

# EXPOSÉ

## Kurzgutachten

**Wertermittlungsobjekt:** Doppelhaushälfte  
Lohberg 9, 37170 Uslar - Offensen



**Im Auftrag:** Amtsgericht Northeim  
Aktenzeichen 6 K 5/24  
Bahnhofstraße 31, 37154 Northeim

**Erstellt durch:** Dipl.-Ing. Michael Bretschneider  
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

**Tag der Ortsbesichtigung:** 20. August 2024  
**Bewertungstichtag:** 20. August 2024

**Grundbuch von** Offensen  
**Blatt** 332  
**Lfd.Nr.** 1 u. 2  
**Gemarkung** Offensen  
**Flur / Flurstück** 3 | 367/2 und 368/3  
**Fläche** 84 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert** **59.000 €**

**Wertermittlungsobjekt:**

Mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück.

**Ortstermin**



Nordgiebel - Wohnhaus mit Garten



Westseite – Nordgiebel Nebengebäude



Ostansicht Nebengebäude

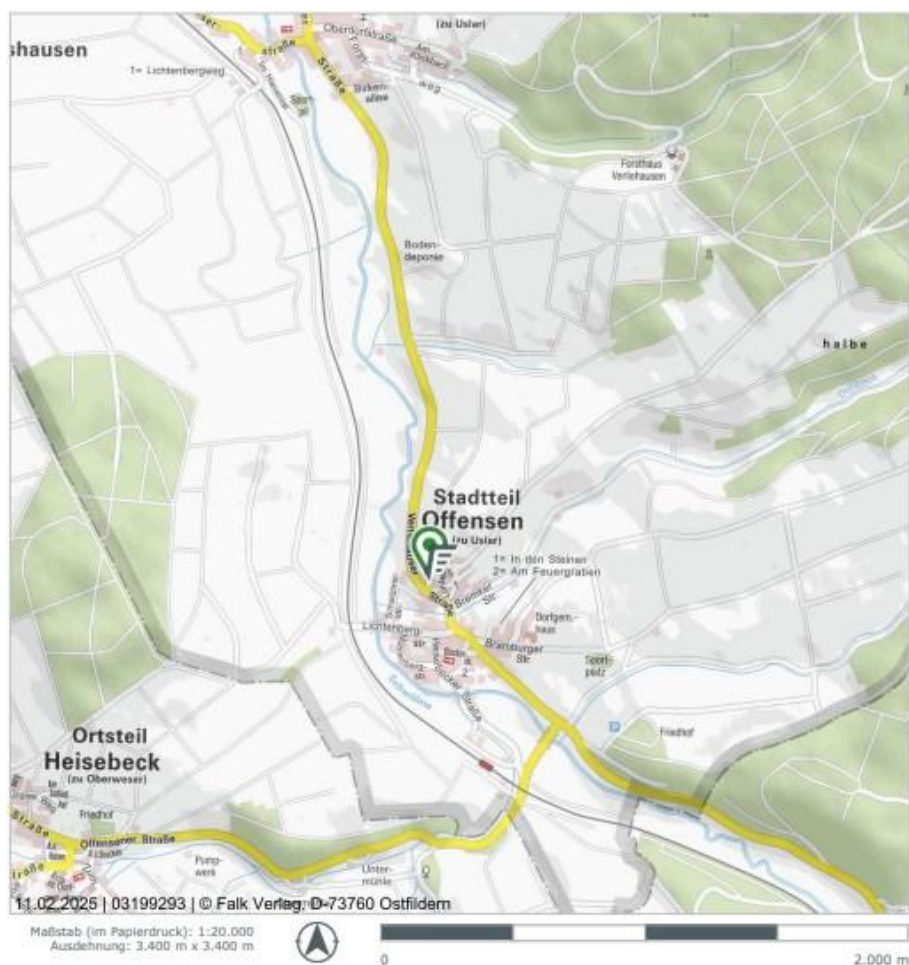
## Rechtliche Situation

Grundbuch	<u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> keine wertrelevanten Eintragungen
Bebauungsplan	Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Kein Denkmal
Mietsituation	Nicht vermietet, Eigentümergebrauch

