

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Ladenfläche / Teileigentum
Kurhausstraße 18, 38667 Bad Harzburg



Im Auftrag: Amtsgericht Goslar
11 K 24/19, 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: 15. Juli 2020
Bewertungsstichtag: 15. Juli 2020

Wohnungsgrundbuch von Blatt Bad Harzburg
6049
Lfd.Nr. 1
Gemarkung Bad Harzburg
Flur | Flurstücke 4 | 1 und 2
Fläche 24.694 m²

Verkehrswert **5.000 €**

Wertermittlungsobjekt:

10/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück von Bad Harzburg Flur 4 Flurstücke 1 und 2, Gebäude- und Freifläche, Kurhausstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 279 bezeichneten Geschäftsraum im Erdgeschoss

Ortstermin



Bewertungsobjekt - Eingang



Schaufensterfront

Nur Außenbesichtigung.

Rechtliche Situation

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Diverse Eintragungen

Hinweis:

Die Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend

Bebauungsplan

Baulasten

Altlasten

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 26 „Wiese an der Kurhausstraße“
Auf dem Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Keine Eintragungen

Hinweis zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar: Das angefragte Grundstück befindet sich im Teilgebiet 4 der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO).

Denkmalschutz
Mietsituation

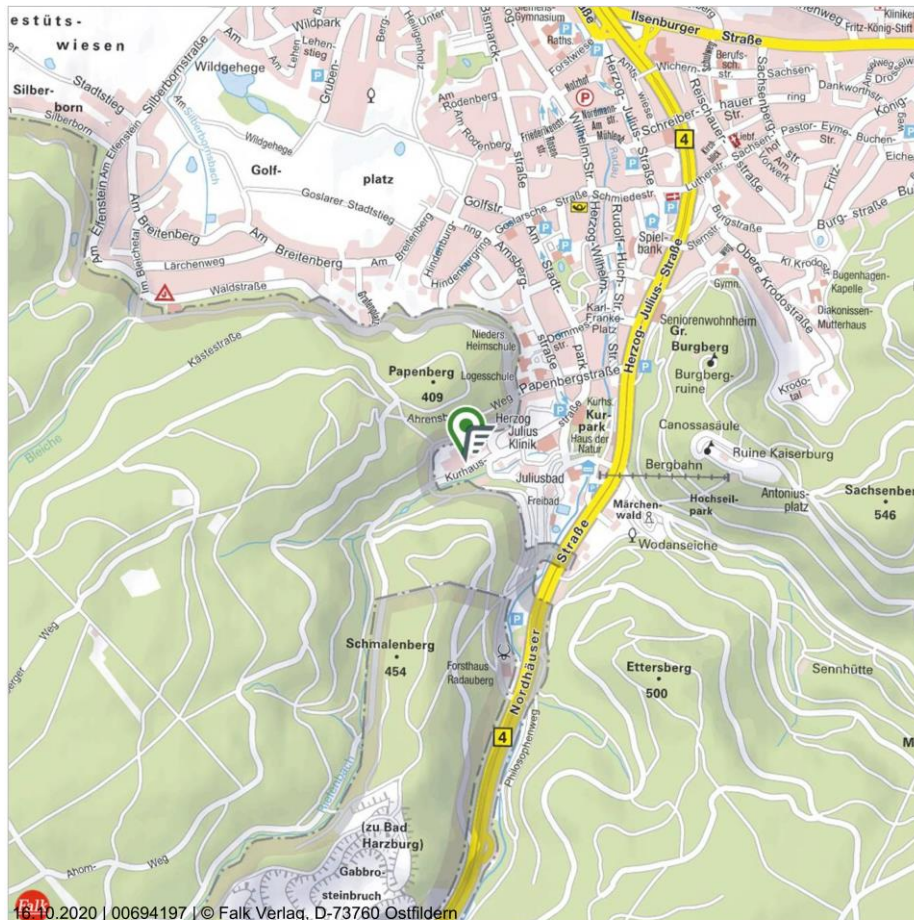
Nicht abgefragt
Es ist kein Mietverhältnis bekannt geworden.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand
Beitrags- und
Abgabensituation

Baureifes Land
Abgabenbeitragsfrei

Lage



Maßstab (Im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

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
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

Goslar
Stadt Bad Harzburg
Bad Harzburg

- Autobahnanschlussstellen A7 Rhüden, A36 Bad Harzburg
- Bahnhof Bad Harzburg
- City-Bus und Stadtverkehr

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar am südwestlichen Stadtrand, im Riefental, am Waldrand, ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt.

Erreichbarkeit
Umgebungsbebauung

Direkt von der Erschließungsstraße
Solitär Standort, Waldlage, zwei Kliniken liegen an der
Kurhausstraße

Einwohner

Stadt Bad Harzburg
Bad Harzburg
Stand: 1272019

ca. 23.050
ca. 10.904

Größe, Gestalt und Form

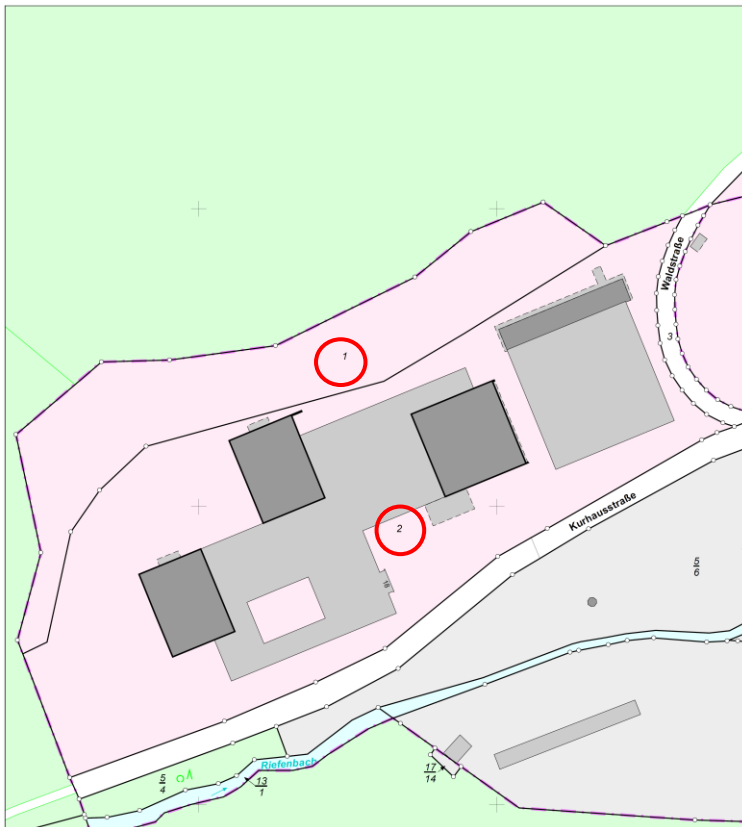


Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen
Gemeinde: Bad Harzburg, Stadt
Gemarkung: Bad Harzburg
Flur: 4 Flurstück: 2

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 22.06.2020

N = 514008



Grundbuch

Teileigentumsgrundbuch von Bad Harzburg Blatt 6049

Kataster/Größe

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Harzburg	4	1	5.915,00 m ²
		2	18.779,00 m ²

Größe gesamt

24.694,00 m²

Tatsächliche Nutzung

24.694,00 m² Wohnbaufläche (Offen)

