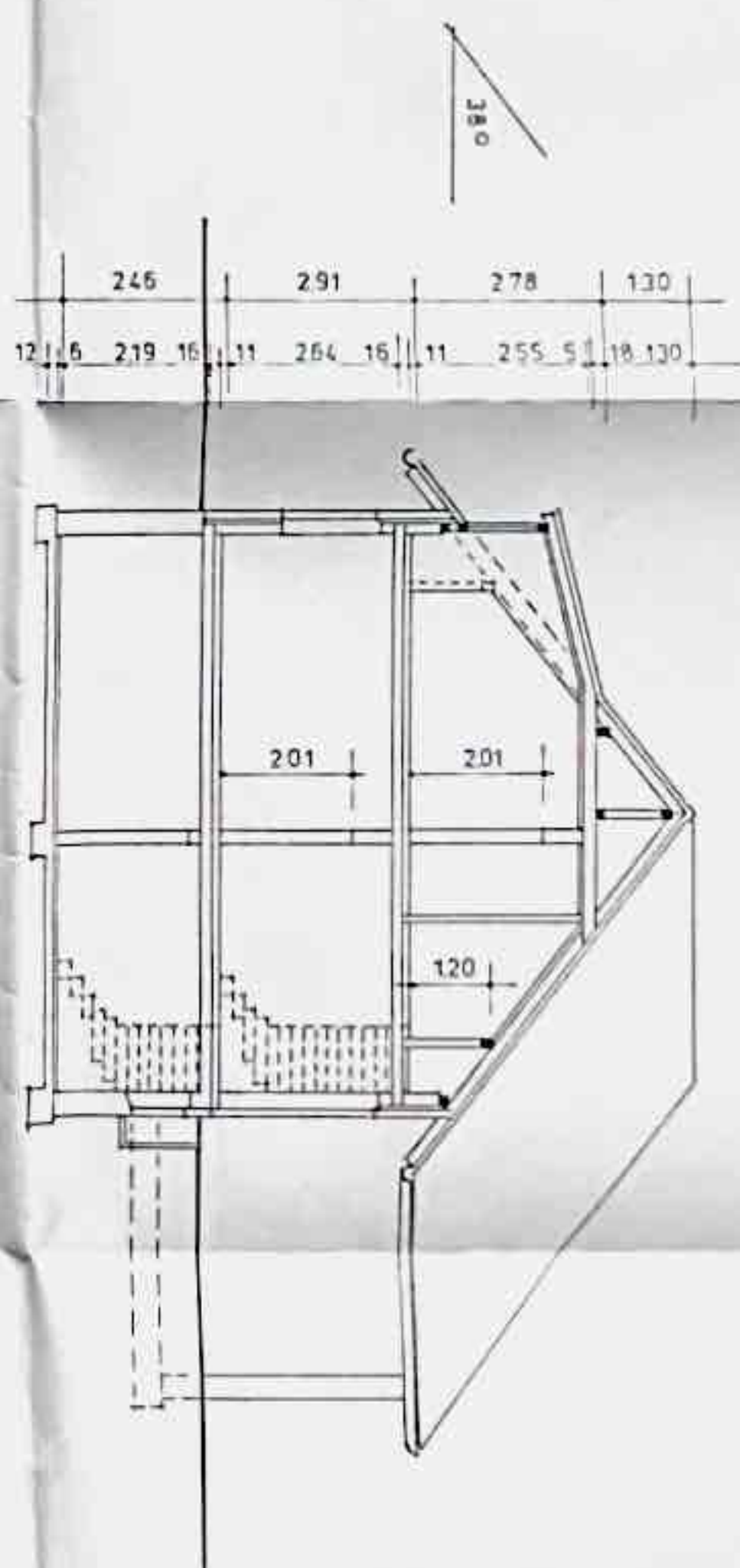
