

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Anbau
Harz-Weser-Straße 16, 37170 Uslar



Im Auftrag: Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 18/21
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: 07. Februar 2022
Bewertungsstichtag: 07. Februar 2022

Grundbuch von Gierswalde
Blatt 352
Lfd.Nr. 1
Flur 2
Flurstück 27

Verkehrswert 83.000 €

Wertermittlungsobjekte:

Mit Wohnhaus mit Anbau bebautes Grundstück

Ortstermin

Nur Außenbesichtigung



Südseite – Straßenansicht



Anbau Westseite – Hofansicht

Rechtliche Situation

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Das Grundbuch hat nicht vorgelegen und wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Bebauungsplan

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

Mietsituation

Vermietet

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs.

Beitrags- und
Abgabensituation

4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.
Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.
Abgabenbeitragsfrei

Lage

Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

Northeim
Stadt Uslar
Uslar – OT Gierswalde
Stadtverbindungen (Luftlinie)

- Uslar ca. 5 km
- Northeim ca. 20 km
- Göttingen ca. 20 km
- Hannover ca. 81 km

Lage im Ort

Autobahnen

- A 7, Anschluss Northeim

Am südlichen Dorfrand, direkt an der Hauptverkehrsstraße B 241

Erreichbarkeit
Umgebungsbebauung

Direkt von der Erschließungsstraße
Überwiegend ein- und zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hofstellen

Einwohner

Uslar Gesamt: 14.211
Gierswalde: 245
(Stand 12.2021)



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er erhält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 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
HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form

Regelmäßig, nahezu rechteckig

Topographische
Grundstückslage
Höhenlage zur Straße
Straßenfront
Grundstückstiefe

Gefälle in Süd-Nord-Ausdehnung

ca. ½ Geschoss unter der Straßenebene

ca. 15 m

ca. 22 m

Grundbuch

Grundbuch von Gierswalde Blatt 352

Kataster/Größe

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gierswalde	2	27	336,00 m ²

Größe gesamt

336,00 m²

Tatsächliche Nutzung

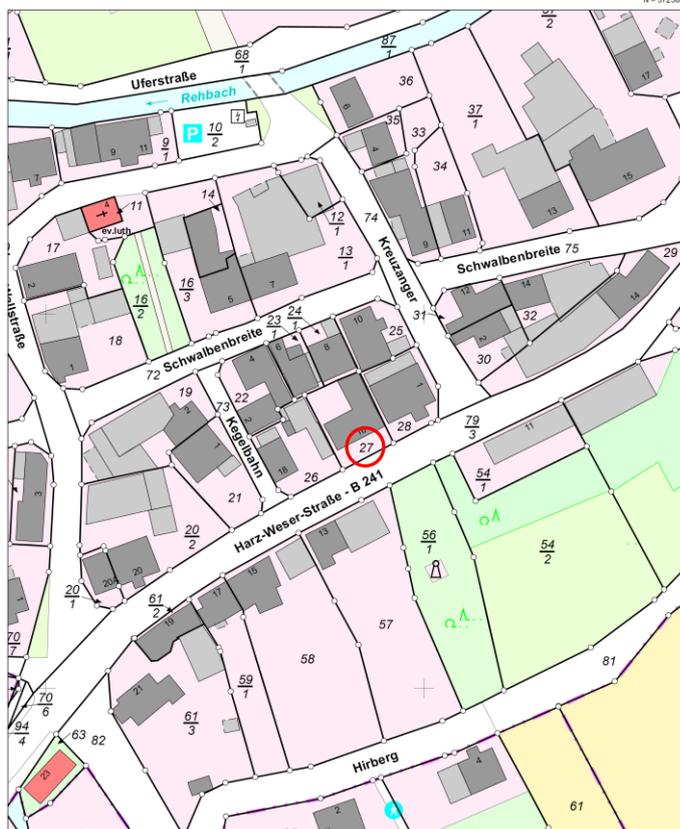
336,00 m² Wohnbaufläche (geschlossen)



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen
Gemeinde: Uslar, Stadt
Gemarkung: Gierswalde
Flur: 2 Flurstück: 27

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 24.01.2022
Aktualität der Daten 22.01.2022



