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 9/24

iBH Ingenieurbüro Hentrich
Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

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

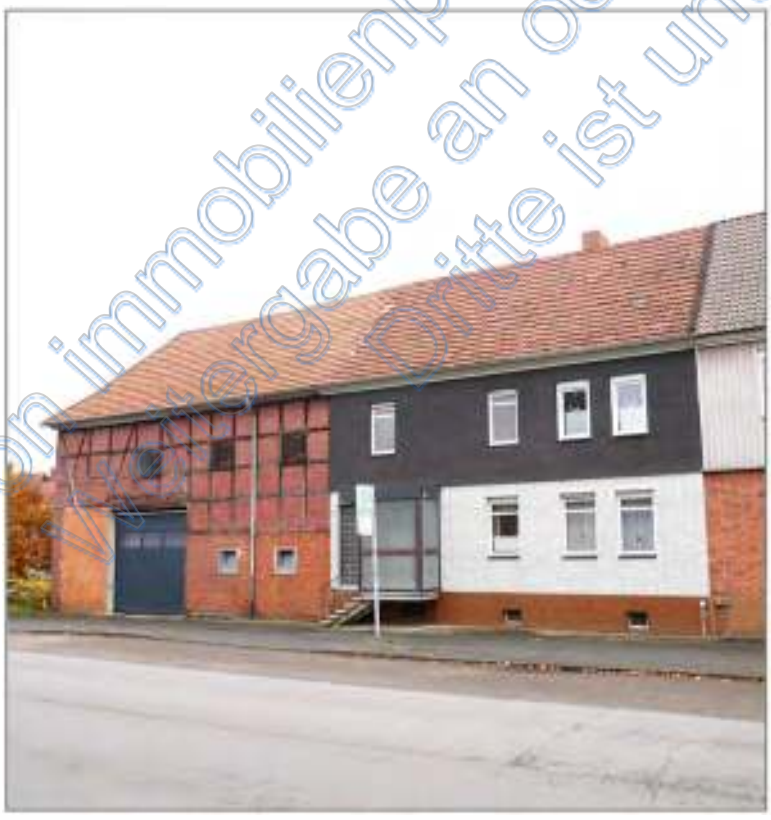
Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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 Wohnhaus und
einem Nebengebäude
bebaute Grundstück**

Straße:	Rotenbergstraße 19
Ort:	37197 Hattorf am Harz
Kreis:	Landkreis Göttingen
Bundesland:	Niedersachsen
Vorgang:	Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Herzberg Schloss 4 37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Grundbuch:	Hattorf am Harz
GB-Blatt:	4164
Flur:	23
Flurstück:	133/39
Stichtag:	10.11.2025
Verkehrswert:	**114.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 21 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

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

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**	**8**
3.1.	Wohnhaus	8
3.2.	Nebengebäude	12
3.3.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
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	14
4.2.	**Flächenberechnungen**	**15**
4.3.	**Bodenwertermittlung**	**16**
4.4.	**Sachwertermittlung**	**17**
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	19
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.4.	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: 37197 **Ort:** Hattorf am Harz **Straße:** Rotenbergstraße 19

Objekt: Wohnhaus, Nebengebäude **Auftraggeber:** Amtsgericht Herzberg am Harz **AZ:** 5 K 9/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Hattorf am Harz Flur: 23 Flurstück: 133/39

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

Bodenwert: 19.300,00 € **Fläche:** 551 m²

Teilflächen	€/m²	Fläche [m²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 133/39 - Bauland	35,00	551	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 [1] **
- [1] Wohnnutzung
- [ ] EFH / ZFH offene Bebauung
- [ ] Reihenhaus
- [ ] Mehrfamilienhaus
- [ ] Eigentumswohnung
- [ ] gemischt genutztes Gebäude
- [ ] Dienstleistung
- [ ] gewerbliche Nutzung
- [ ] 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 / OG	~ 160				~ 25.000	~ 100
2. Wohnhaus KG	~ 90					
3. Nebengebäude						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: um 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleiß): ~ 25.000 €
Sachwert (marktangep.): 114.000,00 € Jahresrohertragsfaktor:
Ertragswert: - € Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: **114.000,00 €** **Wertermittlungsstichtag: 10.11.2025**

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

Vorinformation! Die bereitgestellte Wertangabe ist ohne Verkauf durch Dritte freibleibend!