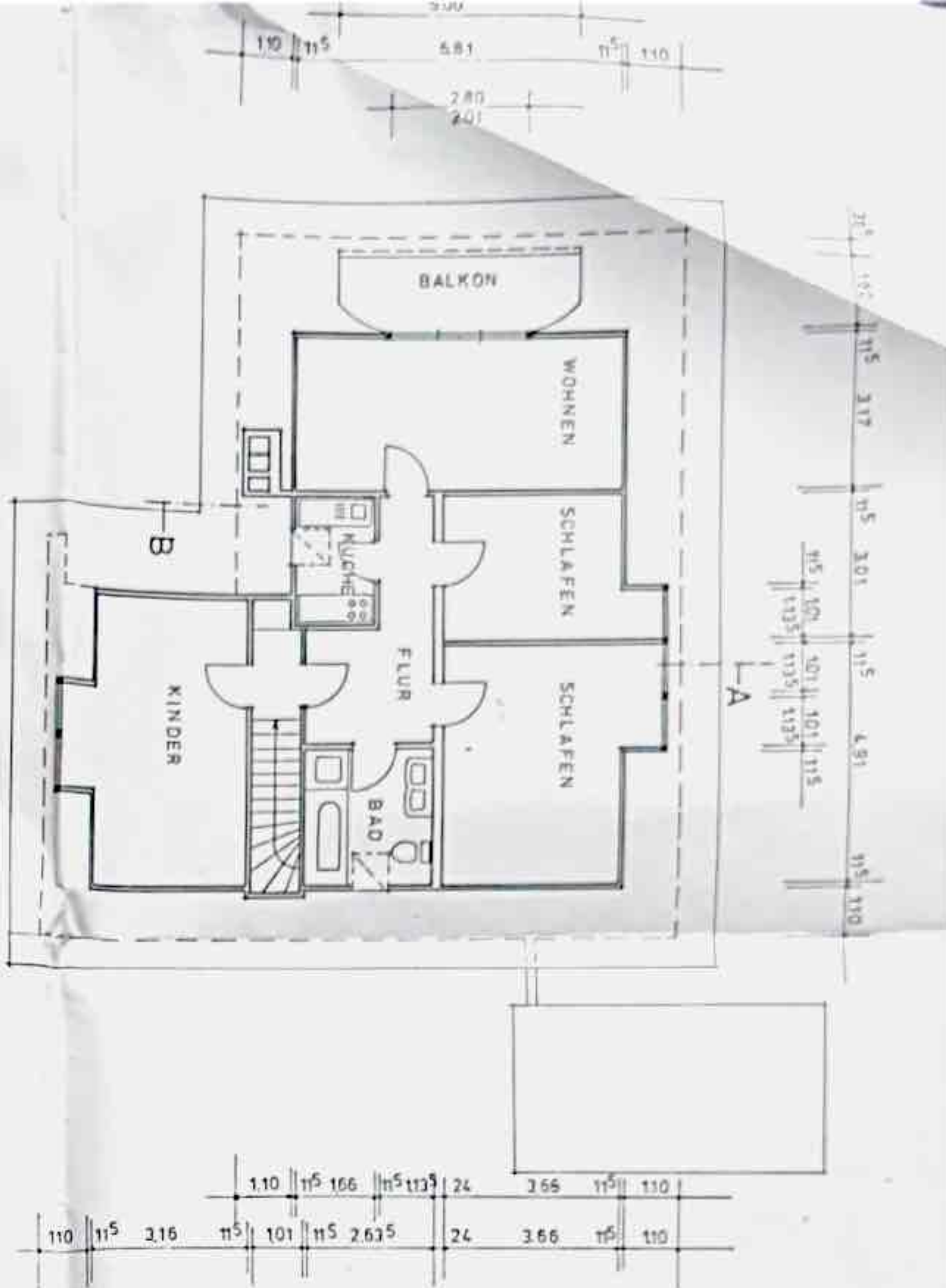
tergartenflächen
mit Garage



