

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt:

Doppelhaushälfte und Wiesengrundstück
Buchenbergstr. 20a, 37170 Uslar, Kammerborn



Im Auftrag:

Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 26/22
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:
Bewertungsstichtag:**

27. Juni 2024
27. Juni 2024

**Grundbuch von
Blätter
Lfd.Nr.
Gemarkung
Flur / Flurstück
Fläche**

Kammerborn
298 und 268
1
Kammerborn
3 | 19/12 und 3 | 19/8
539 m² und 958 m²

Verkehrswert Gesamtausgebot **159.000 €**

Wertermittlungsobjekt:

Mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte, Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss bebaute Grundstück sowie einem Wiesengrundstück.

Ortstermin

Südseite



Westgiebel und Garage



Hauseingang - Nordseite - Garage

Rechtliche Situation

Grundbücher

jeweils: Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

- Verfügungsbeschränkung – Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk

Bebauungsplan

kein rechtskräftiger B-Plan

Baulasten

Ja, Anbau verpflichtung

Altlasten

Keine Eintragungen

Denkmalschutz

Kein Denkmal

Mietsituation

Leerstand

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

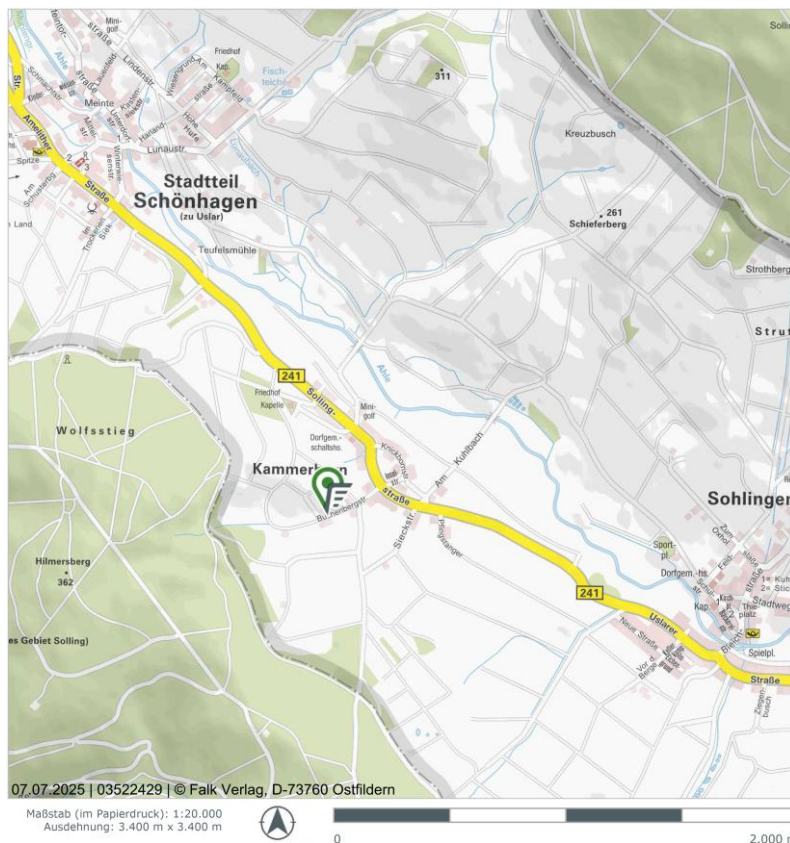
Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Beitrags- und
Abgabensituation

Abgabenbeitragsfrei

Lage



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizen.)
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
VAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

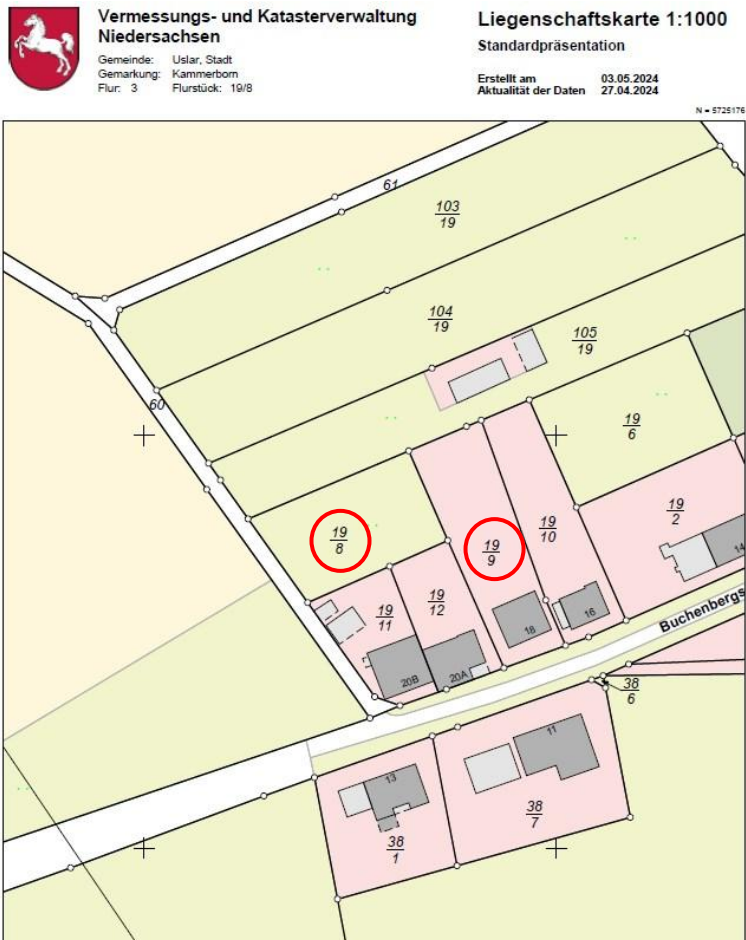
Northeim
Gemeinde Uslar
OT Kammerborn
Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Uslar ca. 4,50 km
- Göttingen ca. 29,50 km

