

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus
Grüner Weg 2, 37181 Hardeggen, Gladebeck



Im Auftrag:

Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 9/24
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:
Bewertungsstichtag:

26. September 2024
26. September 2024

Grundbuch von
Blatt
Lfd.Nr.
Gemarkung
Flur / Flurstück
Fläche

Gladebeck
772
1 und 2
Gladebeck
5 | 372/27 u. 372/40
1.110 m²

Verkehrswert Gesamtausgebot **299.000 €**

Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebautes Grundstück.

Ortstermin

Wohnhaus - Nordostansicht



Doppelgarage - Ostansicht



Wohnhaus – Nordwestansicht
Unbebautes Grundstück hinter dem Wohnhaus

Rechtliche Situation

Grundbuch

Bebauungsplan

Baulasten

Altlasten

Denkmalschutz

Mietsituation

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

- Verfügungsbeschränkung – betrifft Einrichtung von Läden
- Anordnung der Zwangsversteigerung

Es gilt der B-Plan Nr. 2a

Allgemeines Wohngebiet

Ein Vollgeschoss zwingend

GRZ 04, GFZ 04

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Keine Eintragungen

Kein Denkmal

UG vermietet, EG Eigentüternutzung, DG Leerstand

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

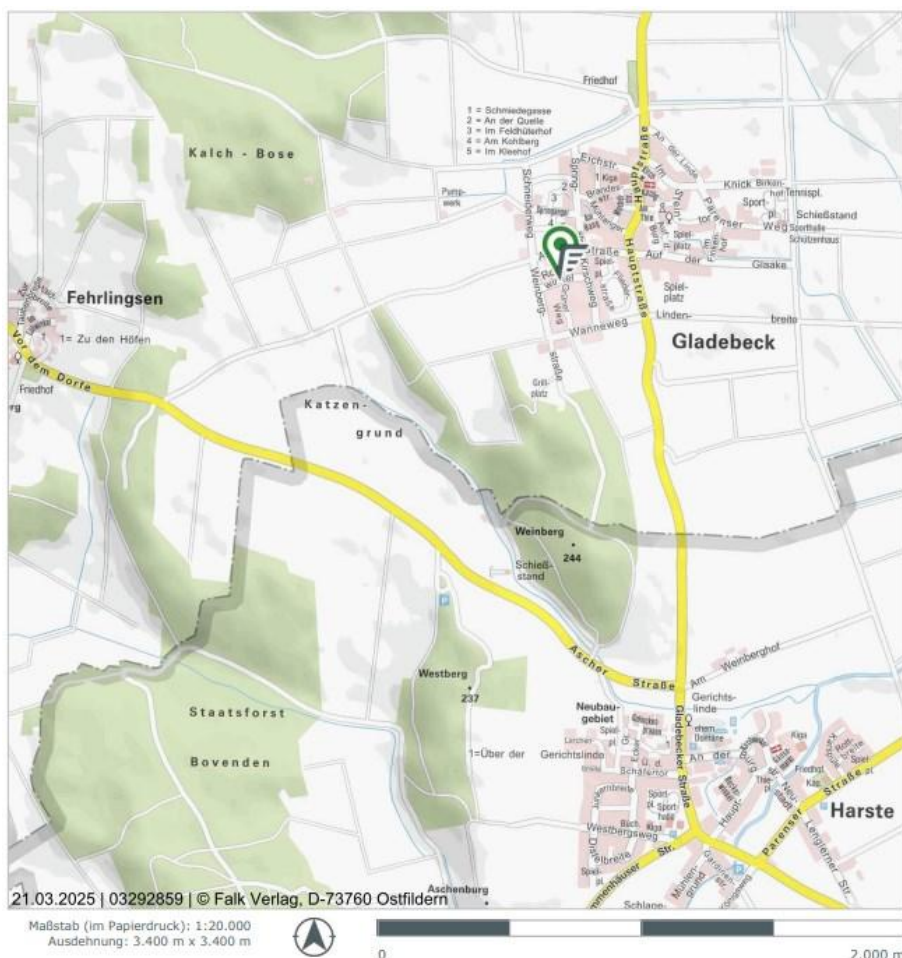
Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Beitrags- und
Abgabensituation

