

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links in 38667 Bad Harzburg, Nordmannstraße 5



Wohnungs-

grundbuch: Bad Harzburg
Blatt: 4048
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Bad Harzburg
Flur: 27
Flurstück: 19/1

Auftraggeber:	Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8 38640 Goslar	Beschluss vom 15.07.2024 Geschäftsnummer: 11 K 5/24
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung	
Tag der Ortsbesichtigung:	14.10.2024	
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.	
Wertermittlungstichtag:	14.10.2024	
Mieter und Pächter:	keine bekannt	
Gewerbebetrieb:	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.	
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.	

Zubehör:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	liegt vor und wurde eingesehen; Der Endenergieverbrauch beträgt 178,0 kWh/(m ² ·a).
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
WEG-Verwaltung:	Es besteht eine WEG-Verwaltung.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:	Die Stadt Bad Harzburg ist im nördlichen Vorharzgebiet gelegen und befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 4 und B 6. Bad Harzburg hat einen Autobahnanschluss an die A369 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Goslar und Braunschweig. Die zu bewertende Eigentumswohnung ist in der Nähe des Stadtzentrums von Bad Harzburg gelegen. Die Entfernung bis zum Zentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Zentrum vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Gestalt und Form:	
Grundstücksgröße:	Flur 27, Flurstück 19/1 = 759 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit mäßigem Verkehr, 30-er Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Wohnungsgrundbuch von Bad Harzburg, Blatt 4048, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen wird das Bewertungsobjekt nicht im niedersächsischen Denkmalverzeichnis geführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: WA = allgemeines Wohngebiet, offene, zweigeschossige Bauweise, GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl), GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus als Eigentumswohnanlage (Vorderhaus A), freistehend; Das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

Baujahr:

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1900 geschätzt.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise modernisiert.

Konstruktionsart:

überwiegend Fachwerkhaus, teilweise Massivbau

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:	Holzbalkendecken
Anzahl der Wohnungen:	8 gleichwertige Wohnungen im Gebäude
Hauseingang:	Metalltür mit Lichtausschnitten
Treppen:	Geschosstreppen: geschlossene Holzwangentreppen, Geländer aus Holz
	Kellertreppe: Holzwangentreppe
Treppenhaus:	Fußböden: Kunststoffbelag
	Wände: verputzt und gestrichen
	Decken: verputzt und gestrichen
	Zustand: befriedigend
Außenansicht:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang
	Sockel: Bruchsteine
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
<u>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</u>	keine bekannt
<u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun)
<u>Beurteilung der Gesamtanlage:</u>	Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum: ▪ teilweise Fassadenarbeiten

Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:

Die Wohnung ist im 1. Obergeschoss, links vom Treppenhaus, gelegen.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen in der Bauakte 38,85 m².

Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, Küche, Bad/WC

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 4.

Stellplatz/Garage:

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung gehört zur Wohnung kein PKW-Einstellplatz.

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Baujahr 1994, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

Fußböden:

Wohn- und
Schlafräume: Textilbelag

Bad/WC: Fliesen

Küche: Kunststoffbelag

Keller: Steinfußboden

Innenansichten:

Tapeten

Bad/WC: teilweise Fliesen

Küche: Fliesenspiegel an Objektwand

Wohnungseingangstür:

einfache Holztür

Zimmertüren:

Holztüren

Kellertür:

Holztürbrettertür

Fenster:

Fenster überwiegend aus Holz, teilweise aus Kunststoff, mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen überwiegend aus Betonkunststein, in geringem Umfang mit Abdeckung aus Aluminium

Deckenflächen:

Tapeten

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung

Sanitäre Installation:	Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Allgemeinbeurteilung:		Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem einfachen baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass sie einem einfachen Wohnstandard entspricht. Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.
Sondernutzungsrechte:		keine
Miteigentumsanteil:		61.947 / 1.000
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige <u>Instandhaltungsrücklage</u> :		Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wird laufend eine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links in 38667 Bad Harzburg, Nordmannstraße 5,

Wohnungs-			Kataster:	Gemarkung:
grundbuch:	Bad Harzburg			Bad Harzburg
	Blatt: 4048		Flur:	27
	lfd. Nr.: 1		Flurstück:	19/1

wird zum Wertermittlungstichtag 14.10.2024 mit rd. **29.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 18. November 2024

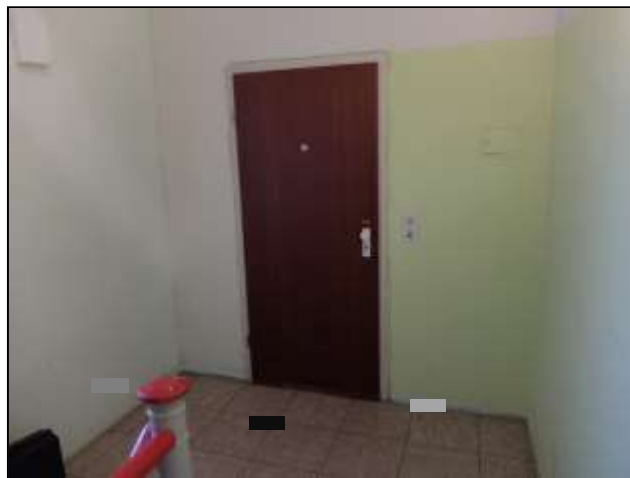
Anlage Fotos



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht Wohnungseingang