## Entwicklungszustand

Entwicklungszustand	Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen. Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.
Beitrags- und Abgabensituation	Abgabenbeitragsfrei

## Lage



1.02.2025 | 03199293 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025


**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

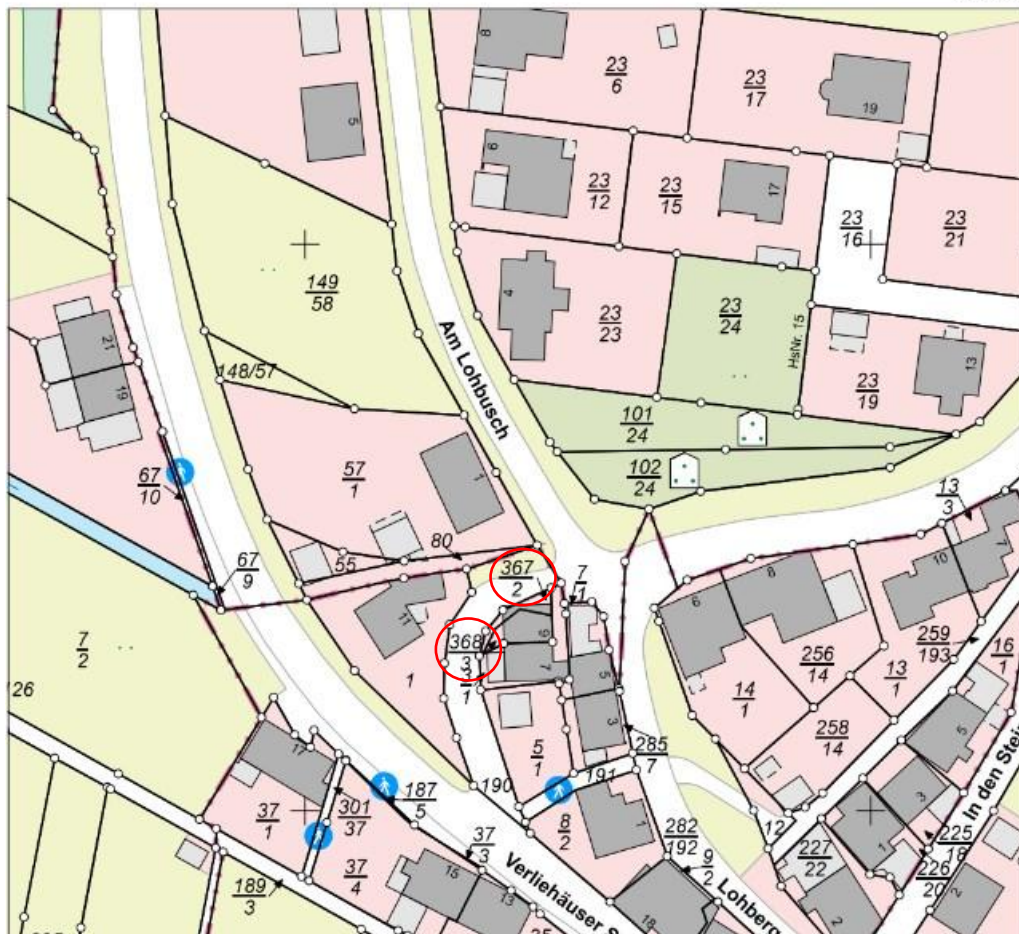
 Gemeinde: Uslar, Stadt  
 Gemarkung: Offensen  
 Flur: 3 Flurstück: 368/3

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

 Erstellt am 07.06.2024  
 Aktualität der Daten 01.06.2024

N = 5716342



Grenzsituation

Zweiseitige Grenzbebauung.

