

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: 17. Oktober 2023
Bewertungsstichtag: 17. Oktober 2023

Grundbuch von Fredelsloh
Blatt 1245
Lfd.Nr. 1
Gemarkung Fredelsloh
Flur | Flurstück 2 | 156/4
Fläche 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
Altlasten
Miet- bzw. Pachtsituation

Keine Eintragungen
Keine Eintragungen
Eigentümergebrauch

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

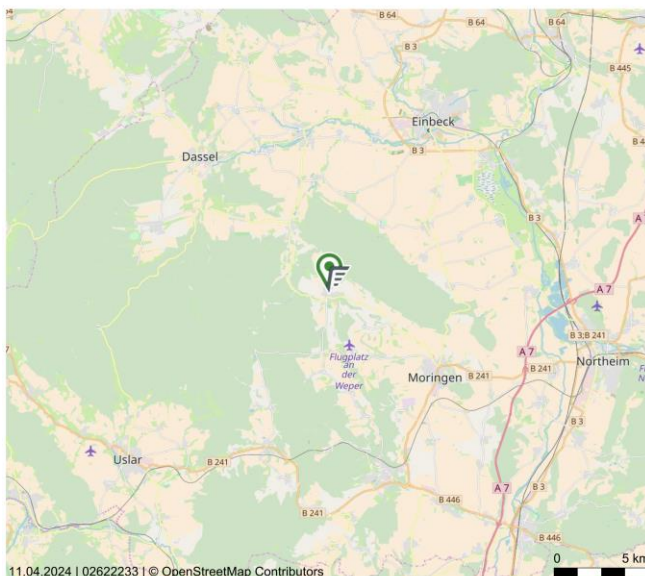
Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

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-Holzwinden (29,2 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (71,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Moringen, Stadt (4,6 km)



11.04.2024 | 02622233 | © OpenStreetMap Contributors
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte zeigt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnabfahrten 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 Mikromarketing-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

Erreichbarkeit
Standort

Regen- und Schmutzwasser
Elt- Anschluss
Frishwasser
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 Giebelfenster 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.