Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin (Wohnung Nr. 02 im OG)



Lange Straße 19/19B
37077 Göttingen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	75,00 m²
Kaufpreis:	53.000,00 EUR

Scout-ID:	70364704
Objekt-Nr.:	NZS_75 K 25/24

Nutzfläche ca.:	70,00 m²
Etage:	0
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Einfach

immorentabel
VERKAUF. BEWERTUNG.

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

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin (Wohnung Nr. 02 im OG)



Lange Straße 19/19B
37077 Göttingen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	75,00 m²
Kaufpreis:	53.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das Grundstück besteht aus einem Flurstücken (Flurstück 14/2, Flur 5 mit 600 m²). Der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 1/2.

Eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht gewährt, so dass das Objekt lediglich von außen besichtigt werden konnte; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand der Eigentumswohnung 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 berücksichtig.

Ausstattung:

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus (bestehend aus zwei Wohnungen), einer Scheune und Außenstellplätzen bebaut. Die Außenstellplätze und die Wege sind befestigt, der nicht befestigte Grundstücksteil ist als Rasenfläche angelegt.

Die Größe der Wohnungen ist der Sachverständigen nicht bekannt; anhand der bei der Akteneinsicht vorgelegten Grundrisse und dem unbekannten Ausbauzustand wird eine Wohnfläche von ca. 75 m² für die Ermittlung des Verkehrswertes unterstellt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt; Auskünf-te über das ursprüngliche Baujahr liegen ebenfalls nicht vor. Mangels anderer Informationen wird für die Ermittlung des Verkehrswertes das Jahr 1950 als Baujahr angenommen.

Ob Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden, sind der Sachverständigen nicht bekannt. Die Einsicht in die Bauakten am 06.01.2025 beim Bauamt Göttingen hat ergeben, dass Pläne aus dem Jahr 1999 vorliegen, nach denen eine Erweiterung der Wohnfläche geplant war. Ob diese Umbauten tatsächlich stattgefunden haben, lassen sich nicht mit hinreichender Sicherheit begründen.

Die bauliche Zulässigkeit des Wertermittlungsobjektes ist nicht eindeutig. Nach mündlicher Auskunft des Fachdienstes Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie der Stadt Göttingen während der Akteneinsicht am 06.01.2025 teilte die zuständige Sachbearbeiterin der Sachverständigen mit, dass es einen streitigen Ausbauzustand (Ausbau Gebäude zu Wohnzwecken ohne Baugenehmigung) gäbe. Die Bauakten befänden sich teilweise beim Verwaltungsgericht; dem Bauordnungsamt der Stadt Göttingen liegen zum Tag der Akteneinsicht Ersatzakten vor.

Das Gebäude befindet 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 der Göttinger Gemarkung Roringen in der Lange Straße.

VERKEHRSANBINDUNG
Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, Bushaltestellen für Ziele im Nahbereich sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

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 Schwei-zer 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 Nord auf der A7) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 14 km Entfernung. Die nächstgrößeren Städte wie Kassel (ca. 60 km südlich entfernt) und Hannover (ca. 126 km nördlich entfernt) sind über die B3 und A7 gut erreichbar.

Der nächstgelegenen ICE-Bahnhof mit sehr guten Direktverbindungen (z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt und München) befindet sich in Göttingen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 8,1 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. 3,5 – 6,5 km entfernt in Göttingen.

Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern,



Lange Straße 19/19B
37077 Göttingen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	75,00 m²
Kaufpreis:	53.000,00 EUR

Einzelhandels- & Fachgeschäften finden sich zahlreich im direkten Nahbereich der Göttinger Innenstadt.

Sonstiges:

Aufgrund der Lagemerkmale ordnet die Sachverständige dem Wertermittlungsobjekt einer dörfliche Wohnlage zu.

- Eintragungen Altlastenverzeichnis: KEINE
- Eintragungen Baulastenverzeichnis: Ja
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerung, Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)
- Mietrechtliche Bindungen: UNBEKANNT
- Gewerbliche Nutzung: UNBEKANNT
- Denkmalschutz: NEIN

BODENWERT
Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 110,- EUR/m²
Bodenwert insgesamt rd. 66.000,- EUR

Anteiliger Bodenwert (1/2 Miteigentumsanteil): rd. 33.000,- 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 25.02.2025 beim Vergleichswert (53.000, - €) durch die Markt-anpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind nach den vorliegenden Tatsachen aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes Lange Straße 19/19B in 37077 Göttingen (Wohnung Nr. 01 im EG) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.02.2025 mit 53.000,- EUR.



Zweifamilienhaus - Whg. im OG



Außenansicht + Scheune

Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubigerin (Wohnung Nr. 02 im OG)



Lange Straße 19/19B
37077 Göttingen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	75,00 m²
Kaufpreis:	53.000,00 EUR



Außenansicht | Detail Putz



Außenansicht | Scheune



Blick zur Straße



Durchgang Scheune



Lange Straße 19/19B
37077 Göttingen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	75,00 m²
Kaufpreis:	53.000,00 EUR



Schäden im Sockebereich



Schäden an Außentreppe



Lange Straße 19/19B
37077 Göttingen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	75,00 m²
Kaufpreis:	53.000,00 EUR