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Herzberg am Harz
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde:	37197 Hattorf am Harz
Straße:	Rotenbergstraße 19
Kreis:	Landkreis Göttingen
Bundesland:	Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Gemarkung:	Hattorf am Harz
Grundbuchblatt:	4164

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 3	23	133/39	GF	551 m²

1.4. Eigentümer

siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts

Wohnhaus (2 Wohnungen), Nebengebäude, Gartenhaus; der übrige Grundstücksbereich ist geringfügig befestigte Freifläche sowie Garten / Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe separates Schreiben, Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen:	Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz [Geschäfts-Nr. 5 K 9/24] vom 04.09.2025, Grundbuchauszug vom 15.07.2024, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 19.09.2025, Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse EG, OG), eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 10.11.2025

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:

Der staatlich anerkannte Erholungsort Hattorf liegt in einer reizvollen Landschaft zwischen Harz und dem bewaldeten Höhenzug Rotenberg. Er ist mit ca. 4.000 Einwohnern das größte Dorf Niedersachsens und mit den Ortsteilen Elbingerode, Hörden und Wulften Sitz der Samtgemeinde Hattorf. Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Arzt, Gaststätte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Ort vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnstation) sind ebenfalls im Ort vorhanden und gut zu erreichen; überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraßen nach Herzberg und Duderstadt durch die Bundesstraßen 27 und 243 gegeben. Herzberg ist ca. 10 km und die Kreisstadt Göttingen ist ca. 35 km entfernt, hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im mittleren Bereich von Hattorf am Harz an der Durchfahrtsstraße durch den Ort.

Es grenzt westseitig an die öffentliche Straße „Rotenbergstraße“. In südlicher Richtung sind bebaute Grundstücke. In nordöstlicher Richtung verläuft der offene Bachlauf des „Laakegrabens“.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)

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

Wohnlage:

Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt, teilweise ist Gewerbe vorhanden (Supermarkt, Geschäfte, Zahnarzt). Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.

Immissionen:	Zeitweise Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr (Durchfahrtsstraße durch den Ort).
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist dreieckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (westseitig): ca. 24 m mittlere Grundstückstiefe (West-Ost-Richtung): bis ca. 46 m 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, zeitweise reger Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind beidseitig 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 Straßenkanal. Erdgas- und Telefonanschluss sind 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 Grenzbebauung des Wohnhauses und des Nebengebäudes.
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 Wohnhaus, einem Nebengebäude und einem Gartenhaus bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist geringfügig befestigte Freifläche sowie Garten / Grünfläche. Zum Garten besteht nur Zugangsmöglichkeit über das Wohnhaus oder das Nebengebäude.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück möglich (Nebengebäude).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,1 % (Stand November 2025) auf einem erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,9 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

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

Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a.H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen.

Ursache hierfür sind die mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit sowie der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels und Pensionen).

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 92,3 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6. Der ehemalige Landkreis Osterode a.H. weist mit ca. 90 eine noch geringere Kaufkraft auf.

Bevölkerungsentwicklung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Göttingen und 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 einem relativ geringen Leerstand an Wohnimmobilien (EFH / ZFH) geprägt.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise aufgrund der mangelnden Nachfrage (z.B. aufgrund des Bevölkerungsrückganges sowie der schwachen Wirtschaftskraft) sowie der aktuellen Unsicherheiten am Immobilienmarkt (hohe Bau- und Energiekosten, stark gestiegene Baufinanzierungskosten) seit ca. Mitte 2022 eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Xxxxx Xxxxxx… ; eingetragen am 01.02.2010.

Die Eintragung ist wertbeeinflussend und wird auftragsgemäß separat bewertet.

