

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage
Eichendorfstraße 62, 38667 Bad Harzburg



Im Auftrag: Amtsgericht Goslar
Aktenzeichen 11 K 16/20
Kaiserbleek 8, 38640 Goslar

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Michael Bretschneider
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

Tag der Ortsbesichtigung: 31. März 2022
Bewertungsstichtag: 31. März 2022

Grundbuch von Bad Harzburg
Blatt 1814
Lfd.Nr. 1
Flur 37
Flurstück 207/7

Verkehrswert 311.000 €

Wertermittlungsobjekte:

Mit einem Einfamilienhaus und angebauter Garage bebautes Grundstück

Ortstermin

Innen und Außenbesichtigung



Nord-Ansicht – Straßenseite



Süd-Ansicht – Gartenseite

Rechtliche Situation

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd.Nr. 1 – 7: gelöscht

Bebauungsplan

Lfd.Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden
Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Baulasten

Keine Eintragungen

Altlasten

Keine Eintragungen

Mietsituation

Nicht vermietet

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.
Abgabenbeitragsfrei

Lage

Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

Goslar
Stadt Bad Harzburg
Bad Harzburg
Stadtverbindungen (Luftlinie)

- Goslar ca. 11 km
- Göttingen ca. 59 km
- Braunschweig ca. 43 km

Autobahnen

- A 7, Anschlussstelle Rhüden (ca. 31 km)
- A 36 (ca. 4 km)

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordöstlichen Stadt-rand, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt.

Erreichbarkeit

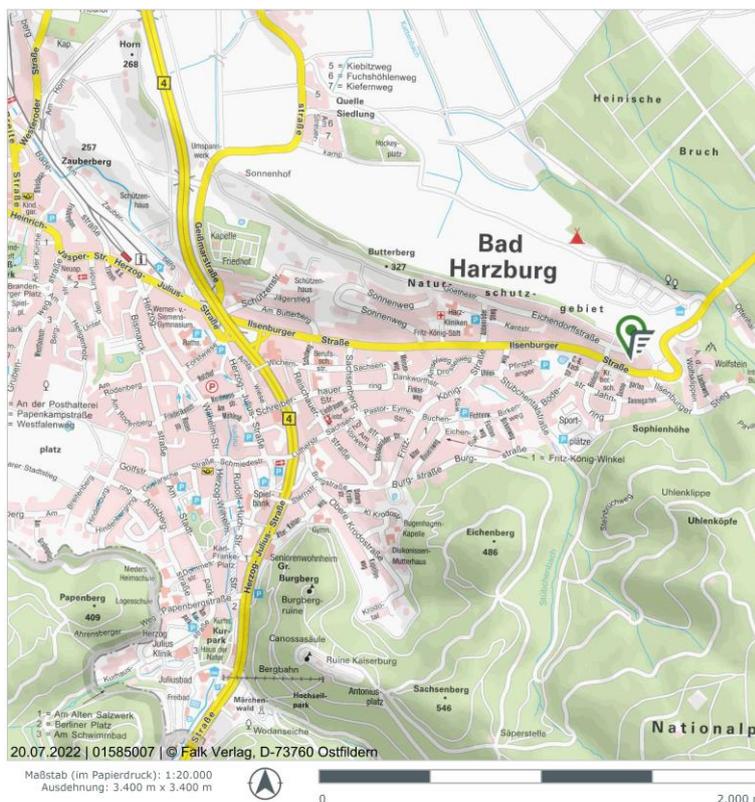
Direkt von der Erschließungsstraße

Umgebungsbebauung

Einfamilienhäuser, Wohnsiedlung

Einwohner

Stadt Bad Harzburg: 22.925
Bad Harzburg: 10.819
Stand: 12/2021



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MADRUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form
 Topographische
 Grundstückslage
 Höhenlage zur Straße
 Straßenfront
 Grundstückstiefe
 Grundbuch

Trapezförmig, nahezu rechteckig
 Gefälle in Nord-Süd-Ausdehnung

Niveaugleich
 ca. 22 m
 ca. 34 m

Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 1814

Kataster/Größe

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Harzburg	37	205/7	860,00 m ²

Größe gesamt

860,00 m²

Tatsächliche Nutzung

860,00 m² Wohnbaufläche (offen)

