

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

WG24-2643G – Exposé

Amtsgericht Holzminden – 8 K 32/24



lfd. Nr. 1
Mit einem Doppelhaus
bebautes Grundstück
Gangolfstraße 10
37640 Golmbach

Verkehrswert:

94.000,-- €

Grundbuch von Golmbach Blatt 302

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe in m ² |
|----------|-----------|------|-----------|---|-------------------------|
| 1 | Golmbach | 1 | 45 | Hof- und Gebäudefläche, Gangolfstraße 10 | 890 |

| | |
|-------------------------------|--|
| Gebäude: | <u>Linke Gebäudehälfte</u> - ein-/zweigeschossige Doppelhaushälfte, unterkellert, Dachgeschoss teilausgebaut |
| | <u>Rechte Gebäudehälfte</u> - zweigeschossige Doppelhaushälfte, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut |
| Lage des Grundstücks: | - ca. 200 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln - im Zentrum von Golmbach - Eckgrundstück - Grundstücksausrichtung in Ost – West Richtung |
| Nutzung: | Wohnen (leerstehend) |
| Baujahr: | Baujahr: 1829 fiktives Baujahr: 1973 |
| Grundrisse: | - z. T. Standard - z. T. ungünstig, da Durchgangsräume - entspricht nicht heutigem Standard |
| Raumhöhen: | <u>Linke Gebäudehälfte</u> - normal |
| | <u>Rechte Gebäudehälfte</u> - z. T. normal - z. T. 1,98 – 2,15 m - entspricht nicht heutigem Standard |
| Belichtung: | ausreichend |
| Wohnwert: | mittel |
| | Wohn-/Nutzfläche – <u>Linke Gebäudehälfte</u> : - Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage |
| Funktionale Gliederung: | |
| | • KG: Kraftwagenhalle • EG: 5 Zimmer, Küche, WC, Bad, 2 Flure • DG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur |
| Gesamtwohn-/nutzfläche | ca. 276,12 m² |

Wohn-/Nutzfläche – Rechte Gebäudehälfte:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: 4 Zimmer, Küche, WC, 2 Flure, Heizung, Öllager, Diele
- OG: 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 Flure

Gesamtwohn-/nutzfläche

ca. 398,25 m²

- KG: Kellerraum

GEG

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Baubeschreibung:

- Fachwerkkonstruktion, Massivbau
- Fassade – Naturstein, Sichtfachwerk, Behang
- Dach – Satteldach
- Eindeckung mit Ziegeln und Betondachsteinen
- Kunststofffenster – isolierverglast
- Holzfenster – isolierverglast
- Holzfenster – einfachverglast
- Glasbausteine
- Dachflächenfenster
- z. T. Rollläden
- Außentüren – Holztür mit Glasausschnitten, Kunststofftür mit Glasausschnitten, Holztüren, Fenstertür
- Innentüren – furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, z. T. Glasausschnitte, Massivholztüren
- Außentreppen – nicht vorhanden
- Innentreppen – Massivtreppen, offene Stahl-/Holztreppen
- Heizung – Ölzentralheizung, Plattenheizkörper
- Warmwasser – zentral, Durchlauferhitzer
- Sanitäranlagen – Standardausführung
- Elektroinstallation – Standardausführung

Gebäudestandard: Standardstufe 1 – 4

Baulicher Zustand: - höherer Instandhaltungstau
- „mäßiger“ baualtersgemäßer baulicher Zustand

Auftraggeber: Amtsgericht Holzminden
Karlstraße 15
37603 Holzminden

Zweck: Zwangsversteigerung

Bewertungstichtag: 17.12.2024

Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.