**Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt**

Von der IHK Hannover ö.b.u.v. Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97
Fax: 05564 - 91 97 98
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG25-2654G – Exposé

Amtsgericht Northeim – 6 K 24/24



lfd. Nr. 3:
Mit einem Einfamilienhaus und einem Carport
bebautes Grundstück
Sedanstraße 5
37154 Northeim

**Verkehrswert:** **665.000,-- €**

Grundbuch von Northeim Blatt 4754

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe in m² |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Northeim | 20 | 380/7 | Gebäude- und Freifläche, Sedanstraße 5 | 784 |

Gebäude:
- zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Wintergartenanbau
- Carport

| | | |
|---|---|---|
| Lage des Grundstücks: | - ca. 300 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln<br>- südwestlich vom Zentrum von Northeim<br>- Mittelgrundstück<br>- Grundstücksausrichtung in Nord – Süd Richtung | |
| Nutzung: | Wohnen | |
| Baujahr: | Wohnhaus<br>Baujahr:<br>fiktives Baujahr: | <br>ca. 1900<br>1998 |

Wohnhaus

| | | |
|---|---|---|
| Grundrisse: | Standard | |
| Raumhöhen: | KG:<br>EG:<br>OG:<br>DG: | ca. 2,00 m<br>ca. 2,69 m<br>ca. 2,78 m<br>ca. 2,84 m |
| Belichtung: | ausreichend | |
| Wohnwert: | gut | |

Wohn-/Nutzfläche - Wohnhaus:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: Wohnen/Kaminzimmer, Küche, WC, Garderobe, Wintergarten, Terrasse
- OG: 2 Zimmer, Flur/Diele, Ankleide, Bad
- DG: Einliegerwohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum

**Gesamtwohn-/nutzfläche** **ca. 404,31 m²**

- KG: 3 Kellerräume. Heizung, Flur

| | |
|---|---|
| GEG | Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. |

Baubeschreibung: Wohnhaus
- Massivbau
- Fassade – Putz, Behang
- Dach – Mansardendach
- Eindeckung mit Ziegeln
- Gauben
- Kunststofffenster – isolierverglast
- Rollläden
- Außentüren – Holztür mit Glasausschnitten, Fenstertür
- Innentüren – furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, Zierleisten
- Außentreppen – Massivtreppe
- Innentreppen – Massivtreppen, offene Holztreppe, geschlossene Holztreppe
- Heizung – Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Plattenheizkörper, Rippenheizkörper, Handtuchradiatoren
- Warmwasser – zentral
- Sanitäranlagen – Standardausführung
- Elektroinstallation – Standardausführung

Carport
- Standardholzkonstruktion

Gebäudestandard: Wohnhaus: Standardstufe 1 - 4

Baulicher Zustand:
- geringer Instandhaltungsstau
- „guter“ baualtersgemäßer baulicher Zustand

Auftragsgeber: Amtsgericht Northeim
Bahnhofstraße 31
37154 Northeim

Zweck: Zwangsversteigerung

Bewertungsstichtag: 08.09.2025

Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.