
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 28/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	zwei Einfamilienwohnhäuser
Adresse:	Bögelföhr 4 und 4 B, 37130 Gleichen/ OT Diemarden
Baujahr:	Altbau Nr. 4 um 1900; Neubau Nr. 4 B, 2006
Wohnflächen:	Altbau Nr. 4 196 m ² ; Neubau Nr. 4 B 168 m ²
Grundstück:	1.961 m ² , gemischte Baufläche (Wohnhausgrundstück)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 ermittelt

mit rd. **504.000 €.**

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: 1. teilunterkellertes zweigeschossiges Fachwerk-Einfamilienwohnhaus mit angrenzendem Schuppen

2. nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus

Objektadresse: Bögelföhr 4 (Altbau), 4 B (Neubau), 37130 Gleichen/ OT Diemarden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Diemarden Blatt 334, laufende Nr. 10 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Diemarden, Flur 3, Flurstück 132/3, Hof- und Gebäudefläche, Größe 1.961 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

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 zum Oberzentrum Göttingen mit ICE-Bahnhof; mäßig gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch regionalen Busverkehr

innerörtliche Lage: am südwestlichen Ortsrand von Diemarden in dörflich sehr 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

Topografie: gute Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung, süd- und westseitigem Gartenteil

Gestalt/ Profil: mehreckige unregelmäßige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeprofil

Grundstücksgröße: 1.961 m²

Straßenart/-ausbau: Bögelföhr – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg

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: nur Zwangsversteigerung

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Denkmalschutz; kein alblastenverdächtiger Standort; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Einfamilienwohnhaus Altbau Nr. 4

Gebäudeart: teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus

Baujahr: um 1900

Modernisierungen:	moderner Kachelofen und Heizung ca. 1990; Fenster 2017
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	18 Jahren
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum, sonst keine wesentlichen
Außenansicht:	Fachwerkfassade, Natursteinsockel; noch relativ gut ansehnliches Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	385 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 24 m ² ; Lagerraum Erdgeschoss: 103 m ² ; Flur, Wohn-/ Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Waschküche, Abstellraum, überdachte Terrasse Obergeschoss: 93 m ² ; Flur, drei Wohn-/ Schlafzimmer, Bad 9 m ² ; Boden/ Lager (wertneutral, da nur bedingt nutzbar) Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Teilkeller, Erd-, Ober- und nicht ausgebauter Dachgeschoss
Fundamente:	Sandstein
Umfassungswände:	mindestens 40 cm Sandstein-Mauerwerk im Kellergeschoss; sonst 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache
Innenwände:	überwiegend 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache, teils offenes Fachwerk als Raumtrenner
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (auch im Kellergeschoss)
Treppen:	geschlossene gerade Holztreppe Erdgeschoss bis Obergeschoss; einfache Holztreppe Obergeschoss bis Dachgeschoss; Sandstein-treppe Kellergeschoss bis Erdgeschoss; insgesamt teilrenoviert aus dem Baujahr stammend
Fenster:	zweifachverglaste Kunststoff-Sprossenfenster aus 2017
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion ohne Zwischensparrendämmung aus dem Baujahr mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit einseitigem Schleppdach über der hofseitigen Eingangsüberdachung
Balkon/Terrasse:	Terrasse (hofseitige Überdachung) ca. 20 m ²
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem teils modernisiert
Heizung:	Plattenheizkörper über Gaszentralheizung (über Flüssiggastank) sowie wasserführender Kaminofen mit Warmwassererzeugung aus ca. 1990
Bodenbeläge:	Laminat im Obergeschoss; Dielen, Laminat und Fliesen im Erdgeschoss
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, teils Wandpaneelle, Bäder gefliest oder mit Wandpaneelle bekleidet, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, teils mit Paneele bekleidet, Deckenbalken überwiegend sichtbar
Türen:	holzfurnierte Innentüren, teils noch Holztüren aus dem Baujahr, Glastür; 2017 erneuerte Kunststoff-Hauseingangstür
sanitäre Einrichtungen:	Anfang der 1990er Jahre modernisierte Bäder; mittelfristig modernisierungsbedürftig
Küchenausstattung:	Küche in technisch normaler Ausstattung sowie Waschküche im Erdgeschoss

