

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in 38642 Goslar, Große Horst 10



Grundbuch: Goslar
Blatt: 9757
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Goslar
Flur: 11
Flurstück: 218/32

| | | |
|--|--|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8 38640 Goslar | Beschluss vom 02.01.2024 Geschäftsnummer: 11 K 28/23 |
| Grund der Gutachten- erstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung | |
| Tag der Ortsbesichtigung: | <u>1. Termin:</u> 13.03.2024, <u>2. Termin:</u> 03.04.2024 | |
| Ortsbesichtigung: | Es erfolgte eine Außenbesichtigung. | |
| Wertermittlungstichtag: | 03.04.2024 | |
| Qualitätsstichtag: | 03.04.2024 | |
| 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. | |

| | |
|--|--|
| Verdacht auf Hausschwamm: | Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden. |
| Energieausweis: | nicht bekannt |
| Beschränkungen oder Beanstandungen: | Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. |

Grundstücksbeschreibung:

| | |
|---|---|
| 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 Einfamilienhaus ist Stadteil Oker am westlichen Ortsrand gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Goslar beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 700 m entfernt vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 600 m entfernt. |
| Wohn- bzw. Geschäftslage: | einfache bis mittlere Wohnlage |
| Erschließungszustand: | |
| Straßenart: | Nebenstraße mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger Gehweg, Parkbuchten |
| Höhenlage zur Straße: | von der Straße abfallend |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss |

| | |
|--|--|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Im Grundbuch von Goslar, Blatt 9757, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung. |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz: | Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft der Stadt Goslar nicht. |

Festsetzungen im Bebauungsplan: WR = reines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise, GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl), GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl)

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

| | |
|--------------------------|--|
| Art des Gebäudes: | eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. |
| Baujahr: | 1983 |
| Modernisierung: | Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden. |
| 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: Textilbelag |
| | Sanitärräume: Fliesen |
| | Küchen: Fliesen |
| | Flure: Textilbelag |
| Innenansichten: | einfache Tapeten |
| | Sanitärräume: teilweise Fliesen |
| | Küchen: Fliesenspiegel an Objektwand |
| Deckenflächen: | verputzt und gestrichen |

| | | |
|---|-----------------------|--|
| Fenster: | | Fenster aus Holz mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Metall |
| Türen: | Hauseingangstür: | Holztür |
| | Zimmertüren: | Röhrenspantüren mit Holzfurnier |
| | Kellertüren: | Röhrenspantüren mit Holzfurnier |
| Treppen: | Geschosstreppe: | freitragende Treppe mit Natursteinstufen |
| | Treppe zum Dachboden: | Einschubtreppe aus Holz |
| Treppenhaus: | Fußböden: | Natursteinplatten |
| | Wände: | Tapeten |
| | Decken: | verputzt und gestrichen |
| Elektroinstallation: | | einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung |
| Sanitäre Installation: | Bad/WC (EG.): | eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Qualität |
| | Bad/WC (DG.): | eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Qualität |
| Küchenausstattung: | | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Heizung: | | Öl-Zentralheizung, Baujahr 1993, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen |
| Warmwasserversorgung: | | zentral über Heizung |
| Besondere (Betriebs-) Einrichtungen: | | keine bekannt |
| Außenansicht: | | vorgehängte Fassade mit Kunststoffverkleidung |
| | Sockel: | Sichtbeton |
| Schornstein: | | über dem Dach aus Ziegelstein |
| Dach: | Dachkonstruktion: | Holzdach mit Unterdach und Aufbau (Gaube) |
| | Dachform: | Satteldach |

Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Besondere Bauteile: Dachaufbau (Gaube)

Allgemeinbeurteilung: Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem einfachen, baujahrstypischen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen Wohnstandard.

Es bestehen augenscheinlich folgende Reparatur- und Grundstücksarbeiten:

- Reparatur Dachrinnen und Fallrohre
- Rückbau Holzschuppen und Holzüberdachungen
- Beräumung Grundstück

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Nebengebäude u.ä.:

eingeschossige Doppelgarage mit Abstellraum und Unterkellerung, einseitig an Wohnhaus angebaut, massive Bauweise, Baujahr 1988, Betondecken, Betonboden, Stahlschwingtore, Fenster aus Holz, doppelt verglast, Metalltür, Flachdach mit Dichtungsbahnen, einfacher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Erneuerung Flachdachabdichtung
- Mauerwerks- und Fassadenarbeiten

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38642 Goslar, Große Horst 10,

| | | | | |
|------------|-----------|-----------|------------|--------|
| Grundbuch: | Goslar | Kataster: | Gemarkung: | Goslar |
| | Blatt: | | Flur: | 11 |
| | lfd.-Nr.: | | Flurstück: | 218/32 |

wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2024 mit rd. **185.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 29. April 2024

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht Doppelgarage von Westen



Ansicht von Osten