Lage im Ort
Erreichbarkeit
Umgebungsbebauung

- Northeim ca. 29,50 km
 - Hannover ca. 78,00 km
- Autobahnen
- A 7, AS Göttingen Nord und Nörten-Hardenberg
- Bundesstraßen
- B 241
- Busse & Bahnen
- Bushaltestelle ca. 400 m
 - Bahnhof Bodenfelde ca. 4,50 km
 - ICE-Bahnhof Göttingen ca. 29,00 km
- Flughafen (Luftlinie)
- Flughafen Hannover, ca. 88 km
- Im westlichen Dorfgebiet
direkt von der Erschließungsstraße
Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser,
landwirtschaftliche Flächen

Größe, Gestalt und Form



Gestalt und Form
Topographische
Grundstückslage
Höhenlage zur Straße
Grundstücksbreite

Trapezförmig bzw. nahezu rechteckig
Gefälle in Nord-Südausdehnung
niveaugleich, ins Grundstück steigend
ca. 17 m bzw. 39 m

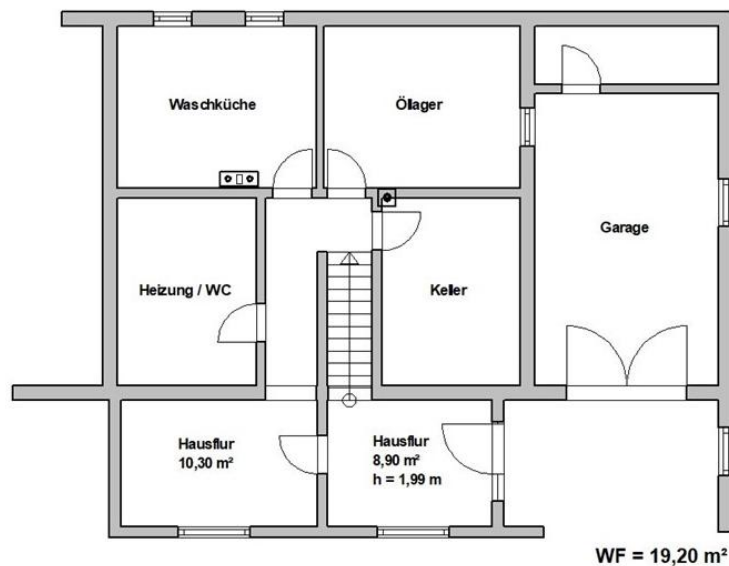
Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert, Gehwege
Anschlüsse, Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal - Stromanschluss - Frischwasseranschluss
Grenzsituation	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Bewertungsgrundstücken

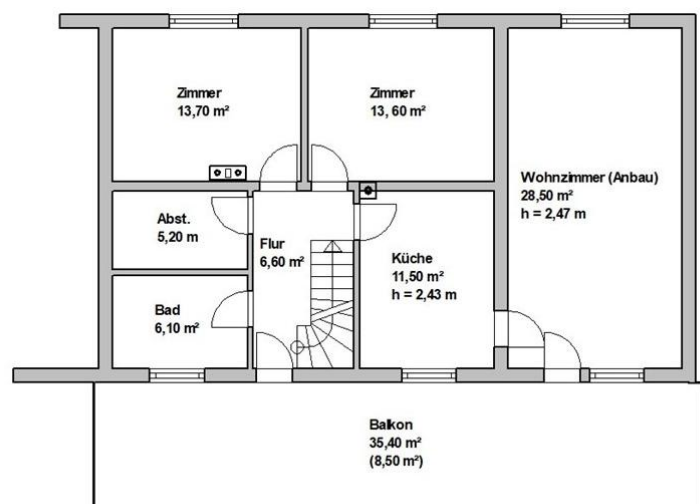
BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Der Zuschnitt des Wohnhauses ist den vorangestellten Grundrissen zu entnehmen. Die Flächen wurden aus dem örtlichen Aufmaß übernommen.

