

Exposé

über das Grundstück:

38685 Langelsheim, OT Lautenthal, Marktplatz 5a

Objektart: Mehrfamilienhaus

**Auftraggeber: Amtsgericht Seesen
Wilhelmsplatz 1
38723 Seesen**

Az. des Auftraggebers: 5 K 13/22

<u>MARKTWERT</u>	56.000 €
<u>(VERKEHRSWERT):</u>	
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.	

Angaben zum Grundstück

Katasterbezeichnung Flur: 11
Flurstück: 21/3
Größe 176 m²
Eigentumsform Volleigentum

Allgemeines

Kreis Goslar
Stadt Langelsheim
Ortsteil Lautenthal
Straße Marktplatz 5a
Lage Im unmittelbarem Ortszentrum von Lautenthal

Umgebung Wohnbebauung mit eingestreuter Gewerbebebauung

Verkehrsanbindung

Bus Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 Gehminuten.

Bahnhof Der nächste Bahnhof befindet sich in Langelsheim (Entfernung ca. 10 km).

Straße Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Autobahn Der nächste Autobahnanschluss (BAB 7) befindet sich in ca. 15 km Entfernung.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs Befinden sich im Ort, ein erweitertes Angebot befindet sich in Langelsheim.

Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs Befinden sich überwiegend in Langelsheim.

Ärzte und Apotheken
In Lautenthal befindet sich eine hausärztliche Zweigpraxis.
Die nächste Apotheke befindet sich in Wolfshagen im Harz (Entfernung ca. 7 km).

Krankenhaus Das nächste Krankenhaus befindet sich in Goslar (Entfernung ca. 20 km).

Arbeitsplätze Arbeitsplätze befinden sich im Umkreis von ca. 20 km.

Kindergarten Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Schulen Eine Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 Gehminuten. Weiterführende Schulen befinden sich in Langelsheim, Clausthal-Zellerfeld, Seesen und Goslar.

Freizeit-/Kulturangebot Das Freizeitangebot ist geprägt durch Vereine. Lautenthal verfügt über ein Freibad und ein Bergbaumuseum.

Ein Kulturangebot ist nicht ausgeprägt.

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss aus der öffentlichen Straße
Abwasserentsorgung	Anschluss aus der öffentlichen Straße
Elektrizität	Anschluss aus der öffentlichen Straße
Gas	Nicht bekannt
Telekommunikation	Anschluss aus der öffentlichen Straße

Außenanlagen

Einfriedung	Rückseitige Einfriedung durch einen Zaun, ansonsten ohne Einfriedung.
Bodenbefestigung	Keine
Anpflanzungen	Keine, das Grundstück ist verwildert.
Einstellplätze	Es sind keine Einstellplätze angelegt. Auf dem Grundstück lassen sich u. U. 1 bis 2 Einstellplätze unterbringen.

BAUBESCHREIBUNG

Das Gebäude konnten nur von außen und auch nur teilweise angesehen werden. Die Baubeschreibung erfolgt nach der Bauakte und nach dem äußeren Anschein.

Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Baubeschreibung

Objektart	Dreifamilien-Wohnhaus
Baujahr	1955
Wohn-/Nutzfläche	Insgesamt ca. 178 m ² Wohnfläche

Grundrissgestaltung	Gemäß den Bauzeichnungen aus der Bauakte: <u>Wohnung Erdgeschoss:</u> 4 Zimmer, davon 1 gefangenes Zimmer, Küche, Bad <u>Wohnung Obergeschoss:</u> 4 Zimmer, davon 1 gefangenes Zimmer, Küche, Bad <u>Wohnung Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, davon 1 gefangenes Zimmer, Küche, Bad
---------------------	---

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Streifenfundamente
Keller	Vollkeller, massiv
Außenwände *	Mauerwerk
Fassade	16 cm Wärmedämmverbundsystem, noch nicht fertiggestellt
Innenwände *	Mauerwerk
Decken *	Massivdecken
Treppen *	Massivtreppen
Dachkonstruktion	Satteldach als Holzkonstruktion, Gauben
Dachdeckung	Dachziegel mit Verstrich

Ausbau

Fußböden *	Estrich mit einfachem Belag, vermutlich abgängig
Oberfläche Decke *	Putz, Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand *	Putz, Anstrich oder gleichwertig
Türen *	Gestrichene Holztüren oder gleichwertig
Fenster *	Erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, nicht fertiggestellt, ohne Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation *	Es wird eine veraltete Unterputzinstallation unterstellt.
Sanitärinstallation *	Es wird pro Wohnung ein einfacher Sanitärraum unterstellt (Badewanne oder Dusche, Waschtisch und Toilette); Fußbodenfliesen, Wandfliesen bis 1,50 m Höhe
Heizungsinstallation *	Es wird unterstellt, dass eine veraltete Zentralheizung mit Warmwasserbereitung oder gleichwertig besteht.

*** Die Ausstattung wird nach äußerem Anschein und der Bauakte unterstellt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.**

Besondere Bauteile ---

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag	<p>Das Gebäude befindet sich augenscheinlich im Zustand einer begonnenen Renovierung, die Arbeiten sind nicht fertiggestellt.</p> <p>Im Sockelbereich sind Schäden erkennbar.</p> <p>Es konnte im Ortstermin nur ein Blick durch ein herausgenommenes Kellerfenster genommen werden.</p> <p>Offensichtlich sind Feuchtigkeitsschäden im Keller vorhanden.</p> <p>Das Objekt konnte ansonsten nur von außen besichtigt werden.</p> <p>Ob und was für Maßnahmen innerhalb des Gebäudes vorgenommen wurden, ist nicht festzustellen.</p>
---	---

Weitere bauliche Anlagen ---

Außenfotos



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht