

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus - freistehend
Stecklersbeeke 12, 37181 Hardeggen



Im Auftrag: Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 2/25
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)

Bewertungsstichtag: 07. Januar 2025

Grundbuch von Hardeggen
Blatt / Lfd.Nr. 1837 / 1
Gemarkung Hardeggen
Flur / Flurstück 10 | 485
Fläche 659 m²

Verkehrswert
unbelastet 230.000 €
mit Wohnrecht belastet 118.000 €

Wertermittlungsobjekt:**1 Wohnhaus:**

Gebäudeart :	freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1979
Ausstattungsstufe:	einfach
Gebäudemaß / Anzahl:	330 m² BGF

2 Doppelgarage:

Gebäudeart:	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1985
Gebäudemaß / Anzahl:	31 m² BGF

Ortstermin

Innen- und Außenbesichtigung.



Wohnhaus – Straßenansicht - Südseite



Wohnhaus – Gartenansicht - Nordseite

Rechtliche Situation

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wohnungsrecht
- Anordnung der Zwangsversteigerung

Bebauungsplan

Es gilt der rechtskräftige B-Plan Nr. 8 A „Stecklers Breite“

Baulasten
Altlasten
Denkmalschutz
Mietsituation

Keine Baulasten
Keine Eintragungen
Kein Denkmal
Keine Vermietung

Entwicklungszustand

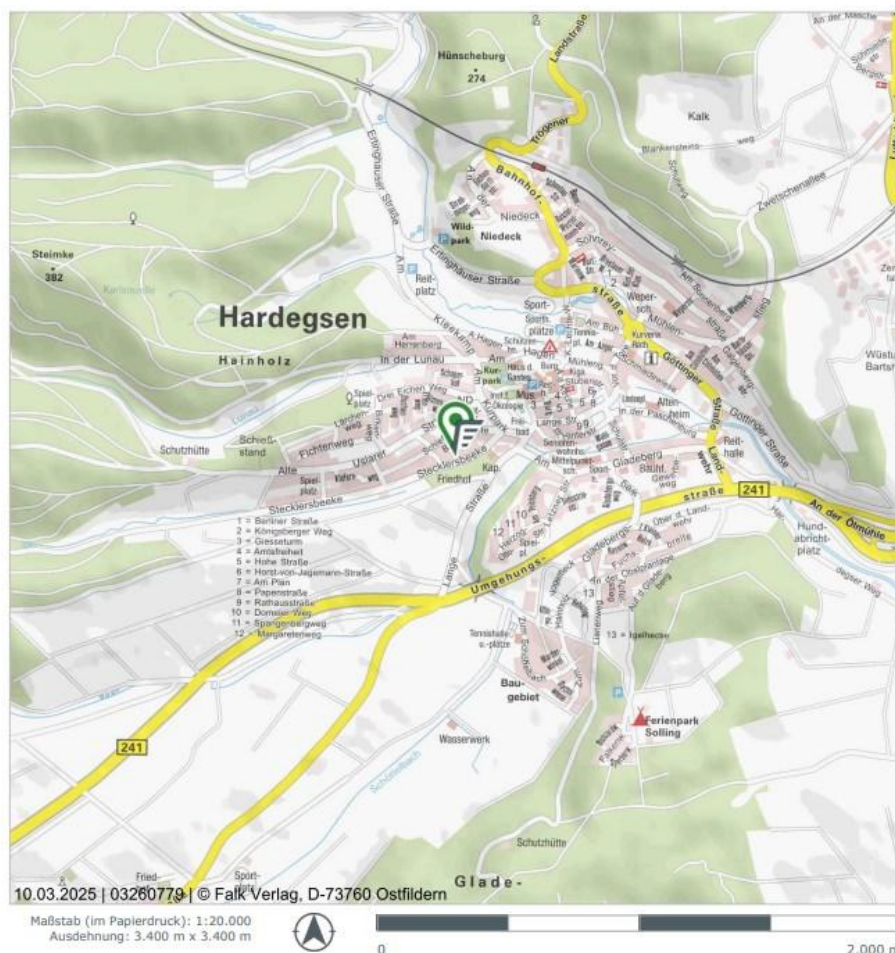
Entwicklungszustand

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

Beitrags- und
Abgabensituation

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.
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