Erschließung

Straßenart
Straßenausbau

Bundesstraße B 241

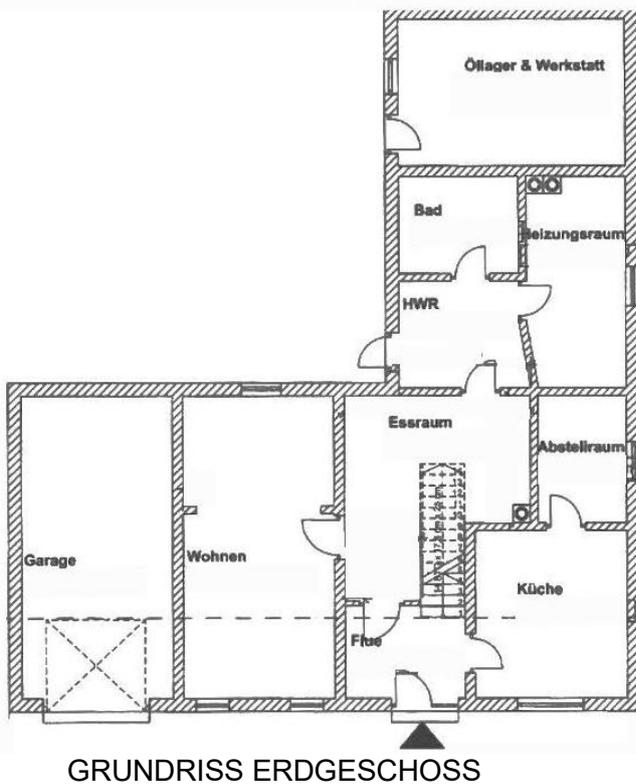
Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig Gehweg am gegenüberliegenden Grundstück, Oberfläche gepflastert

Anschlüsse,
Versorgung

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Stromanschluss
- Frischwasseranschluss

Grenzsituation

Zweiseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes. Ein Umgang um das Gebäude auf eigenem Grundstück ist nicht möglich

GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Art des Gebäudes

Zweigeschossiges Einfamilienhaus, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss, vermutlich nicht unterkellert, zweigeschossiger Anbau, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss, vermutlich nicht unterkellert

Baujahr

Unbekannt, geschätzt vor ca. 1950

Modernisierungen

Daten zu vorgenommenen Umbauten oder Modernisierungen sind nicht bekannt geworden.

Grundrisse

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Insofern kann zu dem tatsächlichen Zuschnitt des Wohnhauses keine Aussage getroffen werden.

Gründung

Naturstein, Stampfbeton, Beton

Außenwände

Vermutlich überwiegend Mauerwerk

Innenwände

Vermutlich überwiegend Mauerwerk

Geschoßdecken

Vermutlich Holzbalkendecken

Dach

Satteldach, Krüppelwalm

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden,

Hauseingangstür: Kunststofftür mit Kunststoff- und Glasfüllung

Hinterausgangstür: einfache Kunststofftür mit Kunststoff- und Glasfüllung

Garage: Stahlschwinger

Elektroinstallation

Einfacher Standard

Heizung

Vermutlich Ölzentralheizung

Warmwasser Sanitärinstallation	Vermutlich zentral Aufgrund von Fotos einer Vermietungsanzeige im Internet hat das Bad folgende Ausstattung: wandhängendes WC, Dusche, zwei Handwaschbecken, durchschnittliche Art und Ausstattung
Zustand	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es wird von einer einfachen Ausstattung ausgegangen.
Energetische Qualität	Darüber hinaus wird Renovierungsstau angenommen Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Nachträglich wurden keine Verbesserungen vorgenommen. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Ein Energiepass und Angaben zum Energieverbrauch lagen nicht vor.
Bau- und Unterhaltungszustand	Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Insgesamt vermittelt das Objekt einen wenig gepflegten Eindruck. Insofern wird von einem Renovierungs- bzw. Instandhaltungsstau und auch vereinzelt Schäden auszugehen.

Grundstücksgröße			336,00 m²
	Flurstück:	27	336,00 m ²
Bruttogrundfläche			471,00 m²
	Wohnhaus	EG, OG, DG	288,00 m ²
		KG, EG, DG	183,00 m ²
Wohnfläche gesamt			179,00 m²
		EG	76,00 m ²
		OG	103,00 m ²
Nutzfläche			50,90 m²
		EG	27,90 m ²
		Garage	23,00 m ²

WERTERMITTLUNG

Bodenwert		8.423 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		18 Jahre
Wertminderung wegen Schäden Instandhaltungsstau		-15.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-15 %
Sachwert	ca.	83.041 €
Vergleichswert	ca.	85.220 €

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.