

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Luxemburgstraße 25d

37079 Göttingen

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 90,00 m²

Kaufpreis: 260.000,00 EUR

Scout-ID: 70364704

Objekt-Nr.: NZS_75 K 23/24

immorentabel
VERKAUF. BEWERTUNG.

Ihr Ansprechpartner:

ImmoRentabel

Zwangsversteigerungen Amtsgericht Göttingen

E-Mail: info@justiz.niedersachsen.de

Web:

<http://www.amtsgericht-goettingen.niedersachsen.de>

Nutzfläche ca.:	90,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Luxemburgstraße 25d
37079 Göttingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 90,00 m²
Kaufpreis: 260.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken (Flurstück 142 mit 251 m² und Flurstück 234 mit 16 m²). Auf dem kleineren Flurstück befindet sich ein Garage

Eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht gewährt, so dass das Objekt lediglich von außen besichtigt werden konnte; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand des Reihenendhauses werden bei der Bewertung nach Aktenlage unterstellt.

Aussagen zum Zustand der im Keller befindlichen Räume, der Garage und ggf. technischen Anlagen (z.B. Heizung) lassen sich damit nicht treffen.

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 eingeschossigem Wohnhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut. Die Wege sind befestigt, der nicht befestigte Grundstücksteil ist als Rasenfläche angelegt.

Auskünfte über das Baujahr können aus der Bauakte entnommen werden, so dass anhand der Tatsachenfeststellungen während des Ortstermins am 09.01.2025 als Baujahr 1970 unterstellt werden kann.

Die schriftliche Anfrage der Sachverständigen an den Landkreis Göttingen bezüglich Informationen aus der Bauakte (Grundrisse, Schnitte, Flächenberechnungen) wurde mit dem Ergebnis beantwortet, dass entsprechende Kopien übersandt wurden.

Ob zum Bewertungsstichtag baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

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

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 Göttingen auf dem "Holtenser Berg" in der Luxemburgstraße.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut in kurzer Zeit über die nahegelegene Bushaltestelle zu erreichen. Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 3. Die B 27 führt von Blankenburg im Harz über Göttingen, Fulda, Würzburg über Stuttgart bis zur Schweizer Grenze bei Lottstetten. Die B 3 verläuft von Buxtehude im Norden über Celle, Hannover, Göttingen bis nach Kassel und endet in Freiburg im Südwesten. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Göttingen auf der A7) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 3,5 km Entfernung. Die nächstgrößeren Städte wie Kassel (ca. 50 km südlich entfernt) und Hannover (ca. 120 km nördlich entfernt) sind über die B3 und A7 gut erreichbar. Der nächstgelegene ICE-Bahnhof mit sehr guten Direktverbindungen (z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt und München) befindet sich in Göttingen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 4,4 km.

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind im Innenstadtbereich direkt vorhanden. Zahlreiche weiterführende Schulen und Gymnasien stehen im Stadtgebiet zur Auswahl. Die verschiedenen Fakultäten der Georg-August-Universität verteilen sich dezentral in der Stadt Göttingen.

Es gibt verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser (Neu-Mariahilf, Evangelisches Krankenhaus und das Uniklinikum) befinden sich ca. 2,5 - 3 km entfernt in Göttingen.

Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern, Einzelhandels- & Fachgeschäften finden sich zahlreich im direkten Nahbereich der Göttinger Innenstadt.

Sonstiges:

Aufgrund der Lagemerkmale ordnet die Sachverständige dem Wertermittlungsobjekt eine mittlere Wohnlage zu.

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

BODENWERT

Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 300,- EUR/m²
Bodenwert insgesamt rd. 80.000,- EUR

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Luxemburgstraße 25d

37079 Göttingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 90,00 m²
Kaufpreis: 260.000,00 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 09.01.2025 beim Vergleichswert (260.000,- €) durch die Marktanpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und beim Sachwert (266.000,- €) zum Stichtag aktuelle Herstellungskosten abzüglich der Alterswertminderung berücksichtigt. Der Sachwert stützt den Vergleichswert, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

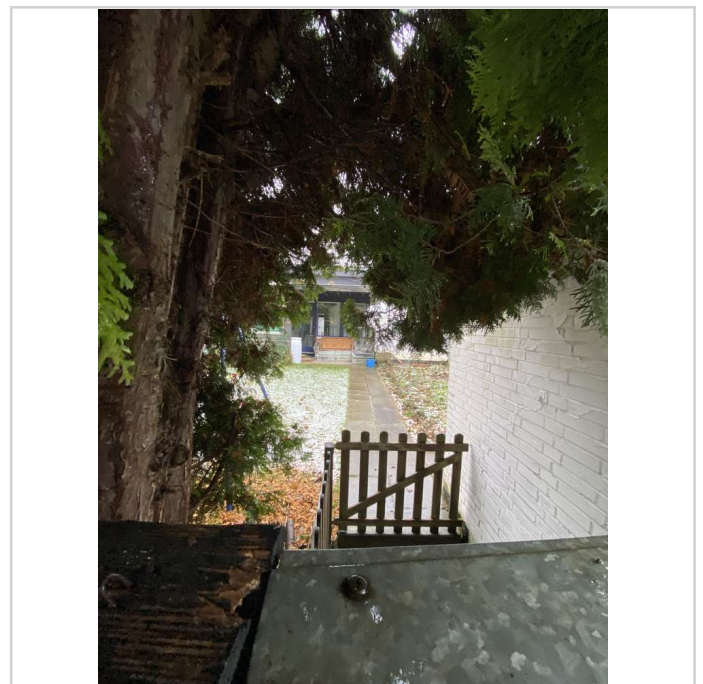
Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes Luxemburgstraße 25d in 37079 Göttingen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.01.2025 mit 260.000,- EUR.



Seitenansicht zum Garten



Luxemburgstraße 25d



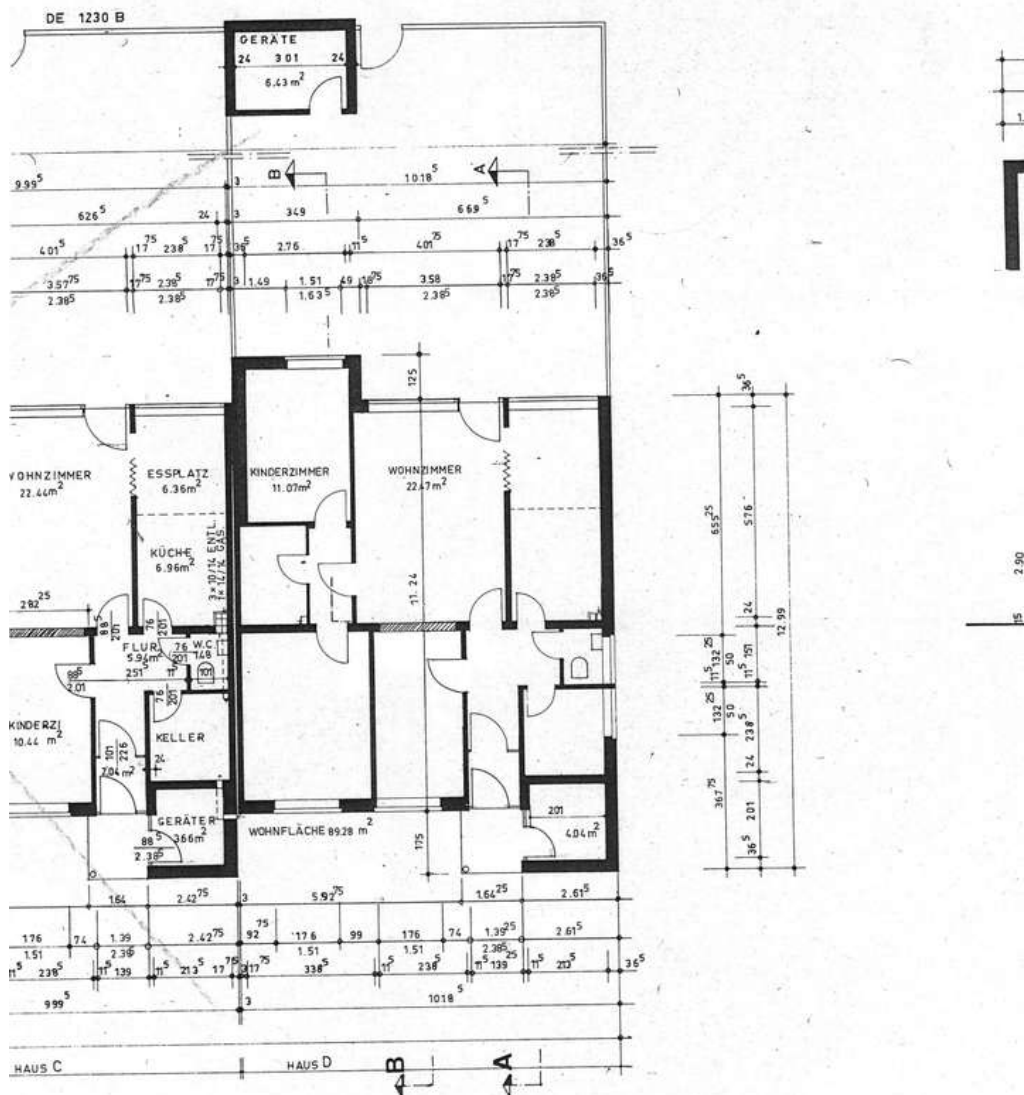
Blick in den Garten

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Luxemburgstraße 25d
37079 Göttingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 90,00 m²
Kaufpreis: 260.000,00 EUR



	BEBAUT.- FLÄCHE	UMBAUT. RAUM	WOHNFL.	NUTZFL.
LINK. ENDHAUS (A)	126.37m ²	385.43m ³	90.04m ²	3.66m ²
LINK. HAUS (B)	124.16m ²	378.89m ³	89.25m ²	3.66m ²
RECHT. HAUS (C)	124.16m ²	378.89m ³	89.25m ²	3.66m ²
RECHT. ENDHAUS (D)	126.47m ²	385.73m ³	90.28m ²	4.04m ²
GERÄTESCH.				
LINK. ENDHAUS (A)	9.16m ²	27.96m ³		6.93m ²
LINK. HAUS (B)	8.69m ²	26.50m ³		6.43m ²
RECHT. HAUS (C)	8.69m ²	26.50m ³		6.43m ²
RECHT. ENDHAUS (D)	8.69m ²	26.50m ³		6.43m ²

Grundriss ca. 1970

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin



Luxemburgstraße 25d
37079 Göttingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 90,00 m²
Kaufpreis: 260.000,00 EUR