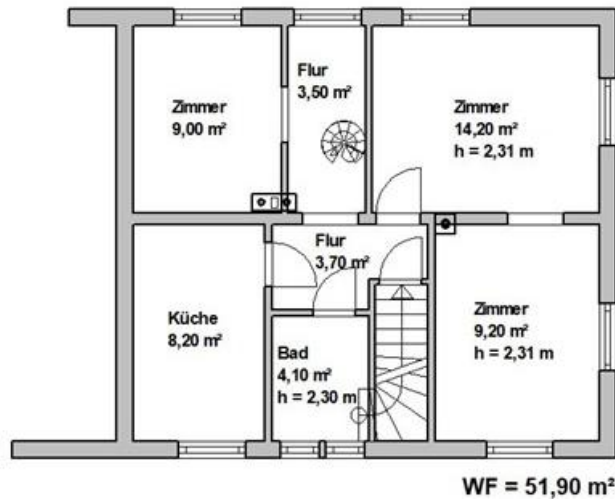
Baujahr (Angaben vom Eigentümer): ca. 1960 Wohnhaus
ca. 1973 Anbau: Garage im UG und Wohnraum im EG



GRUNDRISS KELLERGECHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Konstruktion	Gründung	Stampfbeton	
	Kelleraußenwände	Massiv Mauerwerk	
	Kellerdecke	Beton	
	Außenwände		
	Innenwände		
	Geschossdecken	Beton, Holzbalken	
	Dach	Satteldach mit Gauben	
	Dacheindeckung	Tondachziegel, Faserzementplatten auf dem Anbau	
	Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre	
	Schornstein	vorhanden	
	Fassade	Natursteinsockel, Klinker am Anbau und Untergeschoss, sonst Putz	
	Hauseingang	Alu-Rahmentür mit Glasfüllungen, feststehendes Seitenteil	
	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
	Treppen	UG-EG: Massiv mit Natursteinbelag, gerader Lauf EG-DG: Holz, Tritt- u. Setzstufen, gewandelt DG-Spitzboden: Spartreppe	
	Balkon	Terrasse auf dem Dach des vorgebauten Untergeschosses. Massiv Beton, Holzgeländer an Stahlpfosten, leichtes Dach aus Plexiglas, PVC-Belag	
Haustechnik	Elektroinstallation	Einfach, überwiegend Kippsicherungen, teilweise FI-Schutz, wenig Steckdosen	
	Heizung	Ölzentralheizung, Fabr. Buderus, älteres Model von 1991, Heizöltanks	
	Wärmeverteilung	Wandheizkörper	
	Warmwasser	zentral	
	Sanitärinstallation	Keller	einfachste Dusche und WC
		EG	wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Urinal, Handwaschbecken
		DG	Eckdusche, Stand-WC, Handwaschbecken
Ausstattung	Bodenbeläge	Keller	Naturstein, Fliesen, Werkstein, Beton
		EG	Naturstein, Fliesen, Stab-Parkett
		DG	Stab-Parkett, Fliesen PVC
		Spitzb.	Laminat, Stabparkett, PVC
	Wandbeläge	Keller	Putz, Fliesen, Tapeten, Naturstein
		EG	Tapeten, Fliesen

Zusammenfassung	Deckenbeläge	DG Keller	Tapeten, Fliesen Putz, Holzverkleidung
	Türen	EG	Holzverkleidung, Styropor, Tapeten
	Ausstattung / Zustand	DG	Tapeten, Holzvertäfelung
			Spantüren, Eiche furnier im EG Sperrholztüren im DG Einfache Ausstattung, Heizungsleitungen auf der Wand, Gebrauchsspuren, Renovierungsstau, geringer Instandhaltungsstau,

Technische Daten

Grundrisse des Eigentümers lagen vor. Die Wohnflächen wurden am Termin aufgemessen und Grundriss gefertigt. Die für die Wertermittlung notwendigen Daten wurden aus dem örtlichen Aufmaß ermittelt. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt.

ZUSAMMENFASSUNG

	Hauptfläche: m ² x	€ / m ²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Baugrundstück	539	36,00	Ja	19.404 €
Wiesengrundstück	958	1,00	Nein	958 €

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemass / Anzahl:
Doppelhaushälfte	1960	70 Jahre	23 Jahre	213,60 m ² BGF
Anbau	1973	70 Jahre	23 Jahre	66,50 m ² BGF
Hauseingang	1973	70 Jahre	23 Jahre	37,00 m ² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert	20.362 €
	Sachwert	159.332 €
	Vergleichswert	159.110 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	Doppelhaushälfte:	158.000 €
		Wiesengrundstück:	1.000 €

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.