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

Baulasten:

Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.09.2025 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:

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

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

Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit 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 „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan von Hattorf am Harz ist das Gebiet des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
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.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Wohnhaus

Bauart:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, das Wohnhaus wurde rückseitig nachträglich verlängert,
Konstruktionsart:	traditionelle Mauerwerks-/Holzfachwerkbauweise,
Nutzung:	Wohnhaus, eine Wohnung im EG und eine Wohnung im OG,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet und ca. 1977 / 1978 umgebaut bzw. baulich erweitert,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk, OG tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung,

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

Innenwände:

Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk, OG tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung,

Decken:

Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecken,

Dach:

Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	alte Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,

Fassade: Straßenseite: Sockel und EG Anblendung mit Klinker-riemchen, OG Eternitschindelverkleidung,
Rückseite EG: Strukturputz, OG: Verkleidung mit Eternit-platten,

Innenwandflächen:

Treppenraum:	EG: Putz / Gk-Platten und Anstrich bzw. Klinkerriemchen,
Flur:	EG: Putz / Gk-Platten, Tapete und Anstrich, OG: Gk-Platten, Tapete und Anstrich, tlw. Holzverkleidung,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz / Gk-Platten und Tapete, teilweise Holzverkleidung, OG: Putz / Gk-Platten und Anstrich bzw. Raufasertapete / Anstrich,
Küchen:	EG: Putz / Gk-Platten und Tapete, OG: Putz / Gk-Platten, Tapete u. Anstrich, tlw. Holzverkleidung,
Bäder:	EG: ca. 2,30 m hoch Fliesen, OG: ca. 2,20 m hoch Fliesen,
Keller:	Flur: Klinkerplattenverkleidung, Mehrzweckraum, Heizraum: Putz und Anstrich, geringfügig Fliesen, Werkstatt, Abstellräume: Putz und Anstrich, Toilette: Sockelbereich Fliesen,

Deckenflächen:

Treppenraum:	EG: Holzverkleidung,
Flur:	EG, OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küchen:	EG, OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Bäder:	EG, OG: Putz / Gk-Platten und Anstrich,
Keller:	Flur, Mehrzweckraum: Holzverkleidung, Heizraum: Putz und Anstrich, Werkstatt, Abstellräume, Toilette: Betondecke und Anstrich,

Fußböden:

Treppenraum:	EG: Fußbodenfliesen,
Flur:	EG: Estrich und PVC-Belag, OG: Laminat,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Estrich und Textil- bzw. PVC-Belag, OG: Laminat bzw. Holzverlegeplatten - ohne Belag,
Küchen:	EG: Fußbodenfliesen und PVC-Belag, OG: Laminat,
Bäder:	EG, OG: Mosaikfliesen,
Keller:	Flur, Mehrzweckraum, Heizraum: Estrichfußboden, Werkstatt, Abstellräume: Betonfußboden, Toilette: Mosaikfliesen,

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

Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Glasbausteinfenster im Treppenraum,
Keller:	einfache Stahlrahmenfenster mit Vergitterung,
Türen:	
Eingangstüren:	straßenseitig: Aluminiumtür mit Drahtglasausschnitt und verglastem Seitenteil und Oberlicht, Terrasse / Balkon: verglaste Kunststoffausgangstür, Keller: Stahlblechtür,
Innentüren:	glatte furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt,
Keller:	glatte Holztüren bzw. Stahlblechtüren mit Lichtausschnitt,
Treppen:	
Keller:	Stahlunterkonstruktion mit aufgelegten Holztrittstufen, viertel gewendelt, seitlicher Holzhandlauf,
Geschosstreppe:	Stahlunterkonstruktion mit aufgelegten Holztrittstufen, viertel gewendelt, seitliches Holzgeländer bzw. seitlicher Holzhandlauf,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden nur über Leiter im angebauten Nebengebäude,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heiztherme / Erdgas (Brennwerttechnik) mit separatem Warmwasserspeicher, ein Heizkessel / feste Brennstoffe (Holz) mit Pufferspeicher (2.000 l),
Heizflächen:	Plattenheizkörper, Keller: einfacher Plattenheizkörper,
Schornsteine:	gemauerter zweizügiger Schornstein,
Elektroinstallation:	einfache - mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in beiden Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	
Eingangsbereich:	massive Hauseingangstreppe mit Werksteinstufen und Werksteinpodest, zweiseitiger Windschutz aus einer Aluminiumkonstruktion mit Drahtglas und Überdachung,
Terrasse:	Terrasse EG mit Klinkerplattenbelag und Holzbrüstung,
Dachterrasse:	Dachterrasse auf dem Wohnzimmeranbau, Schweißbahnabdichtung und WPC-Dielen, kleine Stahl-/ Holzbrüstung bzw. Brüstung aus Klinkermauerwerk,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,90 - 1,95 m	- Flur, Mehrzweckraum, 2 Abstellräume, Werkstatt, Heizraum (Ausgussbecken, WM-Anschluss), Toilette (Waschbecken, WC-Becken),
	h ~ 2,00 m	- Abstellraum mit Ausgangstür,
EG:	h ~ 2,80 m	- Treppenraum mit Treppe zum OG, - eine abgeschlossene Wohnung mit: Flur, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Schlafzimmer, Küche, Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken),

