

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 3/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garagengebäude
Adresse:	Alte Heerstraße 32, 37124 Settmarshausen
Baujahr:	1970
Wohnflächen:	197 m ²
Grundstück:	1.125 m ² , Wohnbaufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 mit
rd. **292.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss und angrenzendem zweigeschossigen Garagengebäude

Objektadresse: Alte Heerstraße 32, 37124 Settmarshausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Settmarshausen Blatt 602, laufende Nr. 16 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Settmarshausen, Flur 4, Flurstück 31/4, Gebäude- und Freifläche, Alte Heerstraße 32, Größe 1.125 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Settmarshausen – Ortsteil der Gemeinde Rosdorf im Landkreis Göttingen mit ca. 860 Einwohnern; Kindergärten und -krippenangebote sowie Grund-, Real und weiterbildende Schulen sind in der Gemeinde Rosdorf vorhanden; Settmarshausen verfügt über ein Freibad; insgesamt dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage mit Anbindung zur Bundesautobahn 7 über die in geringer Entfernung befindliche Anschlussstelle Göttingen; zur Kreisstadt Göttingen mit ICE-Bahnhof ca. 5 km; mäßig gute öffentliche Verkehrsverbindungen durch regionalen Busverkehr

innerörtliche Lage: am östlichen Ortsrand von Settmarshausen in dörflich ruhiger Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich offene Wohnbebauung mit unterschiedlich großen Hof- und Gartengrundstücken im näheren Umfeld; insgesamt typisch dörflicher Wohncharakter

geografische Ausrichtung: gute Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung und südseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil/ Größe: fast quadratische Grundstücksform; Gefälle in südliche Richtung, sodass das straßenseits im Erdreich liegende Kellergeschoss gartenseits ebenerdig begehbar ist; 1.125 m²

Straßenart/-ausbau: *Alte Heerstraße* – zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit einseitigem Gehweg; sehr gering frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Grundbuch von Settmarshausen Blatt 602, Abtlg. II
- Nießbrauch
- Zwangsversteigerung

Lasten: das zu bewertende Flurstück ist mit einer Baulast belastet, die eine weitere Bebauung bzw. Erweiterung des Gebäudes an die nachbarliche Grundstücksgrenze vorschreibt (für den Verkehrswert nicht wertrelevant); kein Kulturdenkmal; kein alllastenverdächtiger Standort; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 014 „Strautberg“, rechtskräftig vom 08.11.1984

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss

Baujahr: 1970

Modernisierungen: Elektrik 2000, Fenster teilweise erneuert 2016 und 2022, Wärmedämmung südliche Trauseite, Bäder, Heizung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 27 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen)

Erweiterungsmöglichkeiten: Dachgeschossausbau; sonst keine wesentlichen

Außenansicht: Strukturputz mit weißem Anstrich an den Traufseiten; Klinkerfassade an den Giebelseiten und im Sockelbereich; gutes Erscheinungsbild

Bruttogrundfläche: 429 m²

Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 77 m², davon ca. 40 m² Einliegerwohnung (Wohn-/ Schlafräum, Küche, Duschbad)
Erdgeschoss: 78 m²; Flur, Bad, WC, Küche, Speisekammer, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Esszimmer
Obergeschoss: 79 m²; Raumaufteilung wie Erdgeschoss zzgl. zwei Balkone
Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: zweigeschossig; Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebauten Dachgeschoss

Fundamente: Stahlbeton

Umfassungswände: 24 cm und 30 cm Mauerwerk (Hohlblock- und Ziegelstein), Giebel 36,5 cm einschließlich Klinker; 6 cm Wärmedämm-verbundsystem an südliche Traufseite

Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken: Strahlträgerdecken

Treppen: geschlossene gerade Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest

Fenster: überwiegend zweifachverglaste Kunststofffenster aus 2016 und 2022; noch vier Holzverbundfenster aus dem Baujahr

Dachkonstruktion: übliche Sparrenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Unterspannfolie; Betonziegeldeckung

Dachform: Satteldach

Balkon/Terrasse: im Obergeschoss nicht überdachte Balkone ca. 3,85 m² und 4,85 m²

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: über öffentl. Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation: Leitungs- und Schaltersystem teils erneuert

Heizung: Rippenheizkörper über Ölzentralheizung aus ca. Ende der 1980er Jahre

Hier kann lediglich die Erdgeschoss-Wohnung und die Einliegerwohnung beschrieben werden. Die Obergeschoss-Wohnung war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.

Bodenbeläge:	Teppichboden in den Wohnbereichen, Fliesen in Treppenhaus, Bäder, und Küchen
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder und Fliesenspiegel Küchen gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, teils mit Echtholzpaneele
Türen:	holzverleimte Innentüren mit Holzzargen; überalterte Haus-eingangstür in Holzkonstruktion mit Glaselement aus dem Baujahr
Sanitäre Einrichtungen:	überwiegend überaltert und dem Baujahr entsprechend; nur ein Bad im Erdgeschoss wurde altersgerecht teilmodernisiert
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung mit jüngerem Baujahr aus ca. der 1990er Jahre
Ausstattung:	insgesamt überalterter Ausstattungsstandard mit mittelfristigem Modernisierungszustand besonders in den Gewerken Sanitär und Heizung
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	mäßig; nur 6 cm Wärmedämmverbundsystem an südlicher Traufseite, sonst ohne; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; insgesamt überalterter Ausstattungsstandard mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf in fast allen Ausbaugewerken
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur Abzüge über die Baualtersklasse
Garagengebäude:	24 cm Mauerwerk und Außenklinker, zweigeschossig (Unter-/ Erdgeschoss), Baujahr 1970, Flachdach mit Trapezblechabdeckung, Nutzfläche ca. 31 m ² im Untergeschoss Lagerfläche/ Gerätschaften; Garage im Erdgeschoss in üblicher Größe für Pkw, gute Ein- und Ausfahr-möglichkeit über ein elektrisch betriebenes Hebe-/Kipptor
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Zuwegungen zum straßenseitigen Hauseingang und gartenseitigen Nebeneingang, breit asphaltierte Zufahrt zur Garage, sonst einfache relativ gepflegte Rasenfläche mit üppiger Bepflanzung im gartenseitigen Grundstücksteil und im Vorgarten; straßenseits mit überaltertem Holzbohlenzaun eingefriedet, gartenseits durch Heckenbepflanzung eingefriedet

4. Verkehrswert

292.000 € zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024