Erschließung

Straßenart
 Straßenausbau

Gemeindestraße, Sackgasse mit Wendehammer
 Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg am Grundstück,
 Parkmöglichkeiten im öffentlichen Seitenraum

Anschlüsse,
 Versorgung

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Stromanschluss
- Frischwasseranschluss

Grenzsituation

Keine Grenzbebauung des Wohngebäudes, einseitige
 Grenzbebauung der Garage

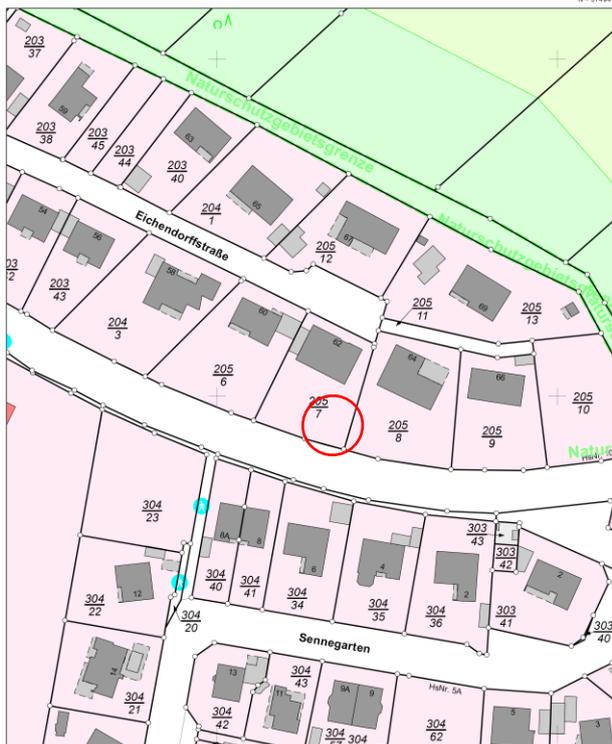


Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Niedersachsen
 Gemeinde: Bad Harzburg, Stadt
 Gemarkung: Bad Harzburg
 Flur: 37 Flurstück: 205/7

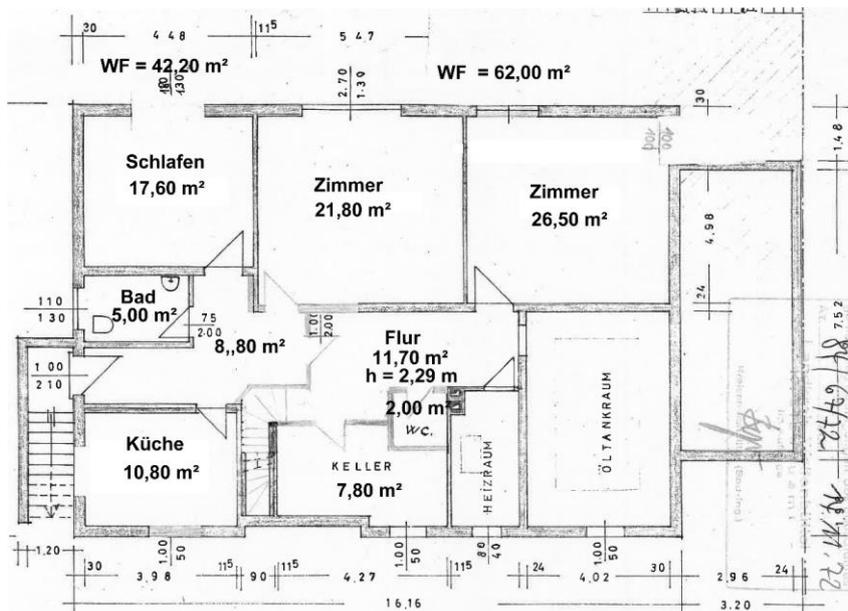
Liegenschaftskarte 1:1000
 Standardpräsentation

