

# 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 m<sup>2</sup>

**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

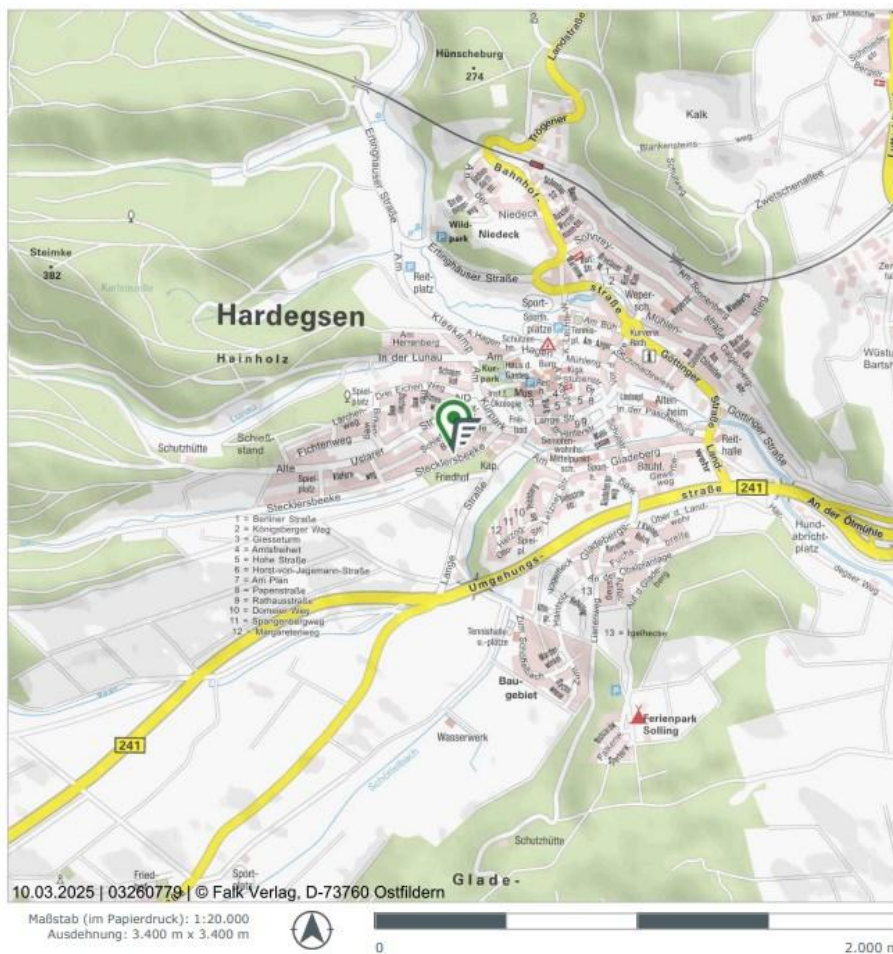
## Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

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

Beitrags- und  
Abgabensituation

## Lage



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

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**

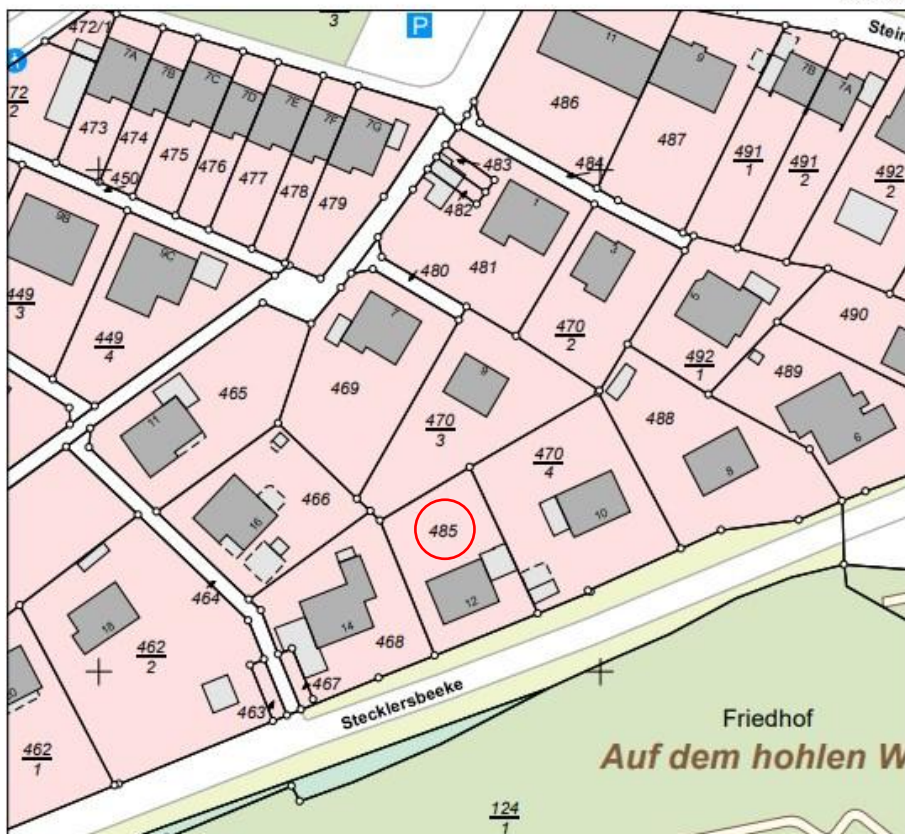
Gemeinde: Hardegsen, Stadt  
Gemarkung: Hardegsen  
Flur: 10 Flurstück: 485

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 27.11.2024  
Aktualität der Daten 23.11.2024

N = 5722432



Gestalt und Form:

topografische Grundstückslage:

Höhenlage zur Straße:

Straßenlänge:

Grundstücksbreite:

Grundstückstiefe:

regelmäßig, nahezu trapezförmig

leicht erhöht zur Straße, hängiges Grundstück

ins Grundstück steigend

ca. 22,0 m

ca. 21,5 m (im Mittel)

ca. 30,5 m (im Mittel)

## Erschließung

Straßenart

Straßenausbau

Gemeindestraße

Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert, keine Gehwege

Anschlüsse,  
Versorgung

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

## **BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN**

Baujahr:

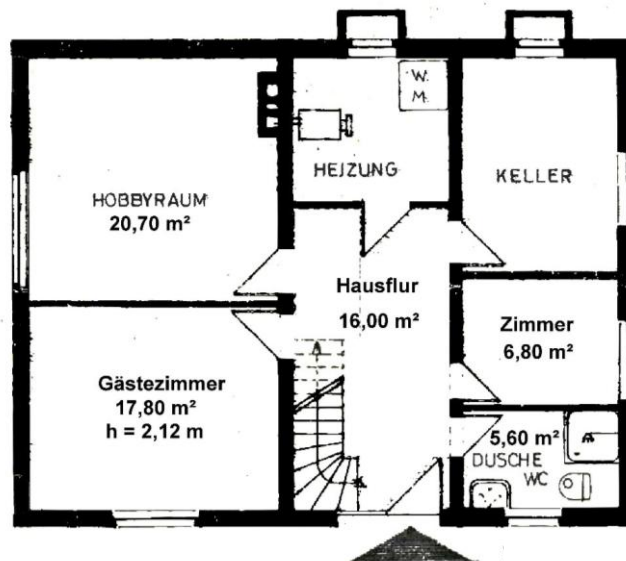
Wohnhaus: Baujahr ca. 1979

Garagen: Baujahr ca. 1985

Modernisierungen soweit bekannt:

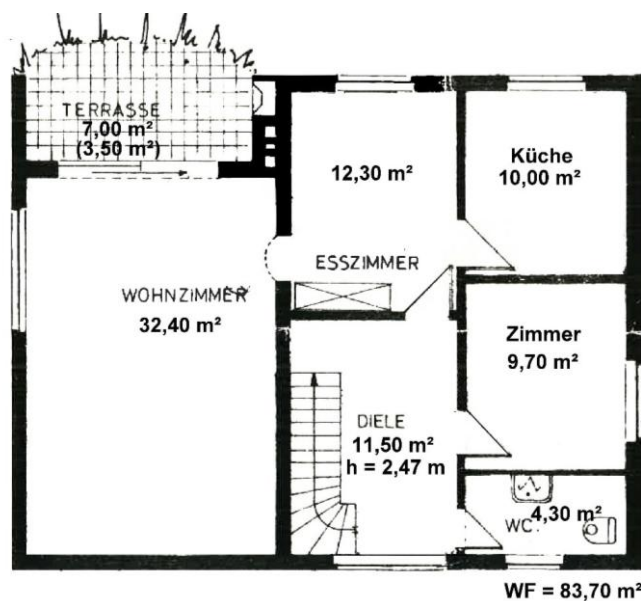
2014: Neues Bad im Untergeschoss

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

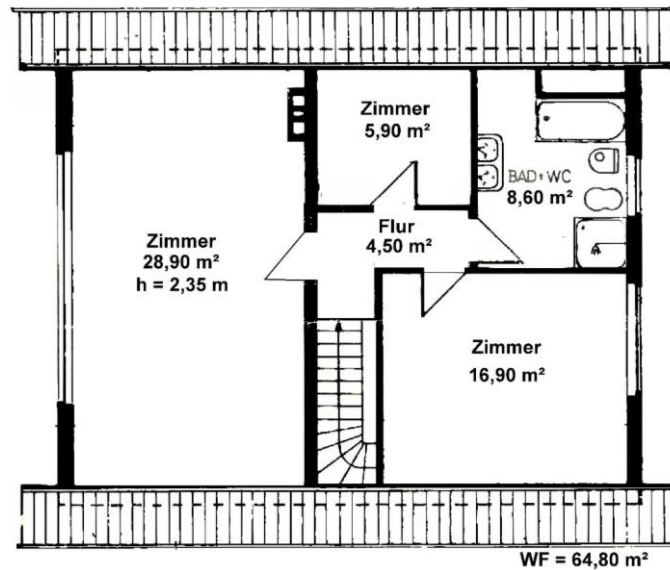


**GRUNDRISS UNTERGESCHOSS**

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



**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                                                                                                                                                                                                                    |
|              |                     | EG                                                                                                                                                                                                                    |
|              |                     | DG                                                                                                                                                                                                                    |
|              |                     | Bad: Eckdusche, wandhängendes WC, Handwaschbecken, HWR: Waschmaschinenanschluss                                                                                                                                       |
|              |                     | Bad: Gäste-WC: Stand-WC, Handwaschbecken                                                                                                                                                                              |
|              |                     | 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.<br>Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.<br>Angaben zum Energieverbrauch lagen nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bau- und Unterhaltungszustand | Beim Ortstermin festgestellte Mängel und Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster im DG beschädigt, keine Isolierfunktion</li> <li>- Dachflächenfenster mit erhebl. Schimmelbildung</li> <li>- Giebelfensteranlage und Wandanschlüsse im Wohnzimmer DG abgängig</li> <li>- Schornsteinfugen teilweise ausgebrochen</li> <li>- Bleianschlüsse am Schornstein schadhaft</li> <li>- Aufsteigende Wandfeuchtigkeit in den Garagen</li> <li>- Fassade Garage abgängig</li> <li>- Instandhaltungsschau</li> </ul> |

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