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

OG:	h ~ 2,70 m	- eine abgeschlossene Wohnung mit: Flur, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Dachterrasse, 3 Schlafzimmer (ein Zimmer mit Ausgang auf die Dachterrasse), Küche, Bad (Badewanne, Dusche),
Dach:	h ~ 4,25 m	- nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine normale Grundrissgestaltung. Es sind zwei Wohnungen vorhanden - eine Wohnung im Erd- und eine Wohnung im Obergeschoss; die Verbräuche für Strom, Trinkwasser und Heizung für die beiden Wohnungen können nicht separat erfasst werden. Das Gebäude ist tlw. wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen bzw. Maßstäben: - mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmer sowie gefangenem Raum im OG, - tlw. Höhenversätze in den Fußböden im Keller und OG, - relativ geringe Raumhöhen im Keller,
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren nur geringfügig modernisiert.
Modernisierungen:	In den vergangenen ca. 15 Jahren wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 2011: Heiztherme, - ca. 2021: zwei Kunststofffenster mit Rollläden im OG, - ca. 2021: eine Ausgangstür auf die Dachterrasse,
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit.
Energieausweis	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz), z.B. im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke sowie der Decke über dem Obergeschoss.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt: - Keller: Wände teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden, Estrichfußboden teilweise gerissen, Kellertreppe mit Abnutzungen, - Fassade: Klinkerriemchensockel teilweise schadhaft, rückseitige Fassade EG oberhalb des Fenstersturzes mit erheblichen Feuchte- und Putzschäden, - Dachdeckung: veraltet, tlw. verschlissen bzw. ausgebessert, - Schornstein: Schornsteinkopf geringfügig schadhaft, - Treppenraum EG: Fußbodenfliesen teilweise gerissen, - Bad OG: Fußbodenfliesen und Wandfliesen im Bereich der Toilette schadhaft, Waschbecken und WC-Becken demontiert, - Küche OG: Gk-Wände partiell geöffnet, - Fenster: Rollläden teilweise nicht funktionstüchtig, - Geschosstreppe: Stufen teilweise abgenutzt, - Malerarbeiten im OG: noch nicht fertig gestellt, - Terrasse: Klinkerplattenbelag teilweise schadhaft, - Bodenbeläge: abgewohnt / schadhaft, im OG tlw. ohne, - malerseitige Instandsetzung partiell erforderlich,

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - geringe wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
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. 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. Aufgrund der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den letzten Jahren nur geringfügig modernisiert. Es befindet sich in überwiegend altersgemäß erhaltenem Bauzustand; teilweise sind Bauschäden und Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt. Unter Berücksichtigung - der Lage in einer wirtschaftlich schwachen Region (Kaufkraft, Arbeitslosenquote und demographische Prognosen) und - der teilweise mäßigen objektsspezifischen Merkmale (z.B. teilweiser Instandhaltungsrückstau, Nebengebäude schadhaft und mit geringem wirtschaftlichen Verwendungsbedarf, verwilderte und zugewachsene Grünfläche) wird die Marktgängigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjektes als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Nebengebäude

Nordseitig am Wohnhaus angebautes, nicht unterkellertes, ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren und alter Tonziegeldeckung bzw. geringfügig flachem Pultdach mit transparenten Kunststoffplatten bzw. Wellplattendeckung, vorgehängte Dachrinnen.

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

Alter: das Gebäude wurde geschätzt um 1900 errichtet und nachträglich vergrößert.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung, massive Decken bzw. Holzbalkendecken, Wände partiell demontiert - Decken teilweise mit Stahlspießen unterfangen, straßenseitige Fassade Klinkermauerwerk bzw. ausgemauertes Fachwerk, nordostseitige Fassade ohne Putz, rückseitige Fassade mit Putz und Anstrich bzw. Anblendung mit Klinkerriemchen, nördliches Giebeldreieck mit Ziegelbehang, Wände innen Putz und Anstrich, Decke Gk-Platten und Anstrich, alter einfacher Betonboden, einfache Holz-, Kunststoff- bzw. Stahlrahmenfenster, ein Glasbausteinfenster, einfache Stahlblechtüren, einfache Holzschiebetore, Elektro- und Kaltwasseranschluss sind vorhanden.

Nutzung: EG: ehemaliger Stall, ehem. Schlachträume, Waschküche, Abstellbereich,
OG: Lagerboden,

Das Gebäude wurde in normaler Bauweise errichtet und befindet sich in einem schadhaften Bauzustand (z.B. Tonziegeldeckung veraltet und teilweise verschlissen, Klinkermauerwerk teilweise verwittert, Gefache teilweise schadhaft, Wände mit Putzschäden, Ziegelbehang teilweise schadhaft, Decke teilweise schadhaft bzw. provisorisch unterfangen, unterschiedliches Höhenniveau in den Fußböden, Stahlblechtüren teilweise schadhaft).

Unter Berücksichtigung des schadhaften Bauzustandes ist dem Nebengebäude kein Zeitwert beizumessen.

3.3. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonst. Anlagen:	Gartenhaus: Holzblockbohlenhaus, flaches Satteldach, Bitumendeckung (schadhaft), einfache Fenster, einfache Tür,
Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon,
Freiflächen:	Freiflächenbefestigung aus Betonplatten bzw. Betonpflaster, der hintere Grundstücksbereich ist zugewachsen / verwildert,
Einfriedung:	gartenseitige Einfriedung aus einfachem Holzzaun,

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

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

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.
Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender 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 Wohnhauses. 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.

Von im Original Pool der bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche: Länge x Breite

Wohnhaus		10,80 m	x	9,00 m	=	97,20 m²
+ ostseitiger Anbau		7,20 m	x	4,75 m	=	34,20 m²
Nebengebäude	i.M.	10,50 m	x	9,00 m	=	94,50 m²
+ östlicher Teil		10,00 m	x	10,00 m	=	100,00 m²
						325,90 m²
gerundet						326,00 m²

Anmerkung: Gartenhaus, Terrasse sowie Freiflächenbefestigungen ohne Berücksichtigung bei der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

326,00 m²	/	551,00 m²	=	0,59

Geschossfläche: bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	97,20 m²	x	2	=	194,40 m²
+ ostseitiger Anbau	34,20 m²	x	1	=	34,20 m²
Nebengebäude	94,50 m²	x	1	=	94,50 m²
+ östlicher Teil	100,00 m²	x	1	=	100,00 m²
					423,10 m²
gerundet					423,00 m²

Geschoßflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

423,00 m²	/	551,00 m²	=	0,77

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist hoch und liegt nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise über der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

1.	Wohnhaus KG, EG, OG, DG:	4 x 97,20 m²	=	388,80 m²
2.	+ ostseitiger Anbau EG:	1 x 34,20 m²	=	34,20 m²
BGF gesamt:				423,00 m²
BGF gerundet:				**423,00 m²**

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

Wohnhaus **Wohnfläche:** (überschlägliche Ermittlung mittels Nutzflächenfaktor bzw. nach den vorliegenden Bauplänen)

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche EG und OG	~ 160 m²
2.	Nutzfläche KG	~ 90 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		**~ 250 m²**

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 Hattorf am Harz zum Stichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6004704: - 35,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Mischgebiet MI
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	Beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	800 m²
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	10.11.2025
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	551 m²
Grundstückstiefe:	-	bis ca. 46 m (West-Ost-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wert beeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 35,00 €/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 133/39 - Bauland:	551,00 m²	x	35,00 € pro m²	=	19.285,00 €
Bodenwert gerundet:					**19.300,00 €**

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Brutto-Grundfläche **(BGF)**:	423,00 m²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	70 Jahre
Alter: unbekannt, geschätzt	über 100 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung - des Baujahres und der Bauweise, - der durchgeführten Modernisierungen und - des Bauzustandes:	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,286

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

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

Gebäudetyp:	**Wohnhaus** Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 2,1	(siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	594,00 €/m²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-			1,00
	ausgebauter Spitzboden:	-			1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
594,00 €/m²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	594,00 €/m²
gerundet:					594,00 €/m²

Ermittlung des Wertes der besonders zu bewertenden Bauteile

Entsprechend der Definition der DIN 277 werden bei der Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel - Kellerlichtschächte, Außentreppen, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Balkone, Terrassen u.ä. nicht erfasst.