Ausstattung:	insgesamt noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit teilweise mittelfristigem Modernisierungsbedarf
Besondere Bauteile:	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 mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf in den Gewerken Sanitär und Heizung
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Nebengebäude:	Holzschuppen, grenzt direkt an das Wohnhaus; marode Holzkonstruktion und mit Tonziegeln bedecktes Pultdach; insgesamt in abrisswürdigem Zustand (wertneutral)

Einfamilienwohnhaus (Neubau) Nr. 4 B

Gebäudeart:	nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	2006
Modernisierungen:	keine
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	61 Jahre (nach linearer Abschreibung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind baulich aufgrund der Größe des Grundstücks gegeben
Außenansicht:	weiße Putzfassade mit Strukturputz mit fast neuwertigem Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	228 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss: 103 m ² ; Flur, Wohn-/ Esszimmer, Küche, Duschbad, Heizung, zwei Terrassen Dachgeschoss: 65 m ² ; Flur, zwei Schlafzimmer, Bad, Küche
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk mit 16 cm Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	geschlossene viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Granitstufen Erdgeschoss bis Dachgeschoss; Bodenluke mit Leitertreppe in den Spitzboden
Fenster:	zweifachverglaste Kunststoff-Sprossenfenster
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung im ausgebautem Dachbereich mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit beidseitigem Schleppdach
Balkon/Terrasse:	Terrasse unter südseitigem Schleppdach ca. 42 m ² (hälftig als Wohnfläche anrechenbar); nicht überdachte Terrasse an westseitigem Giebel ca. 38 m ² (ca. 1/4 als Wohnfläche anrechenbar); Balkon an westseitigem Giebel ca. 10 m ² (ca. 1/4 als Wohnfläche anrechenbar)
Pkw-Garage:	unter dem nordseitigen Schleppdach in Holzkonstruktion geschlossene Pkw-Garage mit elektrischem Rolltor; normale Pkw-Größe mit mäßig bis schlechten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten, da die Zufahrtsfläche

	eng begrenzt durch den Anbau des Altbau ist; gegenwärtig ist die Nutzung als Garage durch die Lagerung von Hausrat, Baumaterialien und Mülltonnen im Zufahrtsbereich als auch im Inneren der Garage ohnehin nicht möglich
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem dem Baujahr entsprechend fast neuwertig
Heizung:	Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe, Warmwasser über Elektroboiler
Bodenbeläge:	Fliesen im gesamten Wohnhaus
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Türen:	holzfurnierte Innentüren, Kunststoff-Hauseingangstür
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad im Erdgeschoss, Bad mit Badewanne im Dachgeschoss dem Baujahr entsprechend
Küchenausstattung:	Küche im Erdgeschoss in technisch guter Ausstattung; Küche im Dachgeschoss in technisch einfacher Ausstattung
Ausstattung:	ordnungs- und zeitgemäßer Ausstattungsstandard dem Baujahr entsprechend mit trotz des jungen Baujahres dennoch untypischem bereits erkennbarem Verschleiß
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	gut durch das ca. 16 cm starke Wärmedämmverbundsystems; entspricht noch den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; zeitgemäßer Ausstattungsstandard dem jungen Baujahr noch entsprechend
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; überwiegend gepflasterte Hoffläche, gepflasterte Zufahrt und gepflasterte Zuwegung zum Hauseingang Nr. 4; stark bewachsene Vorgarten- und Gartenfläche; teils mit Sichtschutzzaun und Holzlattenzaun gartenseitig eingefriedet; insgesamt wildbewachsene und ungepflegte Rasen- und Gartenflächen

4. Verkehrswert

504.000 € zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025