Gestalt und Form

Unregelmäßig
Hanglage

Topographische
Grundstückslage

Höhenlage zur Straße

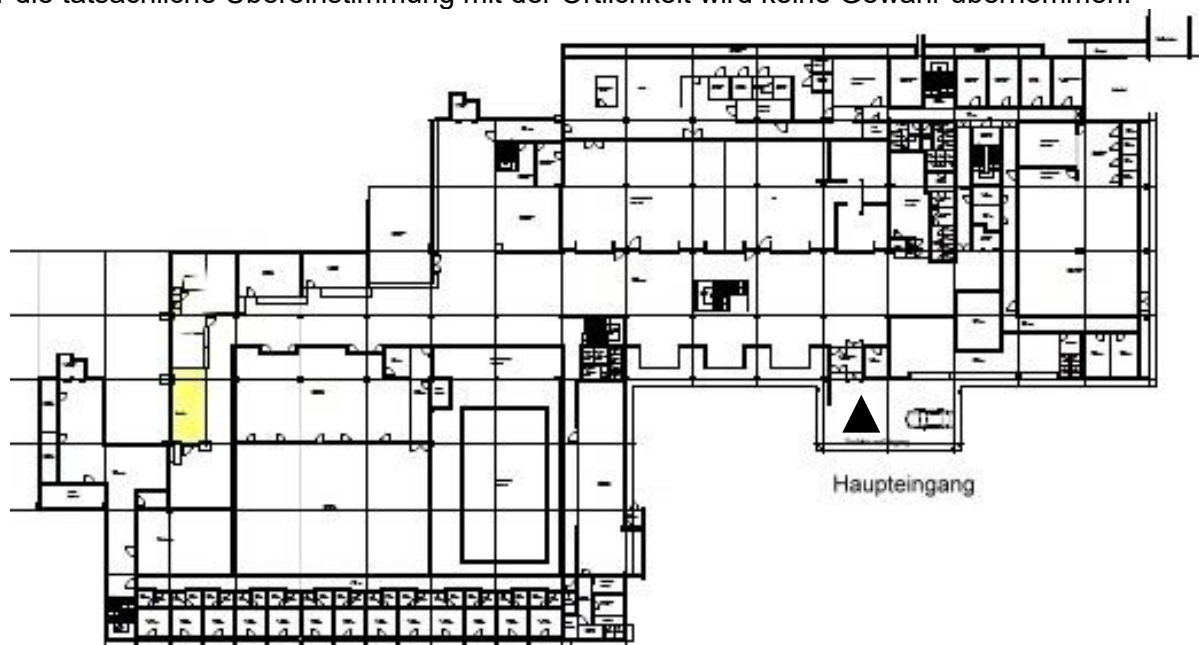
Ins Grundstück steigend

Erschließung

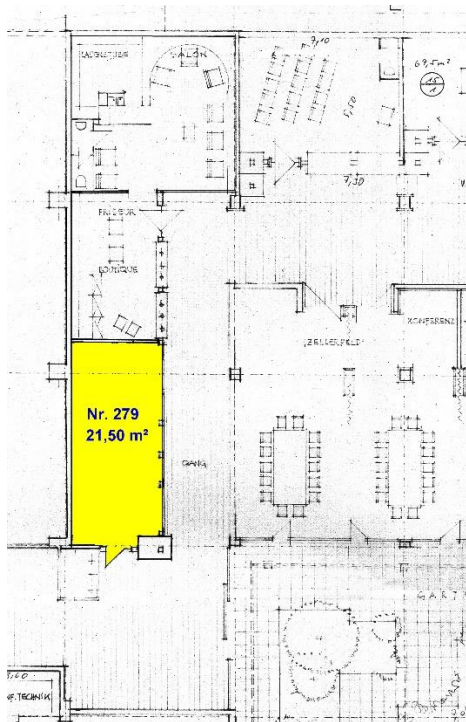
Straßenart	Anliegerstraße, Sackgasse
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert
Anschlüsse, Versorgung	- Schmutzwasseranschluss, Regenwasseranschluss - Stromanschluss - Frischwasseranschluss - Gasanschluss
Grenzsituation	Freistehende Appartementanlage

BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt und somit nur der äußere Anschein festgestellt werden. Die im Folgenden aufgeführten Beschreibungen beruhen auf diesem äußeren Anschein und der Annahme einer baualtersgemäßen Ausführung. Die folgenden Beschreibungen bilden die Grundlage für die Bewertungsansätze. Sollte sich bei einer späteren Begehung andere Erkenntnisse ergeben, sind eventuell Anpassungen erforderlich. Für die tatsächliche Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wird keine Gewähr übernommen.



Art des Gebäudes	Die ursprünglich als Hotel gebaute Anlage wurde mit dem Verkauf in den Achtzigern ein Appartementanlage mit Bewohnern und Feriengästen, die u.a. ein Schwimmbad und eine Saunalandschaft bietet.
Baujahr	ca. 1971
Zustand	Die Appartementanlage mit Geschäftsflächen weist insgesamt einen normal gepflegten Unterhaltungszustand auf. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden.
Konstruktion und Ausstattung	Die Anlage wurde in bauzeittypischer Massivbaukonstruktion errichtet. Überwiegend Stahlbetonfertigteilelemente und Stahlbetontragkonstruktionen prägen den Baukörper. Auch die Ausstattung, Gliederung und verwendeten Materialien zeigen noch überwiegend den baujahrstypischen Stil.



Art des Objektes	Ladengeschäft mit Ladenfläche und Sozialräumen,
Grundrisse	Fläche: ca. 21,5m ²
Elektroinstallation	Einfach, ein Raum
Heizung	Belichtung / Besonnung: kein Tageslicht
Warmwasser	Einfache Ausstattung
Gesamtausstattung	Wandheizkörper
	Kein Wasseranschluss
	Einfach

TECHNISCHE DATEN

• Nutzfläche :	21,50 m ² WF
----------------	-------------------------

WERTERMITTLUNG

Bodenwertanteil	889 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre
Wertminderung wegen Schäden	-2.000 €
Abschlag objektspezifische Merkmale	-0 %
Ertragswert ca.	5.009 €
Vergleichswert ca.	4.450 €