

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Am Hainberg 3, 37186 Moringen



Im Auftrag:

Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 11/23
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:

17. Oktober 2023
17. Oktober 2023

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

Fredelsloh
1245
1
Fredelsloh
2 | 156/4
186 m²

Verkehrswert

76.000 €

Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.

Ortstermin

Außenbesichtigung



Grundstückszufahrt über das Vordergrundstück
Wegerecht



Südseite



Ostgiebel

Rechtliche Situation

Grundbuch**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):**

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Hinweis zu Abt. II:

Es wird hier davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden sind bzw. diese vom Auftraggeber selbst berücksichtigt werden.

**Flächennutzungsplan
Bebauungsplan****Allgemeines Wohngebiet**

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Baulasten

Keine Eintragungen

Altlasten

Keine Eintragungen

Miet- bzw. Pachtsituation

Eigentümergebrauch

Entwicklungszustand**Entwicklungszustand**

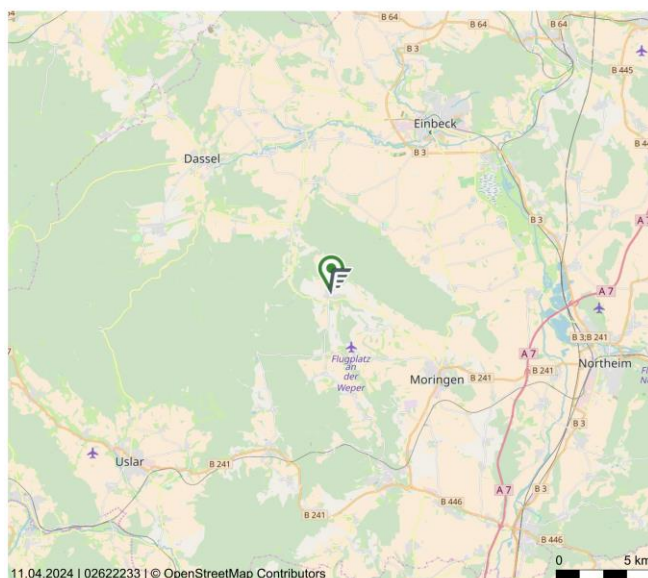
Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Die Übereinstimmung der zum Stichtag ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

Lage

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Northeim-West (11,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hardegsen (9,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (24,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Höxter-Holzminde (29,2 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (71,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Moringen, Stadt (4,6 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlüssen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Marketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

Northeim
Stadt Moringen
Fredelsloh
Stadtverbindungen (Luftlinie)

- Moringen, ca. 8 km
- Northeim, ca. 18 km
- Göttingen, ca. 38 km

Erreichbarkeit

Wegerecht über das Vordergrundstück „Am Hainberg 5“ und dort direkt von der Erschließungsstraße

Größe, Gestalt und Form



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Moringen, Stadt
Gemarkung: Fredelsloh
Flur: 2 Flurstück: 156/4

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 29.09.2023
Aktualität der Daten 23.09.2023

N = 5732172



Topographische
Grundstückslage
Lage

schwaches Gefälle in Nord-Süd-Ausdehnung

Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Gemeindezentrums

Regen- und Schmutzwasser
Elt-Anschluss

Erreichbarkeit
Standort

Frischwasser
Zufahrten direkt von der Erschließungsstraße

Wohnlage: mittel
(einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)

Bewertungsobjekt

Es konnten keine Grundrisse erhoben werden. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden, die Erstellung einer Zeichnung war somit nicht möglich.

Wohnhaus

Baujahr: ca. 1960 (geschätzt)

Die Geschossigkeit und die Nutzung in den Geschossen waren von außen nicht eindeutig zu bestimmen. Insoweit werden dazu folgende Annahmen getroffen:

Das Untergeschoss hat eine Garage und verschiedene Kellerräume, Heizungsraum und Hauswirtschaftsraum. Der Hauseingang befindet sich ebenfalls im Untergeschoss. Im Obergeschoss ist die Wohntage mit Küche, Bad, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sowie einem Südbalkon. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut, am Ostgiebel sind zwei Zimmer mit je einem Giebfenster eingerichtet. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 70 % der Dachgeschossfläche zu Wohnraum ausgebaut ist.

Modernisierungen: sind nicht bekannt geworden

Im Untergeschoss:

keine Wohnfläche

Raumhöhe: ca. 2,30 m

Im Obergeschoss:

Wohnfläche: ca. 74,00 m²

Raumhöhen: ca. 2,50 m

Im Dachgeschoss:

Wohnfläche: ca. 31,00 m²

Raumhöhen: ca. 2,40 m

Es wird hier unterstellt, dass die innere Erschließung aller Wohnflächen vom UG bis ins DG mit Treppen erfolgt.

Grundrisse:

Individuell, unwirtschaftlich

Belichtung/Besonnung: befriedigend

Technische Daten

Grundstücksgröße			186,00 m²
	Flurstück:	156/4	186,00 m ²
Bruttogrundfläche			276,00 m²
Wohnhaus	UG, OG, DG		276,00 m ²
Wohnfläche gesamt			105,00 m²
	OG		74,00 m ²
	DG		31,00 m ²
Nutzfläche			74,00 m²
	Garage		m ²
	UG		m ²

WERTERMITTLUNG

Bodenwert	6.603	€
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15	Jahre
Wertminderung wegen Schäden	-5.000	€
Abschlag objektspezifische Merkmale	-19.600	%
Sachwert ca.	75.542	€
Vergleichswert ca.	71.776	€

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.