

# EXPOSÉ

## Kurzgutachten

**Wertermittlungsobjekt:** 55,82/1.000 Miteigentumsanteil -  
Eigentumswohnung  
Matthias-Grünwald-Str. 17, in 37154 Northeim



**Im Auftrag:** Amtsgericht Northeim  
Aktenzeichen 6 K 29/22  
Bahnhofstraße 31, 37154 Northeim

**Erstellt durch:** Dipl.-Ing. Michael Bretschneider  
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt 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:** 28. November 2023  
**Bewertungsstichtag:** 28. November 2023

**Grundbuch von** Northeim  
**Blatt** 6808  
**Lfd.Nr.** 1  
**Gemarkung** Northeim  
**Flur | Flurstück** 15 | 182/11, 182/14, 183/3  
**Fläche anteilig** 91,70 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert** **84.000 €**

### Wertermittlungsobjekt:

Miteigentumsanteil von 55,82/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss Hauseingang Nr. 17 links gelegenen Wohnung, bestehen aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Balkon, 1 Kellerraum sowie 1 Kraftfahrzeugeinstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bzw. E 1 bezeichnet.

### Ortstermin

Außen- und Innenbesichtigung



Nordseite - Eingang



Südseite - Gartenansicht

### Rechtliche Situation

Grundbuch

| Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Flächennutzungsplan  
Bebauungsplan

Baulasten  
Altlasten  
Miet- bzw. Pachtsituation

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.  
Hinweis zu Abt. II:  
Es wird hier davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden sind bzw. diese vom Auftraggeber selbst berücksichtigt werden.  
W - Wohnbauflächen  
Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes gilt der rechtskräftige B-Plan Nr. 46 „Hans-Holbein-Str.“  
WA – Allgemeines Wohngebiet  
GRZ – 0,4  
GFZ – 1,2  
Keine Eintragungen  
Keine Eintragungen  
Eigentümergebrauch, zum Stichtag Leerstand

**Entwicklungszustand**

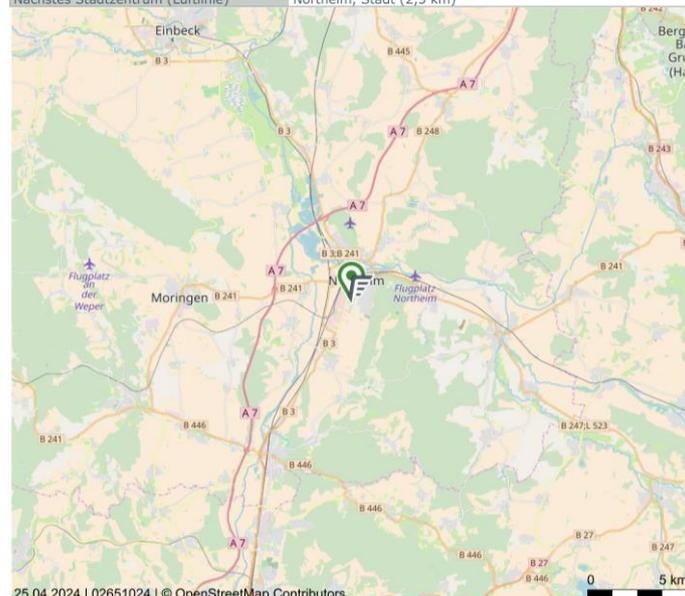
Entwicklungszustand

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

Die Übereinstimmung der zum Stichtag ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

**Lage**

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Northeim-Nord (4,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Northeim (Han.) (1,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (18,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Höxter-Holzwinden (44,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (77,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Northeim, Stadt (2,5 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle  
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Landkreis  
Verwaltung  
Ort / Gemeinde  
Verkehrsanbindung

