

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Wennekenstraße 3
37130 Gleichen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 19.000,00 EUR

Scout-ID: 70364704
Objekt-Nr.: NZS_75 K 21/23

immorentabel
VERKAUF. BEWERTUNG.

Ihr Ansprechpartner:

ImmoRentabel
Zwangsversteigerungen Amtsgericht Göttingen
E-Mail: info@justiz.niedersachsen.de
Web: <http://www.amtsgericht-goettingen.niedersachsen.de>

Nutzfläche ca.: 0,00 m²
Etage: 0
Etagenanzahl: 2
Schlafzimmer: 0
Badezimmer: 0
Keller: Ja
Objektzustand: Renovierungsbedürftig
Baujahr: unbekannt
Baujahr laut Energieausweis: vor 1950

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Wennekenstraße 3

37130 Gleichen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m ²
Kaufpreis:	19.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken: Hof- und Gebäudefläche (226 m²) und Gartenland (oben vor dem Tore mit 502 m²).

Der Sachverständigen wurden Schlüssel für das Objekt vom Landesliegenschaftsamt übergeben; somit konnte das Wertermittlungsobjekt von innen und außen besichtigt werden.

Die Kellertür ließ sich mit den ausgehängten Schlüsseln nicht öffnen; somit konnte der Keller nicht besichtigt werden. Aussagen zum Zustand der im Keller befindlichen Räume und ggf. technischen Anlagen (z.B. Heizung) lassen sich damit nicht treffen.

Das Wertermittlungsobjekt ist nur über das Flurstück 7/1 zu erreichen (Notwegerecht).

Vom Eigentümer sind keine Auskünfte/ Informationen mitgeteilt worden, so dass die Sachverständige bei ihrer Bewertung zunächst die allgemeinen Grundstücksmerkmale anhand des Modells und der Modellansätze des Gutachterausschusses als erforderliche Daten für die Wertermittlung verwendet.

Fehlende Informationen und nicht feststellbare Tatsachen werden im weiteren Verfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale einzeln aufgeführt und in der Wertermittlung berücksichtigt.

Ausstattung:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einem Anbau und einem Lagerschuppen bebaut. Die Wege sind befestigt. Der Zugang zu dem Wohnhaus ist nur über das Flurstück 7/1 möglich (Notwegerecht).

Über das Baujahr liegen der Sachverständigen keine Informationen vor, so dass anhand der Tatsachenfeststellungen während des Ortstermins am 04.03.2024 ein Baujahr vor 1950 angenommen wird.

Die schriftliche Anfrage der Sachverständigen an den Landkreis Göttingen bezüglich Informationen aus der Bauakte (Grundrisse, Schnitte, Flächenberechnungen) wurde am 11.03.2024 mit dem Ergebnis beantwortet, dass lediglich Aufzeichnungen zu dem Lagerschuppen vorliegen.

Zum Haus selbst liegen keine Unterlagen vor. Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen konnte ebenfalls nicht beantwortet werden.

Das Gebäude und der Anbau befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand; mögliche Schäden am Dach sind von außen nicht eindeutig erkennbar, weitere Bauschäden und Baumängel können nicht ausgeschlossen werden.

Es wird eine wirtschaftliche Überalterung unterstellt, da keine Feststellungen hinsichtlich durchgeführter Modernisierungen hinreichend begründet werden können. Der energetische

Erhaltungszustand ist ebenfalls unklar; die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage kann ebenfalls nicht eingeschätzt werden.

Über den Zustand, der nicht zugänglichen Flächen kann keine Aussage getroffen werden; ein Verdacht auf Hausschwamm kann weder bestätigt noch ausgeschlossen werden.

Lage:

ALLGEMEINE LAGE

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Sattenhausen, einem Ortsteil der Gemeinde Gleichen im Landkreis Göttingen an der Straße Wennekenstraße. Sattenhausen liegt zwischen Göttingen und Duderstadt. Die Einwohnerzahl (Stand 01.01.2023) in Sattenhausen ist kleiner als 500 (ca. 452 Einwohner).

VERKEHRSANBINDUNG

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sowie der Ortskern von Duderstadt sind ca. 20 km entfernt. Eine Bushaltestelle, mit Direktverbindung nach Duderstadt (Fahrzeit ca. 30 Minuten) ist ca. 100 m entfernt. Der Göttinger Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmittel nur mit mindestens einem Umstieg in mindestens 60 Minuten erreichbar.

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 247. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Mengershausen auf der A7) befindet sich in nordwestlicher Richtung in ca. 18 km Entfernung; die Autobahnauffahrt Heilbad Heiligenstadt auf der A38 ist ca. 8,5 km entfernt.

Die nächstgrößeren Städte wie Nordhausen (ca. 62 km östlich entfernt), Göttingen (ca. 20 km nordwestlich entfernt) und Kassel (ca. 60 km südwestlich) sind über die A38 und A7 gut erreichbar.

Die nächstgelegenen ICE-Bahnhof mit sehr guten Direktverbindungen (z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt und München) befindet sich in Göttingen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 20 km.

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und eine Grundschule sind in der Gemeinde Gleichen vorhanden.

Zahlreiche weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich im Landkreis und sind mit dem Bus erreichbar. Die verschiedenen Fakultäten der Georg-August-Universität verteilen sich dezentral in der Stadt Göttingen.

Es gibt verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte im Landkreis und in Göttingen. Die nächstgelegenen Krankenhäuser (Neu-Mariahilf, Evangelisches Krankenhaus und das Uniklinikum) befinden sich ca. 20 - 25 km entfernt in Göttingen.

Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern, Einzelhandels- & Fachgeschäften finden sich im Umkreis von 10 km und der Göttinger bzw. Duderstädter Innenstadt.

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Wennekenstraße 3

37130 Gleichen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 19.000,00 EUR

Sonstiges:

- Eintragungen Altlastenverzeichnis: KEINE
- Eintragungen Baulastenverzeichnis: KEINE
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerung
- Mietrechtliche Bindungen: KEINE
- Gewerbliche Nutzung: KEINE
- Denkmalschutz: NEIN

NOTWEGERECHT

Aufgrund der besonderen Lage des Flurstücks 9 ist dieses nur über das Flurstück 7/1 erreichbar. Ein für den Grundstückseigentümer erforderliches Wegerecht ist nicht als Dienstbarkeit in Abteilung II eingetragen. Der Zugang des Grundstücks ist von daher nur über ein Notwegerecht gem. § 917 BGB möglich.

BODENWERT

Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 42,- EUR/m², angepasst auf 46,- EUR/m²

Bodenwert rd. 10.400,- EUR

zzgl. Anteil Gartenland rd. 700,- EUR

VERKEHRSWERT

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist zum Stichtag 04.03.2024 beim Vergleichswert (19.000,- €) durch die Marktanpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Sachwert kann aufgrund mangelnder Datenlage nicht ermittelt werden.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes Wennekenstraße 3 in 37130 Gleichen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.03.2024 mit 19.000,- EUR.



Ansicht Gebäude



Zugang Erdgeschoss

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Wennekenstraße 3

37130 Gleichen

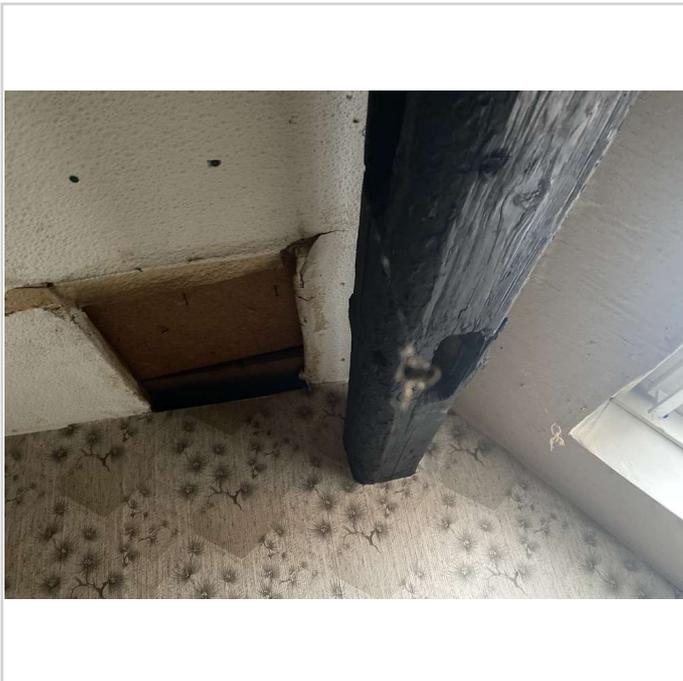
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 19.000,00 EUR



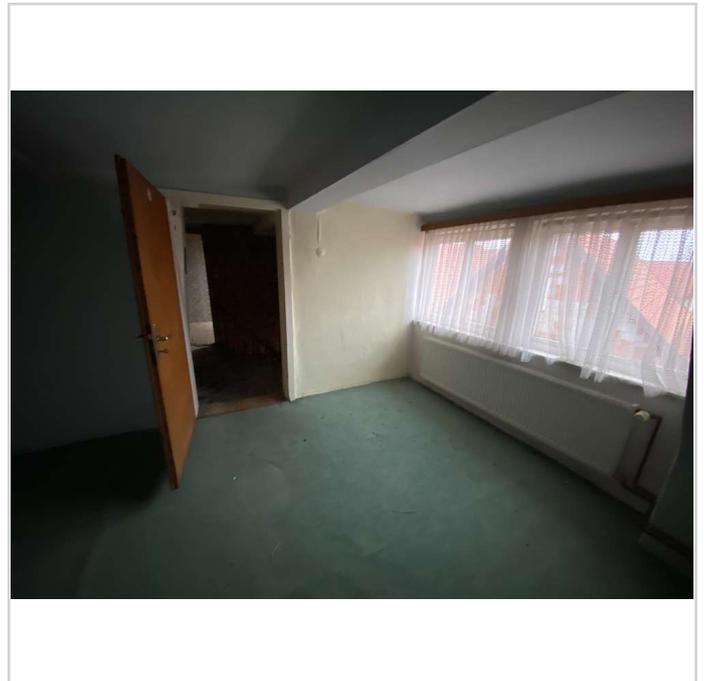
Zugang Keller



Zustand Bodenbeläge



Zimmer teilw mit Schimmel



Zimmer niedrige Raumhöhe im DG

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Wennekenstraße 3

37130 Gleichen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 19.000,00 EUR