 Die Nordwest-Hausecke überbaut das Straßengrundstück.  
 Besonderheit: der Heizungsraum im Keller verspringt nach Süden über die Grundstücksgrenze unter die Nachbarhaushälfte.

Erreichbarkeit

Das Grundstück Flurstück 367/2 ist direkt von der Erschließungsstraße erreichbar.

Das Grundstück Flurstück 368/3 hat keine direkte Verbindung zur Erschließungsstraße.

**Größe, Gestalt und Form**
**Flur 3, Flurstück 367/2**

Gestalt und Form:

unregelmäßig, lang gestreckt, sehr schmal

topografische Grundstückslage:

hängiges Grundstück, Gefälle in Ost-West-Ausdehnung

Straßenlänge:

ca. 17 m

Grundstückstiefe:

ca. 1,6 m im Mittel

**Flur 3, Flurstück 368/3**

Gestalt und Form:

unregelmäßig

topografische Grundstückslage:

hängiges Grundstück, Gefälle in Ost-West-Ausdehnung

Straßenlänge:

Hinterliegergrundstück

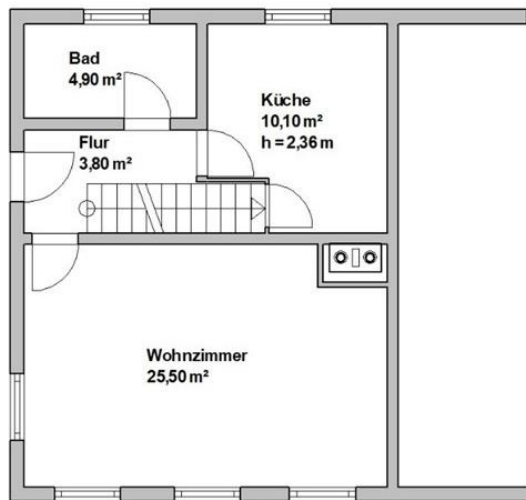
Grundstückstiefe:

ca. 4,7 m im Mittel

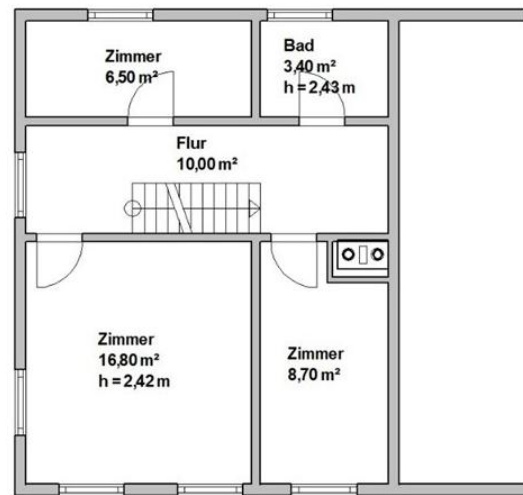
## Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert, keine Gehwege
Anschlüsse, Versorgung	- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal - Stromanschluss - Frischwasseranschluss

## BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

WF = 44,30 m<sup>2</sup>

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WF = 45,40 m<sup>2</sup>

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Das Bewertungsobjekt konnte von außen und innen besichtigt werden.

Der Zuschnitt des Wohnhauses ist den vorangestellten Grundrissen zu entnehmen. Die Flächen wurden am Ortstermin aufgemessen.

Baujahr:  
Wohnhaus ca. 1892

Modernisierungen soweit bekannt:  
Einbau Bad im OG ca. 2001  
Neuer Laminatboden im OG ca. 2001  
Austausch der Öltanks nach 2001

Bebauung: Doppelhaushälfte, Vollkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Grundriss: baujahrestypisch, individuell, alle Räume sind vom Flur zu erreichen. Die Bäder haben natürliche Belüftung.

