

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 38642 Goslar, Braunsberger Str. 20



Grundbuch: Goslar
Blatt: 10918
Ifd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Grauhof
Flur: 2
Flurstück: 4/100

Auftraggeber:	Amtsgericht Goslar, Kaiserbleek 8, 38640 Goslar Beschluss vom 26.05.2025 Geschäftsnummer: 11 K 14/24
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	22.08.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag:	22.08.2025
Qualitätsstichtag:	22.08.2025
Mieter und Pächter:	Es bestehen keine Mietverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine vorhanden
Zubehör:	überalterte Küchenzeile von untergeordnetem Wert im Eigentum der Hauseigentümer
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht

Energieausweis: Gemäß Auskunft der Eigentümer ist keiner vorhanden.

Beschränkungen oder Beanstandungen: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften: Verkehrslage, Entfernungen:

Die Stadt Goslar ist im nördlichen Vorharzbereich gelegen und befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 6 und B 82. Goslar hat eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Braunschweig, Göttingen und Hannover.

Das zu bewertende Zweifamilienhaus ist im Stadtteil Jürgenohl gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Goslar beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 500 m entfernt vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage

Erschließungszustand:

Straßenart: Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Fernseekabelanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Grundbuch von Goslar, Blatt 10918, 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: WR = reines Wohngebiet, offene, eingeschossige Bauweise, GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: eingeschossiges Wohnhaus als Zweifamilienhaus, freistehend; das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr: 1963; 1968 erfolgte ein rückwärtiger Anbau

Modernisierung: Das Gebäude wurde augenscheinlich überwiegend modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft der Eigentümer wurden ca. 2007/2008 u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung der Bäder
- Modernisierung des Innenausbaus
- teilweise Verbesserung der Grundrissgestaltung

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Kellerwände: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken:

Kellergeschoss: massive Decke

Erdgeschoss: massive Decke

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Fußböden:

Keller: Estrich auf Beton

Wohn- und Schlafräume: teilweise Korkparkett, teilweise Laminatbelag, teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag

Sanitärräume: Fliesen

Küchen:	teilweise Fliesen, teilweise Estrichfußboden
Flure:	Fliesen
Balkon:	Dichtungsbahnen
Innenansichten:	Tapeten
Sanitärräume:	Fliesen, raumhoch
Küchen:	teilweise Tapeten an Objektwand
Deckenflächen:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster, doppelt verglast, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen mit Abdeckungen aus Aluminium, teilweise Außenrollläden
Türen:	
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	überwiegend Röhrenspantüren mit Holzfurnier, in geringem Umfang Ganzglastür
Kellertüren:	überwiegend Holz-Füllungstüren, in geringem Umfang Metalltür
Treppen:	
Geschosstreppe:	geschlossene Holzwangentreppe, teilweise mit Kunststoffbelag, Geländer aus Holz
Kellertreppe:	offene Holzwangentreppe
Treppe zum Dachboden:	Klapptreppe aus Holz
Kelleraußentreppe:	Betontreppe
Treppenhaus:	
Fußböden:	Textilbelag
Wände:	glatt verputzt
Decken:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Montageplattenverkleidung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Türöffner-, Klingel- und Sprechanlage Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	
WC KG.:	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Bad/WC (WE 1, EG.):	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Dusche/WC (WE 2, DG.):	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattungen:	nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Gas-Zentralheizung als Brennwertheizung, Baujahr 2001, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	wärmegeämmte Fassade mit Rauputz
Sockel:	Wärmedämmplatten, verputzt und gestrichen
Schornsteine:	über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Unterdach und Aufbauten (Gauben)
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gauben), Eingangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe
<u>Zustand:</u>	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
Belichtung und Besonnung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

Energieausweis und energetischer Zustand:

Gemäß Auskunft der Eigentümer ist kein Energieausweis vorhanden. Das Gebäude wurde augenscheinlich energetisch ertüchtigt.

Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es bestehen augenscheinlich folgende Reparatur- u. Fertigstellungsarbeiten:

- Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk
- Reparatur Eingangstreppe
- Fertigstellung Terrasse
- Fertigstellungsarbeiten Treppenhaus
- Fertigstellungsarbeiten Küche WE 2 (Decke, Wände, Elektroanlage, Heizung)
- Einbau Bodenbelag Balkon und Fertigstellung Brüstung WE 2
- Rekultivierung Gartenanlagen
- Erneuerung Hofbefestigung/ Zuwegung
- Reparatur Stützmauer Kelleraußentreppe

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

5 Kellerräume, WC, Flur, Heizungs- und Waschkeller

Erdgeschoss:

Wohnung 1: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, sep. Abstellraum, sep. Zimmer im Treppenhaus

Dachgeschoss:

Wohnung 2: 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur, Balkon, sep. Zimmer im Treppenhaus

Nebengebäude u.ä.:

keine

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Gartenholzhaus

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in **Fehler!**
Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.,

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2025 mit rd. **245.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 26. September 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden