kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Geschäftsnummer: 5 K 1/26

Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilienhaus und einem
Doppelcarport bebaute Grundstück**

Straße:	Im Bodden 9
Ort:	37412 Hörden
Kreis:	Landkreis Göttingen
Bundesland:	Niedersachsen
Vorgang:	Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Herzberg Schloss 4 37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Grundbuch:	Hörden
GB-Blatt:	1547
Flur:	6
Flurstück(e):	323/24
Stichtag:	09.07.2026
Verkehrswert:	**312.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 18 Seiten Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Vorimmobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen
Tel.: 034671 / 55970

Inhaltsangabe

	Gliederung	Seite
0.0.	**Zusammenstellung der Werte**	**3**
1.0.	**Allgemeine Angaben**	**4**
2.0.	**Beschreibung des Grundstücks**	**5**
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	**9**
3.1.	Einfamilienhaus	9
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	**Wertermittlung**	**13**
4.1.	**Grundlagen**	**13**
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	**Flächenberechnungen**	**14**
4.3.	**Bodenwertermittlung**	**16**
4.4.	**Sachwertermittlung**	**17**
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilienhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes des Doppelcarports / Schuppens	18
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	19
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.0.	**Verkehrswertermittlung**	**21**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Pläne, Fotos)

Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen
Tel.: 034671 / 55970

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37412 **Ort:** Hörden **Straße:** Im Bodden 9

Objekt: Einfamilienhaus, Doppelcarport **Auftraggeber:** AG Herzberg am Harz **AZ:** 5 K 1/26

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Hörden Flur: 6 Flurstück(e): 323/24

Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 33.200,00 € **Fläche:** 1.036 m²

Teilflächen	€/m²	Fläche [m²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 323/24 - Bauland	32,00	1.036	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *
- ☐ WS Siedlungsgebiet
- ☒ WR reines Wohngebiet
- ☐ WA allgemeines Wohngebiet
- ☐ WB besonderes Wohngebiet
- ☐ MD Dorfgebiet
- ☐ MI Mischgebiet
- ☐ MK Kerngebiet
- ☐ GE Gewerbegebiet
- ☐ GI Industriegebiet
- ☐ SO Sondergebiet

Planungsgrundlagen *
- ☐ nicht ausgewiesen
- ☐ Denkmalschutz
- ☐ Flächennutzungsplan
- ☐ B-Plan Entwurf
- ☒ rechtsverbindlicher B-Plan
- ☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- ☐ Gebiet nach § 33 BauGB
- ☐ Gebiet nach § 34 BauGB
- ☐ Gebiet nach § 35 BauGB
- ☐ Sanierungsgebiet
- ☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich

Wertrelevante Nutzung [2] **
- [ ] Wohnnutzung
- [1] EFH / ZFH offene Bebauung
- [ ] Reihenhaus
- [ ] Mehrfamilienhaus
- [ ] Eigentumswohnung
- [ ] gemischt genutztes Gebäude
- [ ] Dienstleistung
- [ ] gewerbliche Nutzung
- [1] Garagen / Carport
- [ ] Produktionsgebäude
- [ ] sonstige Gebäude

Erschließungszustand *
- ☒ beitragsfrei
- ☐ pflichtig
- ☐ abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen
- ☐ teilweise gezahlt
- ☐ nicht feststellbar

Zustand und Entwicklung *
- ☒ Bauland
- ☐ Rohbauland
- ☐ Bauerwartungsland
- ☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
- ☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
- ☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Note	Miete/Pacht [€/m²] nachhaltig erzielbar	Miete/Pacht [€/m²] tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	Reparatur-Rückstau [€/m²]
1. Wohnhaus EG - DG	~ 220				~ 3.500	
2. Doppelcarport						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: 1993 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 50 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 3.500 €

Sachwert (marktangep.): 312.000,00 € Jahresrohertragsfaktor:

Ertragswert: - € Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: **312.000,00 €** **Wertermittlungsstichtag: 09.07.2026**

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Herzberg am Harz
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde:	37412 Hörden
Straße:	Im Bodden 9
Kreis:	Göttingen
Bundesland:	Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Gemarkung:	Hörden
Grundbuchblatt:	1547

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	6	323/24	GF	1.036 m²

1.4. Eigentümer

siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts

Einfamilienwohnhaus, Doppelcarport mit Schuppen, Geräteschuppen; der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte Freifläche (Wege, Zufahrt, Stellplätze) sowie Vorgarten bzw. Garten / Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	09.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	09.07.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe separates Schreiben, Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen:	Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz [Geschäfts-Nr. 5 K 1/26] vom 13.05.2026, Grundbuchauszug vom 13.05.2026, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01.06.2026 Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse), eigene Ortsbesichtigung am 09.07.2026

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Hörden ist eine Landgemeinde mit ca. 900 Einwohnern. Sie liegt ca. 6 km westlich von Herzberg am Südrand des Harzes und gehört zur Samtgemeinde Hattorf am Harz, ca. 4,5 km entfernt. Der Ort ist überwiegend durch Wohnbebauung und kleinere Handwerksbetriebe geprägt. An Infrastruktureinrichtungen sind Grundschule, Kindertagesstätte, Gaststätte und Bäcker vorhanden. Alle sonstigen Verwaltungs-, Dienstleistungs- und soziale Einrichtungen sind in Hattorf sowie in Herzberg vorhanden. Hörden hat Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über Linienbusverkehr; eine Bahnstation ist nicht vorhanden. Die nächsten Bahnstationen sind in Herzberg bzw. in Hattorf. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Bundesstraßen B 243 (ca. 2,5 km entfernt) und B 27 (ca. 7 km entfernt) gegeben. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 40 km entfernt, in Osterode - ca. 9 km entfernt - besteht Anbindung an das Autobahnnetz.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Bereich von Hörden, ca. 550 m von der Ortsmitte entfernt. Es grenzt südseitig an die öffentliche Straße „Im Bodden“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Lageskizze: (unmaßstäblich)	
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Das umgebende Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Bauweise ist offen, meist ein- und zweigeschossig.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig, günstig geschnitten.
	Straßenfrontlänge (südseitig): ca. 22,5 m mittlere Grunstückstiefe (Süd-Nord-Richtung): ca. 46,5 m
	Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet.
	Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, überwiegend Anliegerverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Asphalt befestigt. Gehweg ist einseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Abwasserkanal. Erdgas und Telefonanschluss ist vorhanden.
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen und wurde nicht weiter untersucht.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung des Wohnhauses; der Doppelcarport ist einseitig an die Grenze gebaut.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Doppelcarport mit angebautem Schuppen und einem Geräteschuppen bebaut.
	Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche (Wege, Zufahrt und Stellplätze) und Vorgarten bzw. Grünfläche / Garten.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden (Carport und Stellfläche vor dem Carport).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,1 % (Stand Juni 2026) auf einem mittleren Niveau, etwa auf Höhe des Landesdurchschnittes von Niedersachsen mit 6,0 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der Altkreis Osterode weist eine höhere Arbeitslosenquote als der Gesamtkreis Göttingen auf. Ursache hierfür sind die tlw. mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine tlw. Entindustrialisierung in der Vergangenheit und der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels / Pensionen). Auch deshalb ist die Bevölkerungszahl in der Region durch Abwanderung gesunken.

Wirtschaftliche Lage:

Der Landkreis Göttingen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Niedersachsen.

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,6 (Stand 2026) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,9.

Bevölkerungsentwicklung:

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Göttingen und nach Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in der Region in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %.

Nach aktuellen Prognosen (z.B. Landesamt für Statistik Niedersachsen) ist die demographische Entwicklung der Region Osterode am Harz von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.

Immobilienmarkt:

Der örtliche Immobilienmarkt ist von sehr geringen Leerstand an Wohnimmobilien (freistehende Einfamilienhäuser) geprägt.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlichen Gutachterausschuss und eigenen Marktbeobachtungen zeigten die Immobilienpreise seit Mitte 2022 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, tlw. schwache Wirtschaftskraft) und der gestiegenen Baukosten sowie Baufinanzierungszinsen eine stagnierende Tendenz, wobei seit ca. Anfang 2025 wieder ein geringer Anstieg festzustellen ist.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 1/26 Amtsgericht Herzberg a. H.). Eingetragen am 27.04.2026.

Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.06.2025 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Altlasten:

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung und nach Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.
Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeitig in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Bodden“ entspricht, wie z.B. Allgemeines Wohngebiet WA, offene, eingeschossige Bauweise, GFZ 0,4 sowie weitere. Im Flächennutzungsplan von Hörden ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt. **<u>Anmerkungen zum Genehmigungszustand</u>** Gemäß der vorliegenden Bauakte wurde das Wohnhaus mit einer Garage im nördlichen Gebäudeteil genehmigt. Die Garage wurde nachträglich zu Wohnraum (Einliegerwohnung) umgenutzt - eine Baugenehmigung hierfür liegt nicht vor. Diese Nutzungsänderung ist nach Auskunft des Landkreises Göttingen, Fachbereich Bauen / Fachdienst Bauaufsicht genehmigungspflichtig. Die Genehmigungsfähigkeit der Garagenumnutzung kann z.B. über eine Bauvoranfrage überprüft werden, was jedoch nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung ist. Bei der Bewertung wird für die nicht vorliegende Genehmigung der Nutzungsänderung ein Wertabschlag vorgenommen. Gemäß der vorliegenden Bauakte wurde das Wohnhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss genehmigt. Nachträglich wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Nach Auskunft des Landkreises Göttingen, FB Bauen / Fachdienst Bauaufsicht ist der Ausbau des Dachgeschoßes nach § 60 Abs. 2 Nr. 3 eine verfahrensfreie Baumaßnahme, wenn die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoß eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilienhaus

Art des Gebäudes:	nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, südseitig ist eine teilweise überdachte Terrasse,
Nutzung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (siehe hierzu die Anmerkungen auf Seite 8 des Gutachtens),
Bauweise:	Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde 1993 errichtet, ca. 2012 / 2013 wurde das Dachgeschoss ausgebaut,
Gründung:	Frostschürze und Bodenplatte aus Stahlbeton,
Außenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk mit vorgesetzter Klinkervorsatzschale,
Innenwände:	
Geschosse:	EG: massiv aus Mauerwerk, DG: leichte Gk-Ständerwände,
Decken:	
Geschosse:	Holzbalkendecke,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	mittleres Walmdach,
Dacheindeckung:	Betondachsteindeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Klinkermauerwerk,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG: Strukturputz bzw. Putz und Tapete / Raufasertapete und Anstrich, DG: Strukturputz,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Putz und Tapete, DG: Gk-Platten und Tapete bzw. Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Putz und Tapete bzw. Strukturputz, tlw. Fliesenspiegel aus Naturstein,
Bäder:	EG: raumhoch Fliesen, DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich bzw. Marmorputz, im Dusch-/ WC-Bereich Fliesen,
Toilette EG:	raumhoch Fliesen,
Wirtschaftsraum EG:	Putz, Raufasertapete und Anstrich, teilweise Fliesenspiegel,
Deckenflächen:	
Flure:	EG: Holzverkleidung mit Anstrich / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich bzw. Paneelverkleidung, DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Holzverkleidung und Anstrich bzw. Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Holzverkleidung und Anstrich,
Bäder:	EG: Feuchtraum-Kunststoffpaneele bzw. Paneelverkleidung, DG: Gk-Platten bzw. Marmorputz / Spachteltechnik,
Toilette EG:	Paneelverkleidung,
Wirtschaftsraum EG:	Holzverkleidung,

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fußböden:	
Flure:	EG: Fußbodenfliesen bzw. Laminat, DG: Laminat,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Fußbodenfliesen, Korkfußboden bzw. Laminat, DG: Laminat bzw. Korkfußboden,
Küche:	Fußbodenfliesen,
Bäder:	EG: Fußbodenfliesen, DG: Korkfußboden bzw. Laminat,
Toilette EG:	Fußbodenfliesen,
Wirtschaftsraum EG:	Fußbodenfliesen,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit elektrischen Rollläden, im DG Dachflächenfenster aus Kunststoff,
Türen:	
Hauseingangstür:	straßenseitig: Kunststofftür mit Isolierglasausschnitt, rückseitig: Kunststoff-Ausgangstür zur Terrasse, Tür zur Einliegerwohnung: Holztür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	glatte beschichtete Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, bzw. teilweise Naturholztüren,
Treppen:	
Geschosstreppe:	Holzwangentreppe mit Holztrittstufen, viertel gewendelt, seitliches Edelstahl-/ Holzgeländer,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heiztherme / Erdgas,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, in den Bädern Handtuchheizkörper, im Wohnzimmer zusätzlich ein Radiator,
Schornsteine:	ein gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	mittlere Installation,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss mit Abfluss ist im EG und DG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschtisch bzw. Waschbecken, WC-Becken, Urinal,
Standard:	mittlere bis gehobene sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie,
besondere Bauteile:	
Terrasse:	eingerückte und überdachte Terrasse an der Wohnhaussüdseite, Fußboden aus Betonpflaster,
Überdachung:	Überdachung im Bereich der ehemaligen Garagenzufahrt,

Raumbeschreibung:

EG:	h ~ 2,60 m	- Flure, Zwischenflur mit Treppe zum DG, Wohnzimmer mit Essbereich und Ausgang zur Terrasse, Kinderzimmer, Gästezimmer, Küche, Bad (Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschtisch, WC-Becken), Gäste-WC (Waschbecken, WC-Becken, Urinal), Wirtschaftsraum,
		- Einliegerwohnung mit: Schlafzimmer, Ausgangsflur und Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
DG:	h ~ 2,35 m	- Flur, drei Kinderzimmer, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Wohngebäude hat entsprechend des Baujahres und der Bauweise eine gute, zweckmäßige Grundrissgestaltung. Es wurde als Einfamilienhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt. Im EG ist eine Einliegerwohnung vorhanden (Genehmigungssituation siehe Seite 8 des Gutachtens).
Belichtung/Besonnung:	Mittlere Belichtungsverhältnisse; südseitige Außenwand im Wohnzimmer EG mit bodentiefen Fensterelementen.
Bauausführung:	Mittlere Bauweise und Ausstattung.
Modernisierungen:	Nach der Errichtung des Gebäudes wurden folgende, wesentliche Modernisierungen / Umbauten durchgeführt: - ca. 2006 bzw. 2010 / 11: Fußbodenfliesen im EG erneuert, - ca. 2008: Gäste-WC im EG modernisiert, - ca. 2010: Einliegerwohnung im EG modernisiert, - ca. 2011 / 12: Heiztherme erneuert, - ca. 2012 / 13: kompletter Ausbau des Dachgeschosses einschl. zehn neuer Dachflächenfenster und Solarthermie, - ca. 2016: Bad im EG modernisiert (Fliesen, Sanitärobjekte), - ca. 2023: vier Innentüren im EG erneuert, - ca. 2024: Laminatboden in der Einliegerwohnung im EG, Es ergeben sich ca. 3 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Es besteht Barrierefreiheit im Erdgeschoss.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Wohnhaus wurde nach den Vorgaben der seinerzeit gültigen Wärmeschutzverordnung errichtet; die aktuellen, verschärften Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden nicht in vollem Umfang erfüllt.
Bauschäden / Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel sowie nicht fertig gestellte Bauleistungen festgestellt: - Dachdeckung: mit Moosbesatz, - Innentüren: teilweise verschlissen und schadhaft, - Flur DG: Sockelleisten teilweise noch nicht angebracht,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein geringer Reparatur-/Fertigstellungsrückstau, - teilweise geringe Raumhöhen im Dachgeschoss aufgrund der relativ geringen Dachneigung, - überdurchschnittliches Flächenangebot des Wohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 220 m², somit eingeschränkter Käufer-/Interessentenkreis,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.
Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.

Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Baujahres, der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 50 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich in einem guten Bauzustand.
Es sind geringfügig Schäden / Baumängel und nicht fertig gestellte Bauleistungen vorhanden.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden überwiegend erfüllt.

Unter Berücksichtigung

- des guten Bauzustandes sowie
- der derzeitigen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern am örtlichen Grundstücksmarkt

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt gut eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Anlagen: Doppelcarport mit rückwärtiger Schuppenerweiterung:
Holzkonstruktion aus Holzstützen und Holzsparren mit Vollschalung, Trapezblechdeckung, dreiseitig mit Holzverkleidung, Fußboden aus Betonpflaster bzw. Betonplatten, einfache Kunststofffenster, rückseitig mit Dachrinne, der Carport wurde ca. 1993/94 errichtet,

Geräteschuppen:
nordseitig am Wohnhaus angebauter Geräteschuppen in Holzbauweise, außen Holzverkleidung bzw. Trapezblechverkleidung, mittleres Pultdach mit Betondachsteindeckung, ohne Dachrinne, Holztür,

kleiner Geräteschuppen: Holzschuppen - südlich des Wohnhauses (für Grill und Gartengeräte): Holzkonstruktion mit einem flachen Satteldach und Trapezblechdeckung, äußere Holzverkleidung mit Anstrich,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon, Erdgas,

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster, teilweise Traufstreifen aus Grobkies um das Wohnhaus,

Einfriedungen: Grundstückseinfriedung aus Stabmattenzaun,
straßenseitig: Schiebetor - pulverbeschichtetes Metalltor; vorgerüstet für elektrischen Antrieb,

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
[2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
[3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
[4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
[5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
[6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.
Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.
Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wert beeinflussender Umstände.
Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.
Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..
Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen.
Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines selbst genutzten Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche: Länge x Breite

Einfamilienhaus	16,00 m	x	10,50 m	=	168,00 m²
+ nördlicher Gebäudeteil	7,75 m	x	6,00 m	=	46,50 m²
Doppelcarport / Schuppen	8,80 m	x	6,60 m	=	58,08 m²
					272,58 m²
gerundet					273,00 m²

Anmerkung: *Geräteschuppen und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.*

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

273,00 m²	/	1.036,00 m²	=	0,26

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Geschossfläche: bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilienhaus	168,00 m²	x	2	=	336,00 m²
+ nördlicher Gebäudeteil	46,50 m²	x	2	=	93,00 m²
Doppelcarport / Schuppen	58,08 m²	x	1	=	58,08 m²
					487,08 m²
gerundet					487,00 m²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

487,00 m²	/	1.036,00 m²	=	0,47

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Einfamilienhaus **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Wohnhaus EG, DG:	2 x 168,00 m²	=	336,00 m²
2.	+ nördlicher Gebäudeteil EG, DG:	2 x 46,50 m²	=	93,00 m²
BGF gesamt:				429,00 m²
BGF gerundet:				**429,00 m²**

Einfamilienhaus **Wohnfläche:**

Nr.	**NE / WE**	
1.	Wohnfläche Erdgeschoss	~ 174,5 m²
2.	Wohnfläche Dachgeschoss	~ 45,5 m²
Wohnfläche gesamt		**~ 220,0 m²**

Anmerkung: *Terrasse zu 50 % bei der Wohnfläche berücksichtigt; Heizraum nicht bei der Wohnfläche berücksichtigt,*

Wohnfläche nach den vorliegenden Bauplänen bzw. der vorliegenden Wohnflächenberechnung und Plausibilitätskontrolle durch den Sachverständigen vor Ort.

Doppelcarport / Schuppen **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Doppelcarport / Schuppen EG:	1 x 58,08 m²	=	58,08 m²
BGF gerundet:				**58,00 m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim, Katasteramt Osterode, hat für dieses Gebiet von Hörden zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 06001783: - 32,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Reines Wohngebiet (EFH / ZFH)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	Beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	09.07.2026
Entwicklungsstufe:	-	Bauland
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelcarport / Schuppen
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	1.036 m²
Grundstückstiefe:	-	ca. 46,5 m (Süd-Nord-Richtung)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 32,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 323/24 - Bauland:	1.036,00 m²	x	32,00 € / m²	=	33.152,00 €
Bodenwert gerundet:					**33.200,00 €**

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilienhauses

Brutto-Grundfläche **(BGF)**:	429,00 m²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	80 Jahre
Alter: (2026 - 1993)	ca. 33 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Bauweise, des Baujahres, der durchgeführten Modernisierungen und - des Bauzustandes:	50 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,625

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV.

Gebäudetyp:	**Einfamilien-Wohnhaus - freistehend - Typ: 1.21** ohne Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 3,25	(siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	1.054,00 €/m²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-			1,00
	Walmdach:	Abschlag ca. 10 %			0,90
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
1.054,00 €/m²	x 1,00	x 0,90	x 1,00	=	948,60 €/m²
gerundet:					949,00 €/m²

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
Baupreisindex: 1,982 am Wertermittlungsstichtag 09.07.2026
(Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:						
429,00 m²	x	949,00 €	/	m²	=	407.121,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz					=	2.000,00 €
						409.121,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,982			=	810.877,82 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,625			=	506.798,64 €
vorläufiger Gebäudesachwert:						506.798,64 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:						**506.800,00 €**

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes des Doppelcarports / Schuppens

Brutto-Grundfläche **(BGF)**: 58,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
(in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV)

Alter: (2026 - 1994) ca. 32 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,375

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 185,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
Baupreisindex: 1,982 am Wertermittlungsstichtag 09.07.2026

Normalherstellungskosten 2010:						
58,00 m²	x	185,00 €	/	m²	=	10.730,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: ohne					=	0,00 €
						10.730,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,982			=	21.266,86 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,375			=	7.975,07 €
vorläufiger Gebäudesachwert						7.975,07 €
vorläufiger Gebäudesachwert Doppelcarp. / Schuppen gerundet:						**8.000,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen:	Geräteschuppen, kleiner Geräteschuppen	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster, teilweise Traufstreifen aus Grobkies um das Wohnhaus,	
- Einfriedungen:	Grundstückseinfriedung aus Stabmattenzaun, straßenseitig: Schiebetor - pulverbeschichtetes Metalltor; vorgerüstet für elektrischen Antrieb,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen		**12.000,00 €**

Anmerkung: *gemäß den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen liegen die Wertansätze für Außenanlage in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich);*

beim Bewertungsobjekt erfolgt der Ansatz im mittleren Bereich der genannten Spanne in Höhe von ca. 12.000 €,

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	33.200,00 €
2.	Einfamilienhaus	=	506.800,00 €
3.	Doppelcarport / Schuppen	=	8.000,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	12.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			560.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			**560.000,00 €**

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und § 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren),

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert dar.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

In Anlehnung an die vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Sachwertfaktoren 2026 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser sowie nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 560.000 € und
- der Standardstufe von ca. 3,2

der Sachwertfaktor mit ca. 0,60 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:
- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.
Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden eingeschätzt:

<u>Einfamilien-Wohnhaus:</u>

- der geringfügig vorhandene Instandhaltungsrückstau: pauschaler Ansatz ca. 3.500 €
- teilweise geringe Raumhöhen im DG aufgrund der relativ geringen Dachneigung und überdurchschnittliche Flächenangebot des Wohnhauses (Wohnfläche ca. 220 m²), dadurch eingeschränkter Käufer-/Interessentenkreis: Abschlag ca. 5 %,

<u>Risiko- und Kostenabschlag für die fehlende Genehmigung der Nutzungsänderung:</u>

- gemäß den Ausführungen auf Seite 8 liegt für die Nutzungsänderung der Garage zur Einliegerwohnung keine Baugenehmigung vor; für das bestehende Risiko und die Kosten einer nachträglichen Genehmigung werden pauschal ca. 5.000 € in Ansatz gebracht;

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				560.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,60	=	336.000,00 €
abzgl. Instandsetzungskosten der geringfügig vorhandenen Schäden				- 3.500,00 €
Abschlag geringe Raumhöhen im DG / überdurchschnittliche Fläche				
vorl. Wohnhaussachwert: 506.800,00 €	x	3 %	=	- 15.204,00 €
abzgl. Risiko- und Kostenabschlag für die fehlende Genehmigung der Nutzungsänderung				- 5.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				312.296,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				**312.000,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: **312.000,00 €**

Euro (i.W.) - **dreihundertzwölftausend** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 09.07.2026 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 06.08.2026



Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger

© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen
Tel.: 034671 / 55970

Anlage: **Ausstattungsstandard**

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gemäß ImmoWertV Anlage 4)

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte untersagt!

Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

			Kostenkennwert der Standardstufe [€/m² BGF]				
	BGF [m²]	BGF-Anteil [%]	1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1: Typ 1.21	**237,51**	**100,0**	790	875	1.005	1.215	1.515
Gebäudeteil 2:		**0,0**					
Gebäudeteil 3:		**0,0**					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			790	875	1.005	1.215	1.515

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,6	0,4		23
Dach			1			15
Fenster und Außentüren			0,7	0,3		11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			0,8	0,2		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung			0,7	0,3		6

Außenwände	0,6 x 23 % x 1.005 €/m² + 0,4 x 23 % x 1.215 €/m² BGF =	250
Dach	1 x 15 % x 1.005 €/m² BGF =	151
Fenster und Außentüren	0,7 x 11 % x 1.005 €/m² + 0,3 x 11 % x 1.215 €/m² BGF =	117
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =	111
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =	111
Fußböden	0,8 x 5 % x 1.005 €/m² + 0,2 x 5 % x 1.215 €/m² BGF =	52
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 1.005 €/m² + 0,5 x 9 % x 1.215 €/m² BGF =	100
Heizung	0,6 x 9 % x 1.005 €/m² + 0,4 x 9 % x 1.215 €/m² BGF =	98
Sonstige technische Ausstattung	0,7 x 6 % x 1.005 €/m² + 0,3 x 6 % x 1.215 €/m² BGF =	64
	Kostenkennwert (Summe)	**1.054**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Übersichtsplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Copyright: KKV Karthographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte

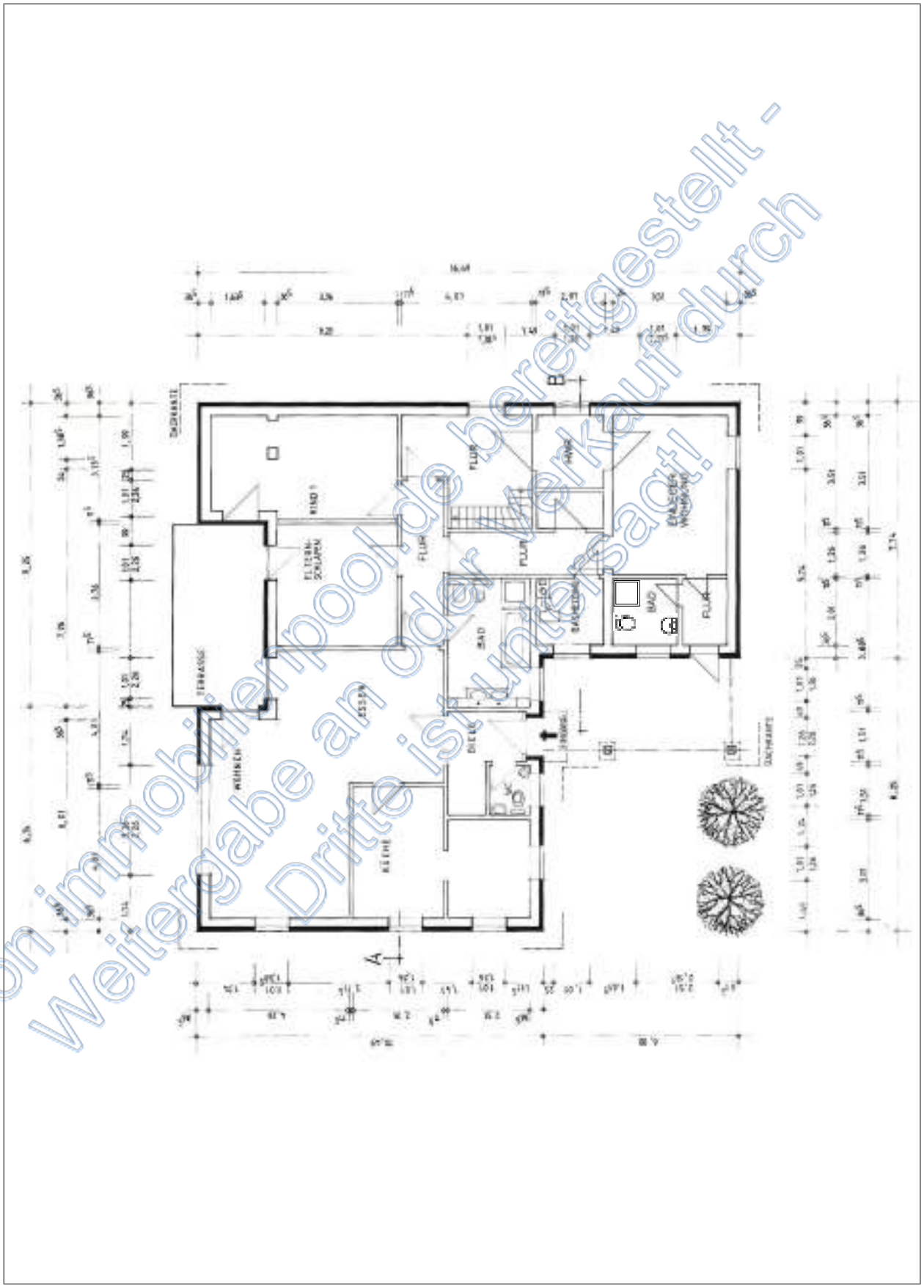
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Lageplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

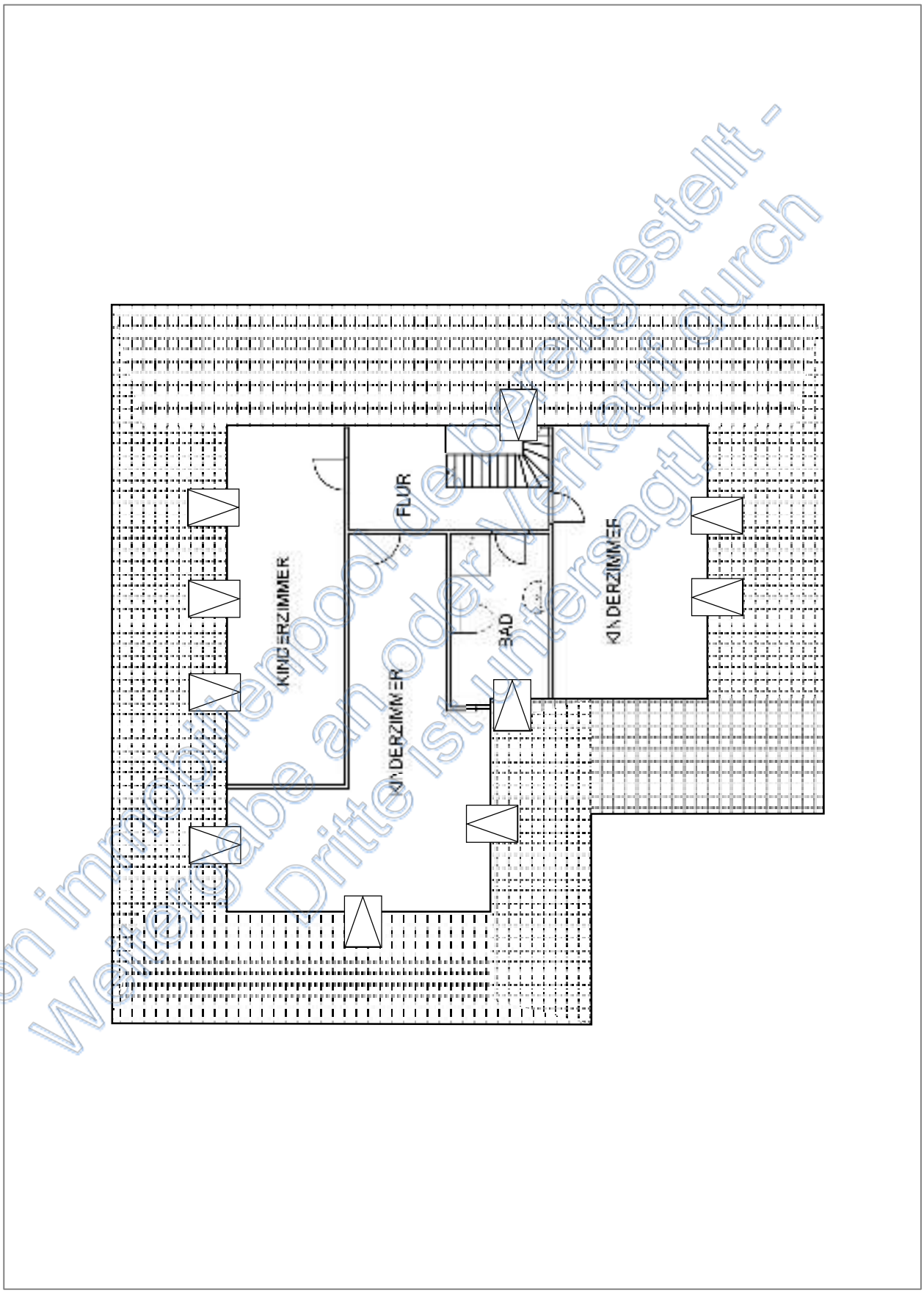
Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Südostansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südwestansicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Nordansicht