Erstellt am 09.03.2022
 Aktualität der Daten 05.03.2022

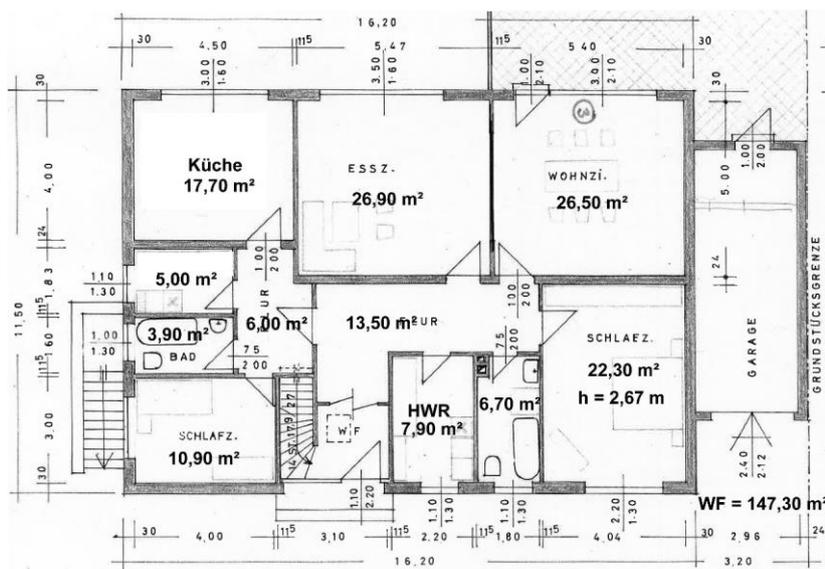
N = 5749415



GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Art des Gebäudes	Eingeschossiges Einfamilienhaus, talseitig offenes Untergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Einliegerwohnung im UG.
Baujahr	ca. 1972
Modernisierungen	ca. 2004 teilweise Erneuerung Fenster ca. 2004 Ölzentralheizung Fabr. Buderus
Grundrisse	Individuell, viele kleine Räume, Sanitärbereich sind im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche für heutige Verhältnisse zu klein. Bäder überwiegend mit natürlicher Belüftung Belichtung Besonnung: befriedigend
Gründung	Stampfbeton, Beton
Außenwände	Massiv Mauerwerk

Innenwände	Massiv Mauerwerk
Geschoßdecken	Massiv, Betondecken
Dach	Satteldach, Walmdach Harzer Doppeldach“, Schalung und Pappe, Betondachsteine, Zinkdachrinnen und -fallrohre
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Hauseingangstür: massive Holzrahmentür, Ornamentglasfüllung Kellerausgangstür: Kunststofftür mit Kunststofffüllung und Glasausschnitt
Garage	Massiv, Mauerwerk, Pultdach, Betonboden, Stahlschwinger mit Motor
Elektroinstallation	Durchschnittlicher Standard, Kippsicherungen, Fehlerstromschutzschalter aus dem Baujahr in 2004 modernisiert (Auskunft Eigentümer)
Heizung	Ölzentralheizung, Fabr. Buderus, Baujahr ca. 2004 (Auskunft Eigentümer), Kellertank geschweißt ca. 11.000 Ltr. von 1972 Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser	Zentral
Sanitärinstallation	Keller Erdgeschoss Dachgeschoss Zustand
	WC: Stand-WC, Handwaschbecken Bad: Dusche, WC, Handwaschbecken Bad: Handwaschbecken, Stand-WC, Badewanne, Bad: Dusche, Badewanne, Handwaschbecken, Stand-WC HWR: Waschmaschinenanschluss Bad: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Eckwanne mit Duschkabine
Energetische Qualität	Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt.
Bau- und Unterhaltungszustand	Teilweise modernisiert, unterhalten, kein Instandhaltungsstau,

Grundstücksgröße		860,00 m²
	Flurstück: 205/7	860,00 m ²
Bruttogrundfläche		573,00 m²
	Wohnhaus	
	KG, EG, DG	138,00 m ²
	UG, OG, DG	435,00 m ²
Wohnfläche gesamt		251,50 m²
	UG	104,20 m ²
	EG	147,30 m ²
Nutzfläche		0,00 m²
	KG, Dachboden Garage	

WERTERMITTLUNG

Bodenwert		98.900	€
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		32	Jahre
Wertminderung wegen Schäden I Instandhaltungsstau		-5.000	€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0	%
Sachwert	ca.	311.497	€
Vergleichswert	ca.	322.129	€

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.