Grenzsituation

Freistehendes Einfamilienhaus, Garage mit Grenzbebauung im Osten

Erreichbarkeit

Direkt von der Erschließungsstraße, Zwischen Straße und Grundstück verläuft der Bach Stecklersbeeke. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist dieser verrohrt. Seitens der Gemeinde Hardeggen konnte nicht festgestellt werden, wer für die Unterhaltung dieser Überfahrt

Immissionen

zuständig ist.

Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.

Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Wohnlage

Gute bis sehr gute Wohnlage

Größe, Gestalt und Form



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

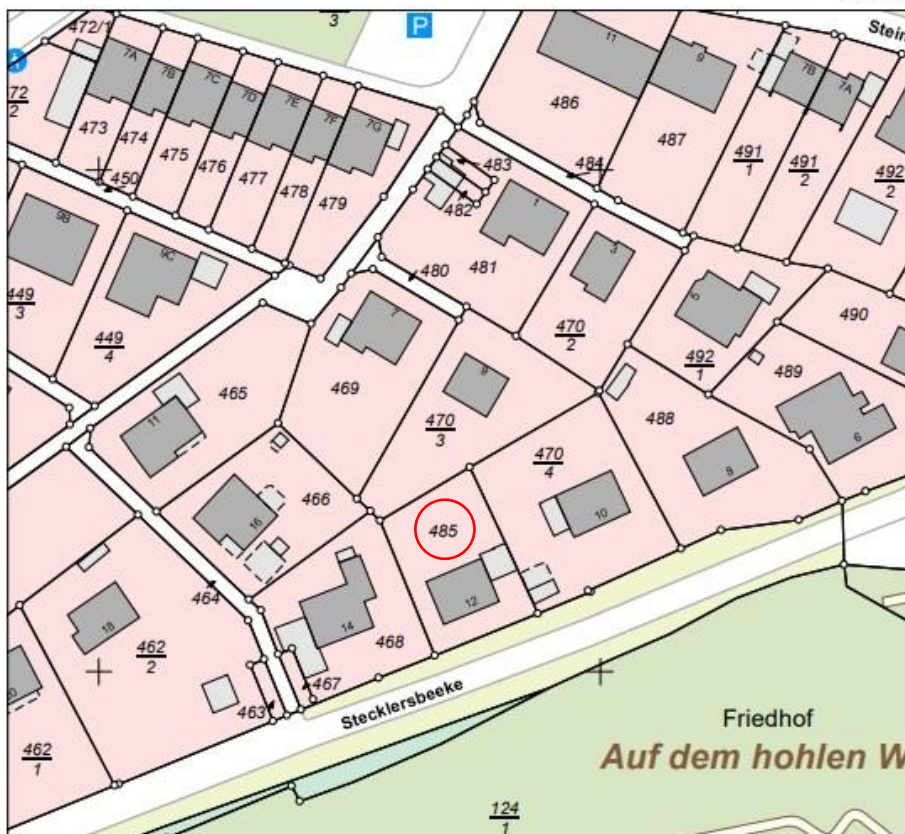
Gemeinde: Hardegsen, Stadt
Gemarkung: Hardegsen
Flur: 10 Flurstück: 485

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 27.11.2024
Aktualität der Daten 23.11.2024

N = 5722432



Gestalt und Form:

regelmäßig, nahezu trapezförmig

topografische Grundstückslage:

leicht erhöht zur Straße, hängiges Grundstück

Höhenlage zur Straße:

ins Grundstück steigend

Straßenlänge:

ca. 22,0 m

Grundstücksbreite:

ca. 21,5 m (im Mittel)

Grundstückstiefe:

ca. 30,5 m (im Mittel)

Erschließung

Straßenart

Gemeindestraße

Straßenausbau

Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert, keine Gehwege

Anschlüsse,
Versorgung

- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal
- Stromanschluss
- Frischwasseranschluss
- Gasanschluss

BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Baujahr:

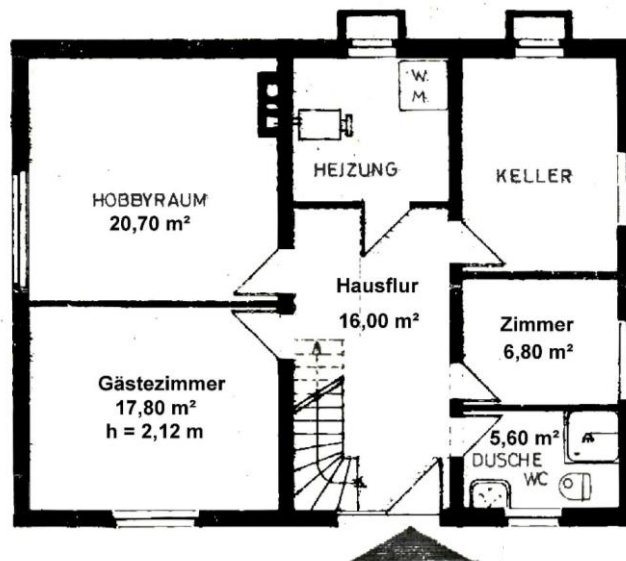
Wohnhaus: Baujahr ca. 1979

Garagen: Baujahr ca. 1985

Modernisierungen soweit bekannt:

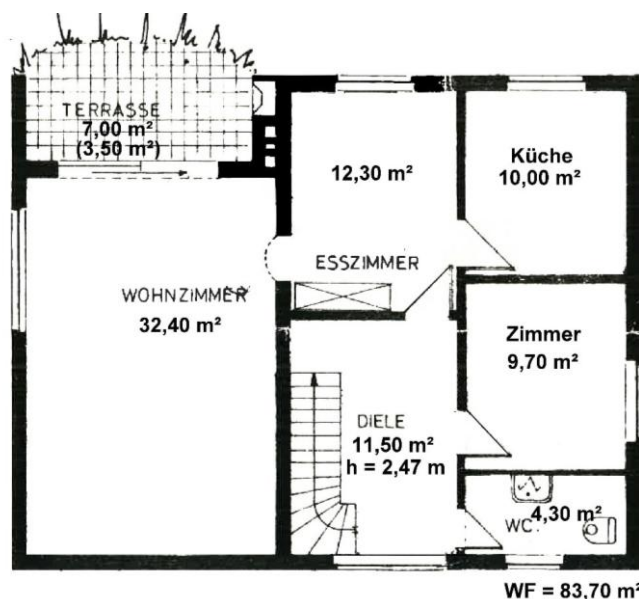
2014: Neues Bad im Untergeschoss

2012: Erneuerung der Gastherme und Aufbau von zwei Solar-Platten auf dem Dach



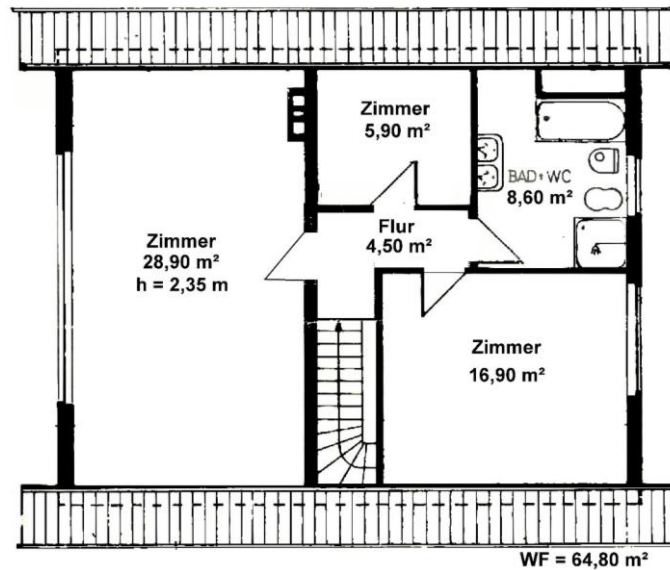
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

