

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:

Michael Kämpfert - Diplom Ingenieur, Architekt, Freier Sachverständiger für bebaute u. unbebaute Grundstücke

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im **Wohnungsgrundbuch von Bündheim Blatt 1396** unter laufender Nummer 1
eingetragenen Miteigentumsanteil

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer: 11 K 1/24

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Bündheim Blatt 1396

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6 im Erdgeschoss** im Aufteilungsplan.

Besichtigung

Innen und Außenbesichtigung.

Ortsbesichtigung 09.10.2024

Wertermittlungstichtag: 09.10.2024

Mieter und Pächter

Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe durch den Eigentümer bewohnt.

Ein Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.

Baubehördliche Beschränkungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt. Eine Bauakte liegt bei den zuständigen Bauämtern nicht vor.

Grundstückslage

Ort/Einwohnerzahl

Bündheim ist ein Ortsteil von Bad Harzburg im Landkreis Goslar und besitzt ca. 5.400 Einwohner.

Verkehrslage

Bündheim liegt rd. 12 km entfernt von Goslar und besitzt gute Anbindungen zu den Hauptverkehrs- wegen. Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Goslar ca. 12 km, Salzgitter ca. 38 km, Braunschweig ca. 45 km.

Bahn: Ein Bahnhof ist in Bad Harzburg vorhanden.

Autobahn: Bündheim liegt verkehrsgünstig an der A369.

Bus: Mäßige Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Über den Grundbedarf hinaus in Bad Harzburg vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus in Bad Harzburg vorhanden.

Baubeschreibung

Bebauung:

1 Wohngebäude mit 14 Wohnungen, Wohnung Nr.6 (Bewertungsobjekt) befindet sich im Erdgeschoss.

Gebäude: Wohngebäude mit 14 Wohnungen

Baujahr: um 1971

KG, EG, 2 OG..

| | |
|---------|--|
| Decken | Massivdecken in den Geschossen, Holzbalkenkonst.o.ä. |
| Dach | Flachdach mit Bahnenabdichtung o.ä.. |
| Fassade | Putz, teils Plattenverkleidung aus Faserzement |

Wohnung Nr.6 Lage im Erdgeschoss (Bewertungsobjekt)

| | |
|----------------------|---|
| Wohnfläche: | rd. 53,00 m ² (örtliches Aufmaß) |
| Sondernutzungsrecht: | Sondernutzung an vorgelagerter Terrassenfläche. |

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| Fenster | Kunststoffelemente, isolierverglast. |
| Innentüren | Holzkonstruktion, furniert. |
| Deckenflächen: | Putz, Tapete o.ä. |
| Fußböden | Estrich: nicht bekannt. |
| Bodenbelag: | PVC, Laminat, Parkett, Fliesen. |
| Fliesen: | Boden: Bad. |
| | Wand: Bad halbhoch. |
| | Ausführung: baujahrtypisch einfach. |

| | |
|----------------------|---|
| Sanitäreinrichtungen | |
| Bad: | Waschtisch, WC-bodenstehend, Badewanne. |
| | Einordnung Ausführung: einfacher. |

Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserversorgung | Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. |
| Abwasserversorgung | Anschluss an die öffentliche Kanalisation. |
| Elektrizitätsversorgung | Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung. |
| Gasversorgung | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung nicht bekannt. |

| | |
|----------------|---|
| Zufahrt | mit Zufahrt vom öffentlichen Straßenbereich. |
| Befestigung | Asphalt Kfz-Stellplätze, Waschbetonplatten Wege |
| Einstellplätze | vorhanden. |
| Einfriedung | Holzjägerzaun, Maschendrahtzaun, Stützmauer aus Beton. |
| Garten | Durchschnittlich gepflegte Anlage, mit stärker ansteigendem Gelände/Hanglage. |
| Instandhaltung | Durchschnittlich gepflegt. |

Allgemeiner Bauzustand

Instandhaltung/Mängel

Wohnung Nr.6:

Instandhaltungsstau mit Mängeln, Renovierungsbedarf und Teilreparaturen sind vorhanden.

Instandhaltung/Mängel

Leicht vernachlässigt.

Modernisierungsgrad

Wohnung Teilbereiche (Fenster) Modernisierungen, überwiegend nicht modernisiert i.R.d. Instandhaltung, mindestens die letzten 15 Jahre betreffend.

Es bestehen Mängel mit Reparaturbedarf.

Ausstattung:

baujahrtypisch mittel, teils einfacher.

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.6** rd.: **59.000 Euro**

Goslar, den 19.11.2024