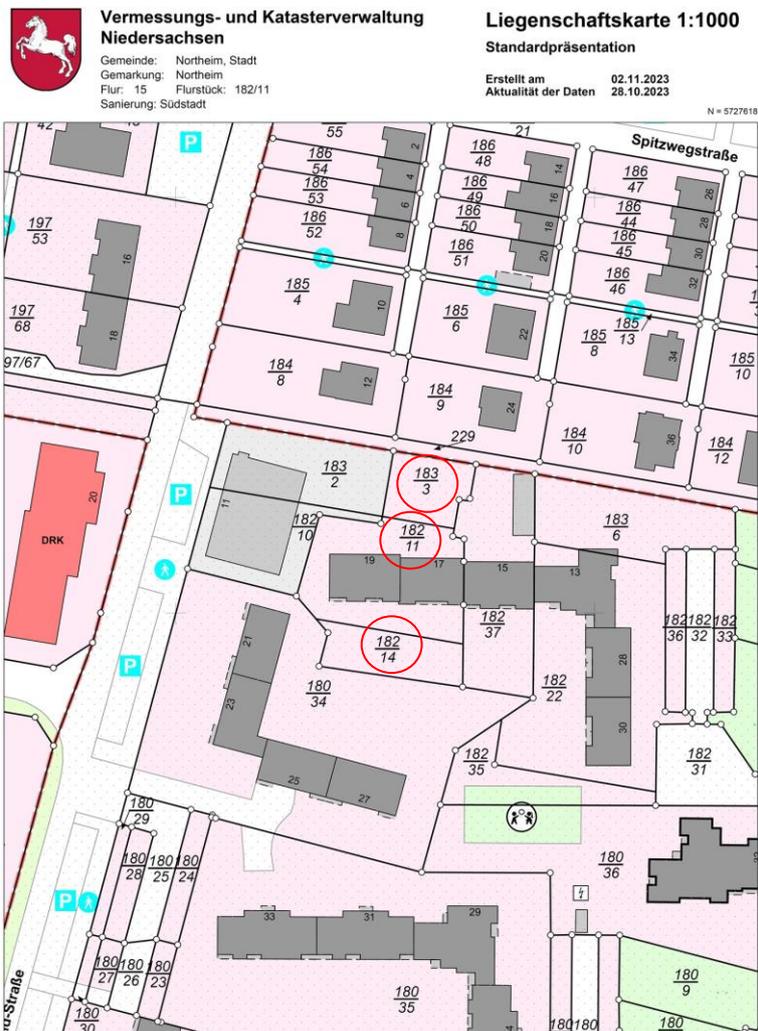
Northeim  
Stadt Northeim  
Stadt Northeim  
Stadtverbindungen (Luftlinie)