(Auf Grund der niedrigen Raumhöhe sind im UG keine Wohnflächen)



WF = 83,70 m²

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

**GRUNDRISS DACHGESCHOSS**

Konstruktion	Gründung	Beton
	Kellerwände	Massiv, Mauerwerk
	Kellerdecke	Stahlbetondecke
	Außenwände	Massiv, Mauerwerk
	Innenwände	Massiv, Mauerwerk
	Geschossdecken	Massiv, Beton
	Dach	Satteldach
	Dacheindeckung	Betondachstein
	Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
	Fassade	Reibputz, Sockel mit Klinkerstein verblendet
	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem BJ, auf Nord- und Ostseite teilw. mit Rollläden, großes Giebelfensterelement mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend aus dem BJ,
	Türen	Hauseingangstür: Massive Mahagonitür
	Treppen	Terrassentür: Schiebeelement mit Isolierverglasung
		Geschosstreppe zum EG: Steintreppe, Tritt- und Setzstufen, Seilhandlauf
		Geschosstreppe zum DG: Offene Stahlrahmentreppe, Trittstufen aus Holz, einmal gewendelt, Holzhandlauf
	Doppelgarage	Eine Fertiggarage und eine massiv gemauerte Garage, Stahlschwingtore, Flachdach
Haustechnik	Elektroinstallation	Standard aus dem Baujahr, wenig Steckdosen, Kippsicherungen
	Heizung	Gasheizung, Fabrikat Buderus, Solarthermieranlage mit zwei Platten auf dem Dach, Pufferspeicher Fabrikat Vissmann, Festbrennstoffofen im EG
	Wärmeverteilung	Wandheizkörper im UG, Fußbodenheizung in EG und DG
	Warmwasser	Zentral
	Sanitärinstallation	UG Bad: Eckdusche, wandhängendes WC, Handwaschbecken, HWR: Waschmaschinenanschluss
		EG Gäste-WC: Stand-WC, Handwaschbecken
		DG Bad: Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken,

Wirtschaftliche Beurteilung

Energetische Situation	Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps einfacher Energiestandard, entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung, unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Angaben zum Energieverbrauch lagen nicht vor.
Bau- und Unterhaltungszustand	Beim Ortstermin festgestellte Mängel und Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit): - Fenster im DG beschädigt, keine Isolierfunktion - Dachflächenfenster mit erhebl. Schimmelbildung - Giebelfensteranlage und Wandanschlüsse im Wohnzimmer DG abgängig - Schornsteinfugen teilweise ausgebrochen - Bleianschlüsse am Schornstein schadhaft - Aufsteigende Wandfeuchtigkeit in den Garagen - Fassade Garage abgängig - Instandhaltungsschau

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei. Die Räume im talseitig offenen Untergeschoss sind als Wohnräume ausgebaut, haben aber nur eine Raumhöhe von ca. 2,12 m. Alle Flächen sind von erheblichen Gebrauchsspuren gekennzeichnet. Energetische Aktualisierungen sind über den Aufbau einer Solarthermie-Anlage hinaus bisher nicht erfolgt.

ZUSAMMENFASSUNG

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Bauland	659 86,00	Ja	56.674 €
Gebäudekennndaten			
	Baujahr:	GND:	RND:
Wohnhaus	1979	70 Jahre	24 Jahre
Doppelgarage	1985	60 Jahre	24 Jahre
Verfahrenswerte			
	Bodenwert		56.674 €
	Sachwert		229.611 €
	Vergleichswert		223.600 €
Lasten	sonstige Dienstbarkeit - Wohnungsrecht		111.981 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	unbelastet mit Wohnrecht belastet	230.000 € 118.000 €

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.