Architekt Hei
Von der
und Han
Braun
Brau
Schwe
für Hochbau
Braunschweig

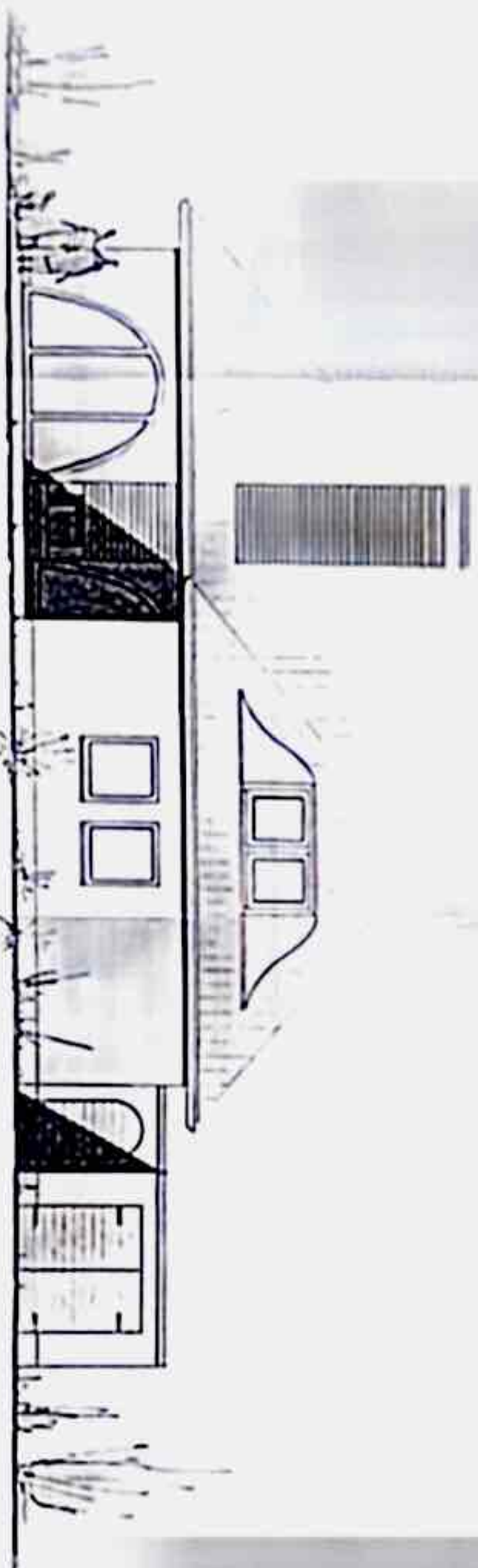
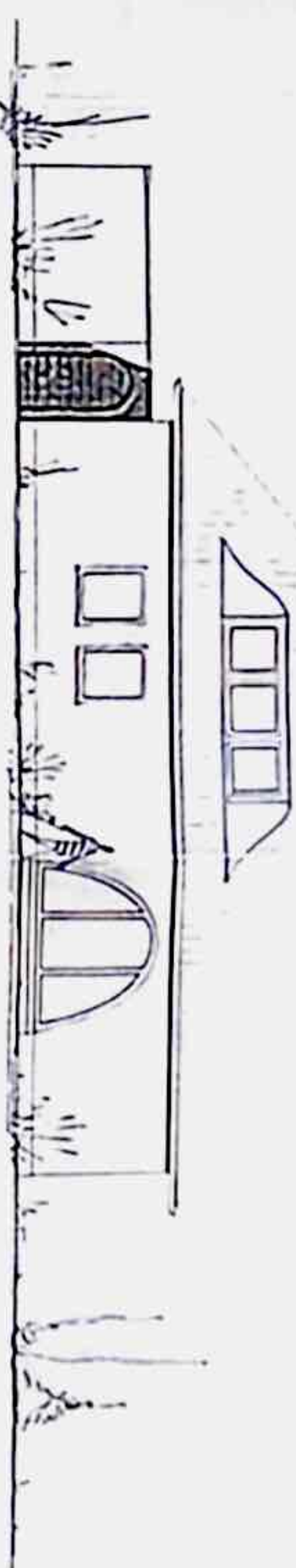
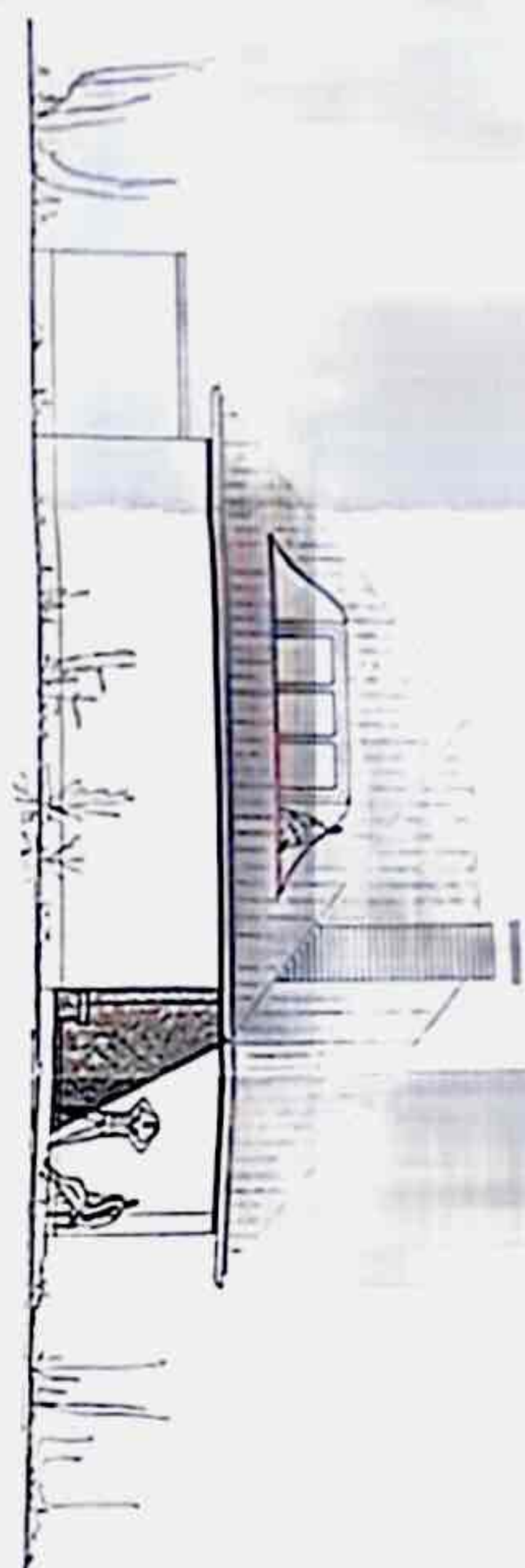
chtbild





EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
 BAUHERR: HERR WALTER MIERZYNSKI
 BRAUNSCHWEIG, ZUM JÄGERTISCH 13
 BAUORT: VECHSELDE, IN DEN LANGEN DROHNEN
 GRUNDRISS SCHNITT M. 1:100 18.12.81

Anlage zum Gutachten
 Eheleute Mierzynski
 38159 Vechelde
 Vechelschulstr. 18



SUD - ANSICHT

OST - AUSICHT

WEST - ANSIGHT

NORD - ANSICHT

Aufgabe vom Osterfesten
Eleonore Kieringhaus
 28152 Vöckels
 Vöckelsstraße 19

Diabetes Mellitus
38159 Vascular
Vascular Disease 19

28152 Vochia
Vochiastrum 1020152 Vichelle
Vancouver, BC V6L 1G1

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
BAUHERR: HERR WALTER MIERZYNSKI
BRAUNSCHWEIG, ZUM JAGERTISCH 13
BAUORT: VEACHELDE, IN DEN LANGEN DROHNEN
ANSICHTEN M. 1:100 18. 12. 81

BAUHERR: HERR WALTER MIERZYNSKI
BRAUNSCHWEIG, ZUM JAGERTISCH 13
BAUORT: VECHTELDE, IN DEN LANGEN DROHNEN
ANSICHTEN M. 1:100 18. 12. 81

BRAUNSCHWEIG, ZUM JÄGERTISCH 13
BAUORT: VECHELDE, IN DEN LANGEN DROHNEN
ANSICHTEN M. 1:100 18. 12. 81

BAUORT: VECHELDE, IN DEN LANGEN DROHNEN
ANSICHTEN M. 1:100 18. 12. 81

ANSICHTEN M. 1:100 18. 12. 81

ANSICHTEN	M. 1:100	18. 12. 81
-----------	----------	------------

BAU-ING/ROOST WATEREN
A :
J :
M :

[Signature]

[Signature]

3. the children
on the 27th of 10 1898

M. C. L.

2016-17

10/10/10

11/11/11 11:11 AM

[illegible]