- Göttingen ca. 20 km
- Hannover ca. 75 km

Direkt von der Erschließungsstraße

Erreichbarkeit

### Größe, Gestalt und Form

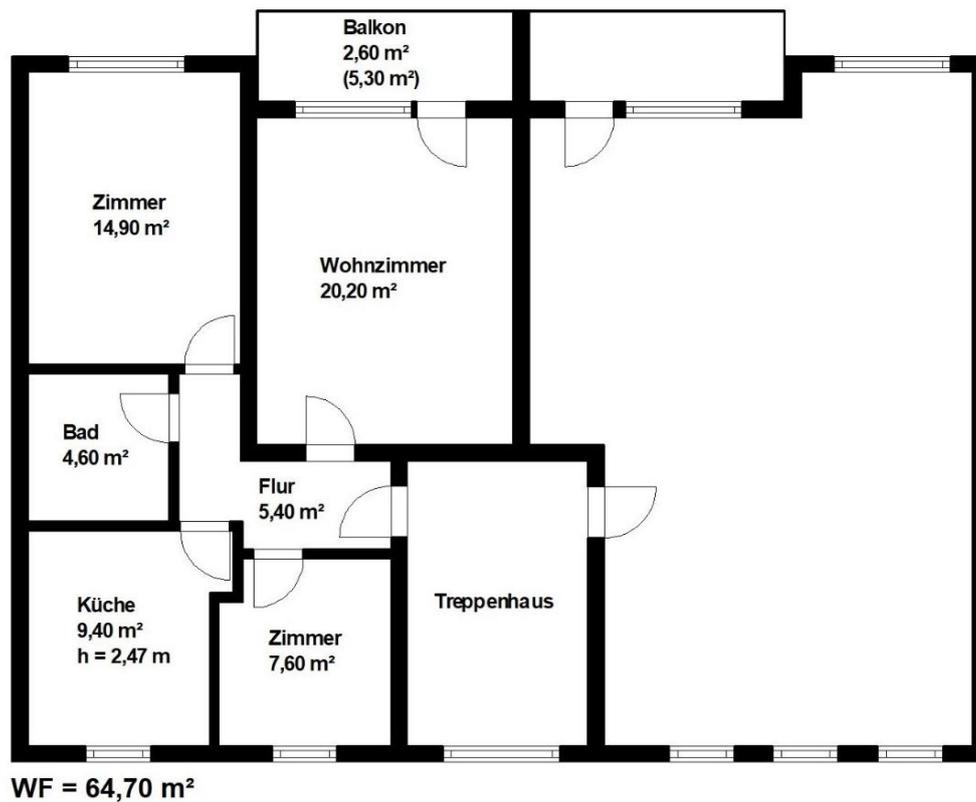


Topographische  
Grundstückslage  
Lage  
Erschließung

schwaches Gefälle in Ostwest-Ausdehnung

Erreichbarkeit  
Standort

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Gemeindegebiet  
Regen- und Schmutzwasser  
Elt- Anschluss  
Frischwasser  
Zufahrten direkt von der Erschließungsstraße  
Wohnlage: mittel  
(einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)

**Bewertungsobjekt**

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

**Wohnhaus**

Baujahr: 1975

**Bauweise**

Fundament	Beton
Außenwände	Massiv Mauerwerk
Innenwände	Massiv Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach
Dacheindeckung	Vermutlich Bitumenabdichtung

**Fassade**

Außenfassade	Wärmedämmverbundsystem, Reibputz
Spenglerarbeiten	Fallrohr aus Zinkblech
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ca. 2000 erneuert, teilweise mit Rollläden, auch noch Holzfenster mit Isolierverglasung nachgerüstet in 2000, einfache Holzhebetür zum Balkon

**Haustechnik**

Elektro	Standartausstattung, Baujahr
Klingelanlage	Gegensprecheinrichtung, Türöffner
Heizung	Ölzentralheizung, Fabr. Buderus, Bj 2004, neuer Warmwassertank
WW-Versorgung	Öltank, geschweißt, 1972, Zentral

Wärmeverteilung Wandheizkörper (Guß) mit Thermostatventilen und  
Wärmemengenzähler  
Sonstiges Fahrstuhl

### Zustand allgemein

Gebäude Einfach unterhalten, gepflegt, funktionstüchtig, geringe  
Gebrauchsspuren, kein Instandhaltungsstau, wenig  
Modernisierungen  
Dämmstandart überwiegend entsprechend den  
Anforderungen im Baujahr, Fassade nachträglich gedämmt

Haustechnik unterhalten, gewartet, funktionstüchtig,  
in der letzten Eigentümerversammlung wurde die Ölheizung  
mit Baujahr 2004 thematisiert, die Hausverwaltung soll  
prüfen, wie eine zukünftige Beheizung der Häuser erfolgen  
kann.

Stellplatz Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz

### Ausstattung der Wohnung

Boden Wohnzimmer: Stabparkett, Bad: Fliesen, Sonst: PVC  
Wände Tapeten, Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche  
Decken Überwiegend tapeziert, Vertäfelung im Wohnzimmer  
Türen/Zargen Einfache Spantüren, grau lackiert, teilweise mit  
Lichtausschnitt, Stahlzargen

Bad Bodengleiche Dusche, Handwaschbecken, wandhängendes  
WC, Waschmaschinenanschluss, innenliegend, kein elektr.  
Lüfter, Schwerkraftlüftung

Beheizung Wandheizkörper, Thermostatventil, Wärmemengenzähler  
Balkone/Terrassen Loggia-Balkon, eingehaus mit Fensterelementen, ungeheizt,  
Estrich mit Anstrich

Kellerraum Massiv gemauert, Holzbrettertür, Stromanschluss,  
Kellerfenster, Sichtmauerwerk mit Anstrich

Zustand die Wohnungen hat eine einfache Ausstattung, das Bad wurde  
2014 modernisiert. Gebrauchsspuren,  
Wohnungseingangstür nicht rauchdicht und ohne  
Sicherheitsstandard

### Technische Daten

Wohnfläche Bewertungswohnung: 64,70 m<sup>2</sup>

**WERTERMITTLUNG**

Bodenwert (anteilig)	6.419	€
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35	Jahre
Wertminderung wegen Schäden		€
Abschlag objektspezifische Merkmale		%
Ertragswert ca.	83.729	€
Vergleichswert ca.	89.933	€

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.