Konstruktion	Gründung	Naturstein, Stampfbeton
	Kelleraußenwände	Massiv, Sandsteinmauerwerk
	Kellerdecke	Stahlträger-Kappendecke
	Kellerwände	Massiv, Naturstein
	Außenwände	Fachwerk, Gefache mit Backstein ausgemauert, im EG nach Osten und teilweise nach Norden unterfangen mit Ziegelsteinmauerwerk
	Innenwände	Fachwerk
	Geschossdecken	Holzbalkendecke

Haustechnik	Dach	Satteldach	
	Dacheindeckung	Tonverschiebeziegel	
	Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre	
	Fassade	Tonbehang, Biberschwanz Giebeldreieck senkrechte Holzverschalung, darunter Behang mit Faserzementplatten (vermutl. asbesthaltig), Ostseite: im EG-Ziegelsteinmauerwerk im OG Fachwerk ausgemauert	
	Fenster / Türen	Holzfenster mit Doppelverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, zwei Fenster im EG mit Rollläden Hauseingangstür: Holzrahmentür mit Glas- und Holzfüllung Kellertür: massive Holztür mit Glas- und Holzfüllung	
	Teppen	Kellertreppe: einfache, gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen ohne Handlauf Geschosstreppe: gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, gerader Handlauf, eingeschränkter Durchgangshöhe Einschubtreppe zum Dachboden, ungedämmt	
	Elektroinstallation	Durchschnittlicher Standard, Kippsicherungen, FI-Schutz	
Ausstattung	Heizung	Ölheizung, Fabrikat Sieger, von 1995 3 Heizöltanks a 1.500 Ltr.	
	Wärmeverteilung	Wandheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf der Wand	
	Warmwasser	Zentral	
	Sanitärinstallation	EG Bad: Handwaschbecken, Stand-WC, Eckdusche OG Bad: Handwaschbecken, Stand-WC	
	Bodenbeläge	Keller	Ausgussbecken im Heizungsraum
		EG	Fliesen im Flur und Bad, Laminat in Küche, Laminat im Wohnzimmer
		OG	Laminat, Fliesen im Bad
		DG	Vorwiegend Lehm Boden
	Wandbeläge	Keller	Laminat im Heizungsraum, sonst Estrich, Klinkerstein
		EG	überwiegend Tapete, Fliesen Raum hoch im Bad, Fliesenspiegel in Küche
OG		Vorwiegend Tapete, Fliesenspiegel in Küche, Fliesen Raum hoch im Bad	
DG		Gipskartonplatten mit 2 cm dicker Styroporschicht	
Deckenbeläge	Keller	Natursteinmauerwerk, Dünnputz, Anstrich	
	EG	Kunststoffpaneele	
Türen	OG	Vorwiegend Kunststoffpaneele, teils Holzvertäfelung	
	EG	einfache Spantüren	
Gesamtausstattung	OG	einfache Spantüren, unterschiedlich furniert	
		einfache Ausstattung, beengte Bäder, steile Geschoss- und Kellertreppe	

**ZUSAMMENFASSUNG**

		Hauptfläche:		rentierl.	Bodenwert:
		m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>		Anteil:	
Wohngrundstücke	367/2	27	36,00	Ja	972 EUR
	368/3	57	36,00	Ja	2.052 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch				84,00 m <sup>2</sup>
	davon zu bewerten				84,00 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudekenndaten</b>					
	Baujahr:	GND:	RND:	WNFL:	Gebäudemaß /
				m <sup>2</sup>	Anzahl:
Doppelhaushälfte	1892	70 Jahre	19 Jahre	89,70	234,00 m <sup>2</sup> BGF
<b>Verfahrenswerte</b>					
	Bodenwert				3.024 EUR
	Sachwert				59.322 EUR
	Vergleichswert				62.271 EUR
<b>Verkehrswert</b>					
<b>gemäß § 194 BauGB</b>		<b>Ableitung vom Sachwert</b>			<b>59.000 EUR</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.