

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in 38642 Goslar, Große Horst 10



Grundbuch: Goslar
Blatt: 9757
Ifd. 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.	
Wertermittlungsstichtag:	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 Stadtteil 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:	9757	Flur:	11	
Ifd.-Nr.:	1	Flurstück:	218/32	

wird zum Wertermittlungsstichtag 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