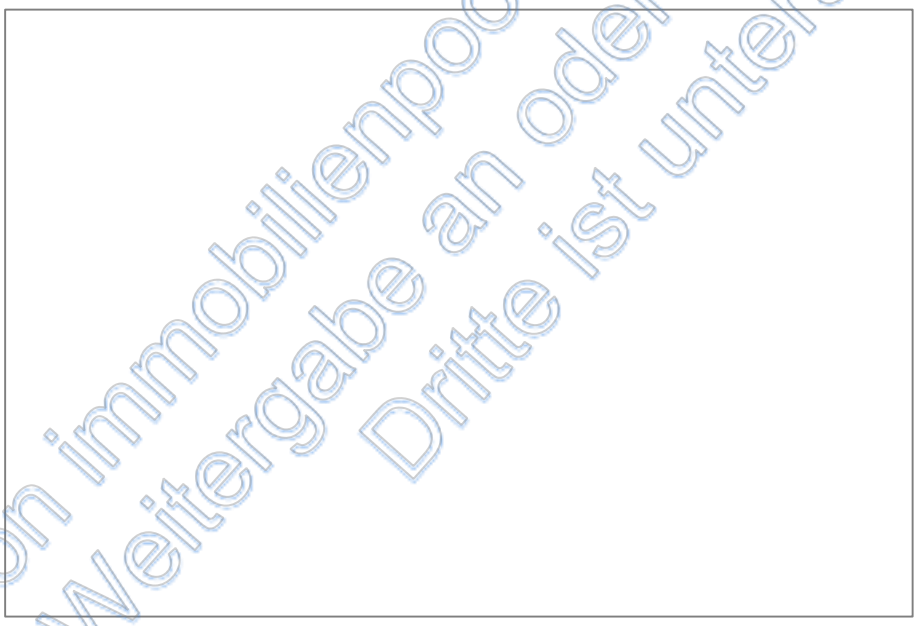


Foto 4 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos

Foto 5 - Wohnhaus - Küche EG



Foto 6 - Wohnhaus - Gästetoilette EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 7 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 8 - Wohnhaus - Bad EG

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 9 - Wohnhaus - Heiztherme EG



Foto 10 - Wohnhaus - Toilette Einliegerwohnung EG



Foto 11 - Wohnhaus - Treppe vom EG zum DG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 12 - Wohnhaus - Flur DG



Foto 13 - Wohnhaus - Kinderzimmer DG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 14 - Wohnhaus - Bad DG



Foto 15 - Wohnhaus - Bad DG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 16 - Wohnhaus - südseitige Terrasse



Foto 17 - Geräteschuppen südlich vom Wohnhaus

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 18 - Doppelcarport / Schuppen - Südansicht



Foto 19 - Doppelcarport / Schuppen - Nordwestansicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!