

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 18/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Gartenhaus und Scheune sowie 5 Landwirtschaftsflurstücke
Adresse:	Reinhäuser Straße 14, 37130 Gleichen/ OT Diemarden; Gemarkung Diemarden
Baujahr:	ca. 1860
Wohnflächen:	173 m ²
Grundstück:	1.305 m ² , gemischte Baufläche (Wohnhausgrundstück)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 ermittelt
für das Landwirtschaftsflurstück 44 mit rd. **319.000 €**,
für das Landwirtschaftsflurstück 93 mit rd. **170 €**,
für das Landwirtschaftsflurstück 94 mit rd. **900 €**,
für das Landwirtschaftsflurstück 95 mit rd. **2.300 €**,
für das Gebäudeflurstück 108/4 mit rd. **183.000 €**
und für das Landwirtschaftsflurstück 48/20 mit rd. **111.000 €**.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Gartenhaus und Scheune sowie fünf Landwirtschaftsflurstücke
Objektadresse:	Reinhäuser Straße 14, 37130 Gleichen/ OT Diemarden; Landwirtschaftsflurstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Diemarden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Diemarden Blatt 307 - laufende Nr. 17 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 5, Flurstück 44, Ackerland, In den Gehren, Größe 35.925 m ² - laufende Nr. 19 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 5, Flurstück 93, Hutung, Buchwiese, Größe 168 m ² - laufende Nr. 20 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 5, Flurstück 94, Grünland, Buchwiese, Größe 808 m ² - laufende Nr. 21 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 5, Flurstück 95, Hutung, Buchwiese, Größe 1.706 m ² - laufende Nr. 39 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 3, Flurstück 108/4, Gebäude- und Freifläche, Reinhäuser Landstraße 14, Größe 1.305 m ² - laufende Nr. 40 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 5, Flurstück 48/20, Landwirtschaftsfläche, Vor den Klappen, Größe 16.443 m ²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung (nur das Wohnhausgrundstück)

Bundesland:	Niedersachsen
Stadt/Gemeinde:	Diemarden – Ortsteil der Gemeinde Gleichen im Landkreis Göttingen mit ca. 1.200 Einwohnern; ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortsteil vorhanden, weiterbildende Schulen befinden sich in den größeren Nachbargemeinden, Diemarden verfügt über einen Sportplatz, eine Turnhalle und weiteren Sport- und Spielanlagen; insgesamt reges Vereinsleben mit dörflicher Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	ländliche Abgeschiedenheit in dennoch guter Verkehrslage mit Anbindung zur Bundesautobahn 7 in ca. 10 km Entfernung über Anschlussstelle Raststätte Göttingen Ost und Anbindung zur Bundesautobahn 38 in ca. 15 km Entfernung über Anschlussstelle Friedland; nur ca. 8 km Entfernung zur Kreisstadt Göttingen mit ICE-Bahnhof; mäßig gute öffentliche Verkehrsverbindungen durch regionalen Busverkehr
innerörtliche Lage:	am Ortskernrand von Diemarden 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 ostseitiger Straßenanbindung, südseitigem Hofteil und westseitigem Gartenteil
Gestalt/ Profil/ Größe:	fast rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeprofil; 1.305 m ²
Straßenart/-ausbau:	<i>Reinhäuser Straße</i> – zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit beidseitigen Gehwegen

Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus, Gartenhaus und Scheune sind legal teils grenzbebaut; sonst keine bekannt; sonst keine bekannt
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Schmutzwasser-Sammelleitungsrecht) für die Gemeinde Gleichen
Lasten:	keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Denkmalschutz; kein altlastenverdächtiger Standort; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1860
Modernisierungen:	Dachdeckung in den 1980er Jahren, Elektrik Mitte der 1990er Jahre, Fußböden teils in den 1990er Jahren, Bäder in den 2000er Jahren und 2021, Heizung 2000 und Heizkörper 2012, Kunststofffenster mit Außenrollladen und Innentüren/ Haustür 2012, außen befindlicher elektrischer Treppenlift
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	18 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum, sonst keine wesentlichen
Außenansicht:	mit Eternitplatten behangen, Natursteinsockel; mäßig gutes Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	371 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 40 m ² Erdgeschoss: 89 m ² Obergeschoss: 84 m ² Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Gewölbekeller (Teilkeller), Erd-, Ober- und nicht ausgebauten Dachgeschoss
Fundamente:	Sandstein
Umfassungswände:	mindestens 40 cm Sandstein-Mauerwerk im Kellergeschoss; sonst 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache mit Eternitplattenbehang im Außenbereich
Innenwände:	überwiegend 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache
Geschossdecken:	Sandsteingewölbe über Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecken;
Treppen:	geschlossene viertelgewendelte Holztreppe Erdgeschoss bis Obergeschoss; einfache Holztreppe Obergeschoss bis Dachgeschoss; Sandsteintreppe Gewölbekeller bis Erdgeschoss; insgesamt aus dem Baujahr

Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster mit Außenrollladen aus 2012
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion ohne Zwischensparrendämmung aus dem Baujahr mit in den 1980er Jahren erneuerte Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit beidseitigem Krüppelwalm
Balkon/Terrasse:	gartenseits angebaute Terrasse ca. 18 m ² , Fußboden mit Bitumenabdeckung
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem Mitte der 1990er Jahre modernisiert
Heizung:	2012 erneuerte Plattenheizkörper über Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus ca. 2000
Bodenbeläge:	PVC-Belag, Parkettfußboden im Wohnzimmer aus Mitte der 1990er Jahre; Fliesen in den Bädern, Küche und Erdgeschossflur
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder teils gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, Erdgeschossflur mit Paneele behangen
Türen:	holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen; Holzeingangstür
sanitäre Einrichtungen:	in den 2000er Jahren modernisiertes Bad im Erdgeschoss, hier befindet sich auch die Heizungsanlage; 2021 erneuertes Duschbad im Obergeschoss
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung im Erdgeschoss
Ausstattung:	insgesamt noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard
Besondere Bauteile:	Treppenlift an Außentreppe über 6 Steigungen (die Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden, laut Eigentümer ist dieser noch funktionsfähig; dennoch bleibt der Lift unberücksichtigt, da dieser nach nun bereits 10 Jahren Laufzeit abgeschrieben ist); sonst keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	schlecht; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungs-standard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Gartenhaus:	grundsolide Fachwerkkonstruktion mit Lehmgefache, eingeschossig, nicht unterkellert; Satteldach mit in den 1990er Jahren erneuerter Tonziegeldeckung; zweifachverglaste Kunststofffenster und Kunststoff-eingangstür; insgesamt grundsolides Erscheinungsbild; Nutzfläche ca. 29 m ²
Scheune:	solide Fachwerkkonstruktion mit Lehm- und Mauerwerkgefache, teils mit Holzbalken-Zwischendecke; nicht unterkellert; Satteldach mit in den 1980er Jahren erneuerter Tonziegeldeckung, hinterer Gebäudeteil Pultdach mit überalterter Tonziegeldeckung; innerhalb der Scheune

sind Stallungen und eine Garage integriert; Nutzfläche ca. 246 m²
Lager und Stallung, ca. 35 m² Pkw-Garage

Außenanlagen:

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum
Hausanschluss; asphaltierte Hoffläche und gepflasterte Zuwegung zur
überdachten Eingangstreppe des Wohnhauses mit zweiseitigen
Treppenläufen, kleine gepflasterte Freifläche sowie Rasenfläche
innerhalb der Hoffläche; geflieste terrassenähnliche Fläche direkt vor
dem Gartenhaus mit bewachsener Hecke als Einfriedung;
gartenseitiger Grundstücksteil mit gepflegter Rasenfläche und mit
Maschendraht-zaun eingefriedet; Hoffläche als auch straßenseitiger
Vorgarten mit Holzlattenzaun eingefriedet; Hofzufahrt über ein
zweiflügeliges Tor

4. Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024

Flurstück 44: **319.000 €**

Flurstück 93: **170 €**

Flurstück 94: **900 €**

Flurstück 95: **2.300 €**

Flurstück 108/4: **183.000 €**

Flurstück 48/20: **111.000 €**