1.	- massive Hauseingangstreppe, - Terrasse EG, - Dachterrasse auf dem Wohnzimmeranbau;		
pauschaler Ansatz:			**6.000,00 €**

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 10.11.2025
(Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:						
423,00 m²	x	594,00 €	/	m²	=	251.262,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: siehe oben					=	6.000,00 €
						257.262,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag			x	1,896	=	487.768,75 €
x Alterswertminderungsfaktor			x	0,286	=	139.501,86 €
vorläufiger Gebäudesachwert:						139.501,86 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:						**139.500,00 €**

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

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen:	Gartenhaus,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Freiflächenbefestigung aus Betonplatten bzw. Betonpflaster; der hintere Grundstücksbereich ist zugewachsen / verwildert,	
- Einfriedungen:	gartenseitige Einfriedung aus einfachem Holzzaun,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025		**8.000,00 €**

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	19.300,00 €
2.	Wohnhaus	=	139.500,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	8.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			166.800,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			**167.000,00 €**

4.4.4. 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.

In Anlehnung an die vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Sachwertfaktoren 2025 für Ein-/Zweifamilien-Wohnhäuser und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 167.000 € und
- der Standardstufe von ca. 2,1

der Sachwertfaktor mit ca. 0,85 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.

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

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 beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

  in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
  Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

  - Ansatz: ca. 100 €/m² Wohn- und Nutzfläche,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

  - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,

  - geringe wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Abschlag ca. 1,5 %,

Freilegungskosten

- Freilegungs- und Beräumungskosten des verwilderten und zugewachsenen Grundstücksbereiches,

  geschätzt ca. 1.000 €

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert						167.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor			x	0,85	=	141.950,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus						
~ 250 m² Wohn-Nutzfläche	x	100,00 €	/	m²	=	- 25.000,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
vorl. Sachwert Wohnhaus: 139.500,00 €			x	1,5 %	=	- 2.092,50 €
- Freilegungskosten / Entrümpelungskosten (siehe oben)						- 1.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:						113.857,50 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:						**114.000,00 €**

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 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: **114.000,00 €**

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 10.11.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 02.12.2025

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 erstellt
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 Holzbal-kendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Decken-verkleidung (Holz-paneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen-anlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hart-holztreppenanlage 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, Kunststein-platten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hoch-wertige Massiv-holzböden auf gedämmter Unter-konstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natur-steinplatten, hochwertige Edel-holzböden auf gedämmter Unter-konstruktion	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 Boden-fliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand- und Boden-fliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwer-kraftheizung	Fern- oder Zentral-heizung, einfache Warmluft-heizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätz-liche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steck-dosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom-schutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter-verteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steck-dosen und Licht-auslässe, 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 3.12	388,80	91,9	505	560	640	775	965
Gebäudeteil 2: Typ 3.23	34,20	8,1	810	900	1.035	1.250	1.560
Gebäudeteil 3:	0,00	0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			530	588	672	813	1.013

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

Außenwände	1 x 23 % x 530 €/m² BGF =	122
Dach	1 x 15 % x 588 €/m² BGF =	88
Fenster und Außentüren	0,5 x 11 % x 588 €/m² + 0,5 x 11 % x 672 €/m² BGF =	69
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 588 €/m² BGF =	65
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 588 €/m² BGF =	65
Fußböden	0,5 x 5 % x 588 €/m² + 0,5 x 5 % x 672 €/m² BGF =	32
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9 % x 588 €/m² + 0,6 x 9 % x 672 €/m² BGF =	57
Heizung	0,3 x 9 % x 588 €/m² + 0,7 x 9 % x 672 €/m² BGF =	58
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 588 €/m² + 0,5 x 6 % x 672 €/m² BGF =	38
	Kostenkennwert (Summe)	**594**

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!