Abgabenbeitragsfrei

Lage



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 Maßstabsbereich 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**

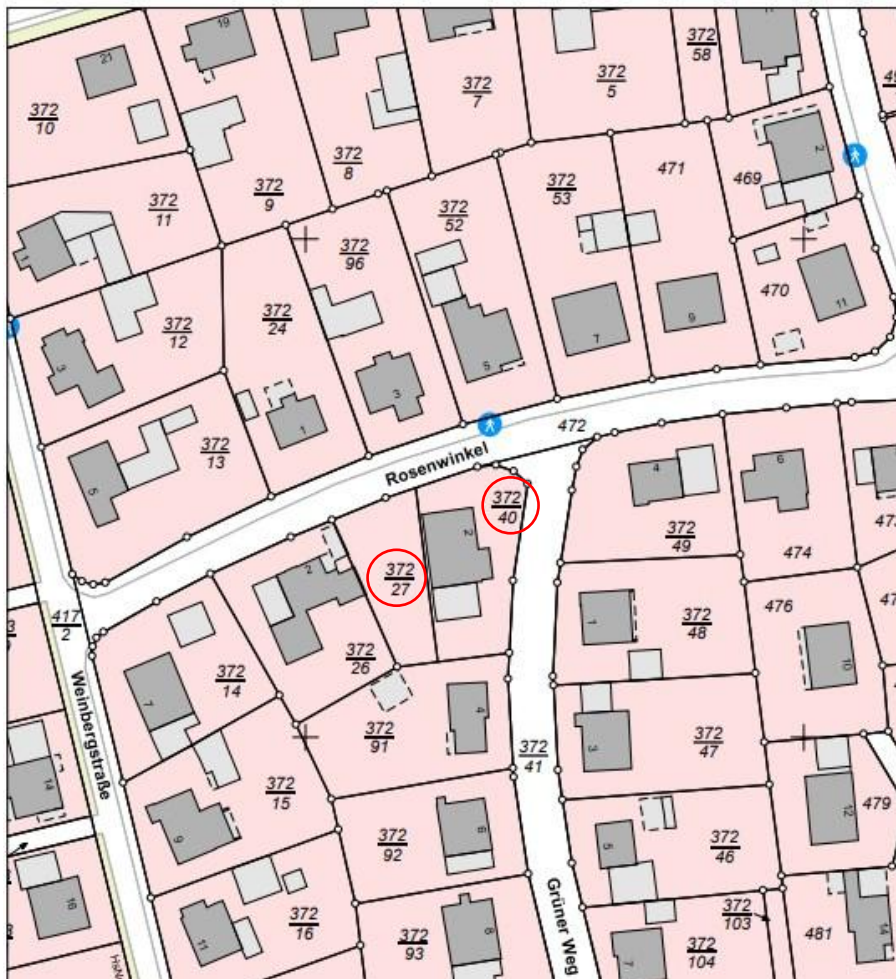
Gemeinde: Hardegsen, Stadt
Gemarkung: Gladebeck
Flur: 5 Flurstück: 372/27

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 11.09.2024
Aktualität der Daten 07.09.2024

N = 5718848



Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

Northeim
Gemeinde Katlenburg-Lindau
OT Elvershausen
Stadtverbindungen (Luftlinie):
• Hardegsen ca. 5 km
• Göttingen ca. 11 km
• Northeim ca. 15 km

Autobahnen

• A 7, AS Nörten Hardenberg

Bundesstraßen

• B 241, B 446

Busse & Bahnen

• Bahnstation Lengeln und Hardegsen

• ICE-Bahnhof Göttingen

• Buslinie 220

Flughafen (Luftlinie)

• Flughafen Hannover, ca. 94 km

Lage im Ort
Erreichbarkeit

Im Süd-Westlichen Gemeindegebiet

Umgebungsbebauung

Eckgrundstück, direkt von der Erschließungsstraße

Im Wesentlichen dörfliche Wohnbebauung

Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form	unregelmäßig
Topographische Grundstücks-lage	Gefällgrundstück
Höhenlage zur Straße	niveaugleich, ins Grundstück steigend
Grundstücksbreite	ca. 34 m
Grundstückstiefe	ca. 13 m (i.M.)

Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert, einseitig Gehwege
Anschlüsse, Versorgung	- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal - Stromanschluss - Frischwasseranschluss - Gasanschluss
Grenzsituation	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Bewertungsgrundstücken

BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Flurstück 372/27

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten zum Wohnhaus genutzt

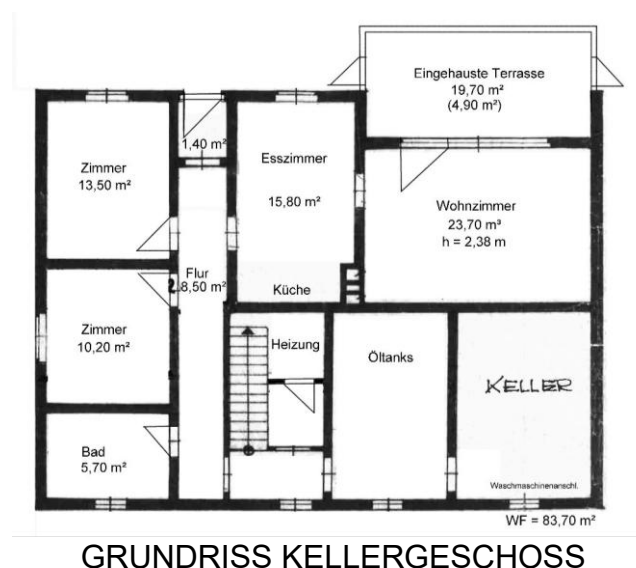
Flurstück 372/40

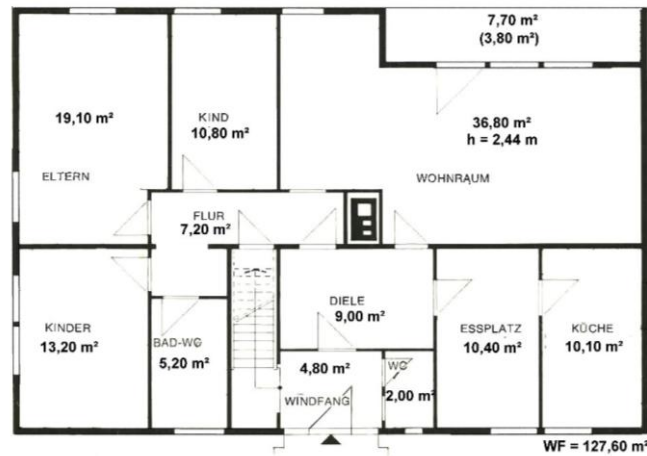
Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss bebaut. An das Untergeschoss des Wohnhauses ist eine Doppelgarage angebaut. Auf der Garage ist ein einfacher Schuppen errichtet.

Wohnhaus: massives Kellergeschoss, Fertighaus im Erd- und Dachgeschoss
Baujahr: ca. 1971

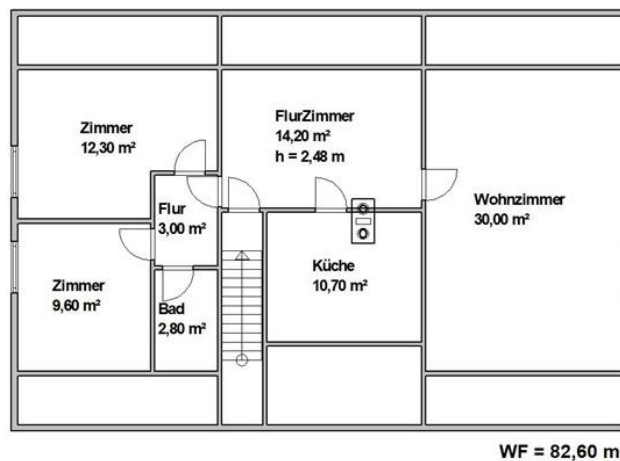
Umbau- / Modernisierungsmaßnahmen:

- 1990 Ausbau des Dachgeschosses
- 1995 Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 2010 Einbau Bad im Untergeschoss
- 2019 neues Bad im Erdgeschoss
- 2022 Ausbau der Einliegerwohnung im Untergeschoss





GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Konstruktion	Gründung	Stampfbeton
	Kellerwände	Mauerwerk
	Kellerdecke	Stahlbetonplatte
	Außenwände	Fertigbauweise:
		Gipskartonplatten, Polyäthylen-Folie, Holzfachwerk, Wärmedämmstoff, Holzspanplatten
	Innenwände	Fertigbauweise
	Geschossdecken	Fertigbauweise:
	Dach	Satteldach
	Dacheindeckung	Beton-Pfannen auf Lattung mit Folie, Sparrendach
	Entwässerung	Zinkdachrinnen, Zink- und Kunststofffallrohre
	Fassade	Zementputz, Giebeldreiecke mit Holzverkleidung
	Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	Hauseingangstür	Einfache Holzrahmentür mit Ornamentglasfüllung,
	Doppelgarage	Massiv Mauerwerk, Stahlbetondecke, zwei einfache Stahlschwingtore, Abmessungen innen: 6,18m x 8,27m
Haustechnik	Elektroinstallation	Einfacher Standard, Grundausstattung im EG aus dem Baujahr, im DG von 1990 und im KG von 2022
	Heizung	Ölzentralheizung, BJ 2000, Fabrikat Buderus Lugano
	Wärmeverteilung	DG Heizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad
		EG Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Ausstattung	Warmwasser Sanitärinstallation	UG	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen	
		zentral		
		DG	Bad: Handwaschbecken, Badewanne, Stand-WC mit Druckspülung	
	Bodenbeläge	EG	Gäste-WC: Handwaschbecken, Stand-WC	
			Bad: bodengleiche Dusche, Stand-WC, Handwaschbecken (war am Ortstermin nicht vorhanden)	
		UG	Bad: Handwaschbecken, Dusche, Stand-WC, Waschmaschinenanschluss	
		DG	Teppich, PVC, Fliesen im Bad	
		EG	Laminat, Klickvinyl, PVC, Fliesen im Flur und Bad	
		UG	Laminat, Teppich, Kork im Flur, Fliesen im Bad	
		Wandbeläge	DG	Vorwiegend tapeziert, teils mit Paneelen verkleidet, Bad raumhoch gefliest
			EG	Vorwiegend tapeziert, Bad teils 1,50 m hoch im Duschbereich raumhoch gefliest
			UG	Gespachtelt und gestrichen, Bad raumhoch gefliest
Türen	Spantüren mit Holzfurnier in Holzargen im DG, sonst lackierte Sperrholztüren in Holzargen			
Gesamtausstattung	Einfach, funktionell, noch zeitgemäß			

ZUSAMMENFASSUNG

		Hauptfläche: m² x €/m²		rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Bauland unbebaut		435	86,00	Nein	37.410 €
Bauland		675	86,00	Ja	58.050 €
Gebäudekennndaten					
	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaaß / Anzahl:	
Wohnhaus	1971	70 Jahre	19 Jahre	459,00 m² BGF	
Doppelgarage	1971	60 Jahre	19 Jahre	58,00 m² BGF	
Verfahrenswerte	Bodenwert			95.460 €	
	Sachwert			299.317 €	
	Ertragswert			281.865 €	
	Vergleichswert			305.328 €	
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB		Ableitung vom Sachwert			299.000 €
Einzelausgebot	Flurstück 372/27				11.000 €
	Flurstück 372/40				262.000 €

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.