

## 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 Hahnenklee-Bockswiese Blatt 1517 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Schuldner: 1. Petronella Johanna van Ton 2. Johannes van Driel

Geschäftsnummer: NZS 11 K 8/24

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Zu bewertender Miteigentumsanteil Wohnungsgrundbuch von Hahnenklee-Bockswiese Blatt 1517

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten

**Wohnung III 7 A 2 46** im 1. Obergeschoss, Am Hahnenkleer Berg 6.

---

Besichtigung

#### Nur Außenbesichtigung.

Ortsbesichtigung 13.06. und 27.06.2024

Wertermittlungstichtag: 27.06.2024

Mieter/Pächter

Es liegt keine Angabe der Schuldner in dem Verfahren vor, mit Angabe ob die Wohnung bewohnt und vermietet ist. Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

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.

---

Ort/Einwohnerzahl

Hahnenklee-Bockswiese als ein Ortsteil der Stadt Goslar besitzt ca. 1200 Einwohner. Die gesamte Stadt Goslar besitzt ca.50.000 Einwohner.

Verkehrslage

Hahnenklee-Bockswiese liegt im Oberharz mit Verbindung über die nahe gelegene B 241 u.a. Landstraßen, zufriedenstellende Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Goslar 17 km,  
10 km bis Clausthal-Zellerfeld, 18 km bis Seesen an der A7.

Bahnhof: ist in Goslar vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A7 in 19 km Entfernung. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Nicht ausreichend vorhanden, ausweichen auf Stadt Goslar, dort in verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Nur eingeschränkte Versorgung vorhanden, ausweichen auf Goslar Stadt oder Clausthal-Zellerfeld.

---

### Baubeschreibung

Grundstücksbebauung

„Ferienpark Hahnenklee“ Ferienwohnungen. Wohnungsanlage/Kettenhaus, aneinandergebaut Nr. 3,4,5,6  
Gesamt 319 Wohneinheiten. 42 Wohnungen in Haus Nr.6.

Baujahr: 1971

Geschosse	KG, EG, 5 Obergeschosse.
Decken	Massivdecken in den Geschossen.o.ä.
Dach	Flachdach.
Fassade	Verkleidung mit Waschbetonplatten

**Wohnung III 7 A2 46, Lage im 1. Obergeschoss Haus Nr.6**  
(Bewertungsobjekt)

Der Ausbau kann nicht beschrieben und nicht gesichert beurteilt werden, da ohne Innenbesichtigung

Wohnfläche:	rd. 38,50 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrecht:	nicht zugeordnet.
Fenster	Annahme: Kunststoffelemente, isolierverglast.
Innentüren	nicht bekannt.
Deckenflächen:	nicht bekannt.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt.
Wand:	nicht bekannt.
	Ausführung: nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen	
Bad:	nicht bekannt.
	Einordnung Ausführung: nicht bekannt.

**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
Fernwärmeversorgung	Ohne Anschluss.
Zufahrt	mit Zufahrt vom öffentlichen Straßenbereich über Nachbarflurstücke.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster uä.
Einstellplätze	nicht vorhanden, siehe angrenzende Flurstücke.
Einfriedung	überwiegend ohne.
Garten	Gepflegte Anlage, Grünflächen, Rasen-, Bau- und Buschbewuchs.
Instandhaltung	Durchschnittlich gepflegt.

**Allgemeiner Bauzustand**

Instandhaltung/Mängel

Wohnung Nr.2:

Instandhaltungsstau mit Mängeln, Renovierungsbedarf und Teilreparaturen kann nicht beurteilt werden da ohne Innenbesichtigung.

Modernisierungsgrad

Wohnung kann nicht beurteilt werden. Annahme: kleine Modernisierungen i.R.d. Instandhaltung, mindestens die letzten 15 Jahre betreffend. Gesamt in Teilbereichen nicht zeitgemäß.

Ausstattung:

Wohnung: Kann nicht beurteilt werden. Gesamt baujahrtypisch mittel.

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbund. mit dem Sondereigentum an der **Wohnung III 7 A 2 46** wurde ermittelt mit rd.: 29.500 Euro

Auf Grundlage einer Außenbesichtigung!

Goslar, den 08.08.2024