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

Lageplan

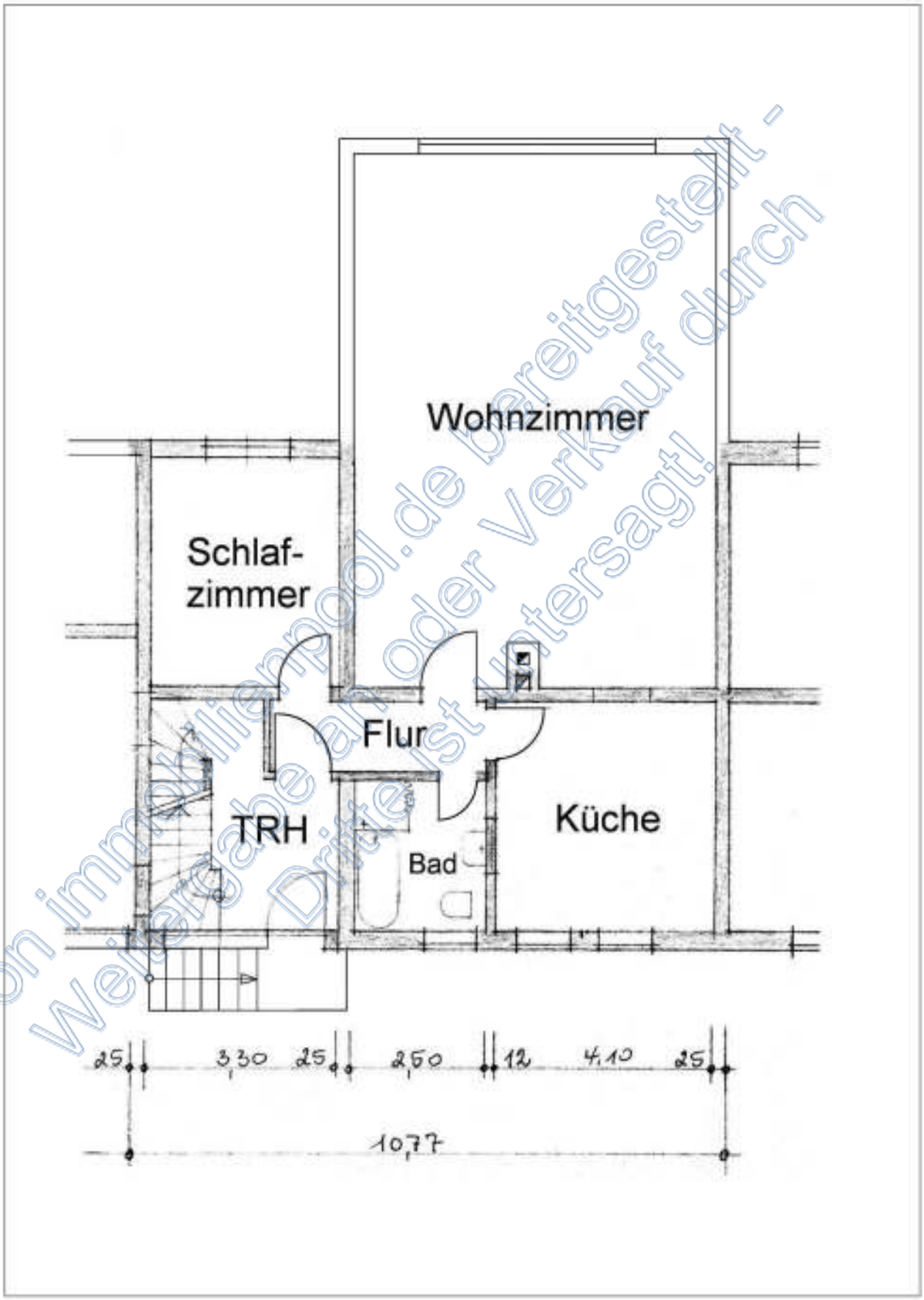
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Copyright: https://geoportal.landkreisgoettingen.de/ - unmaßstäbliche Darstellung

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

Pläne Wohnhaus - Erdgeschoss



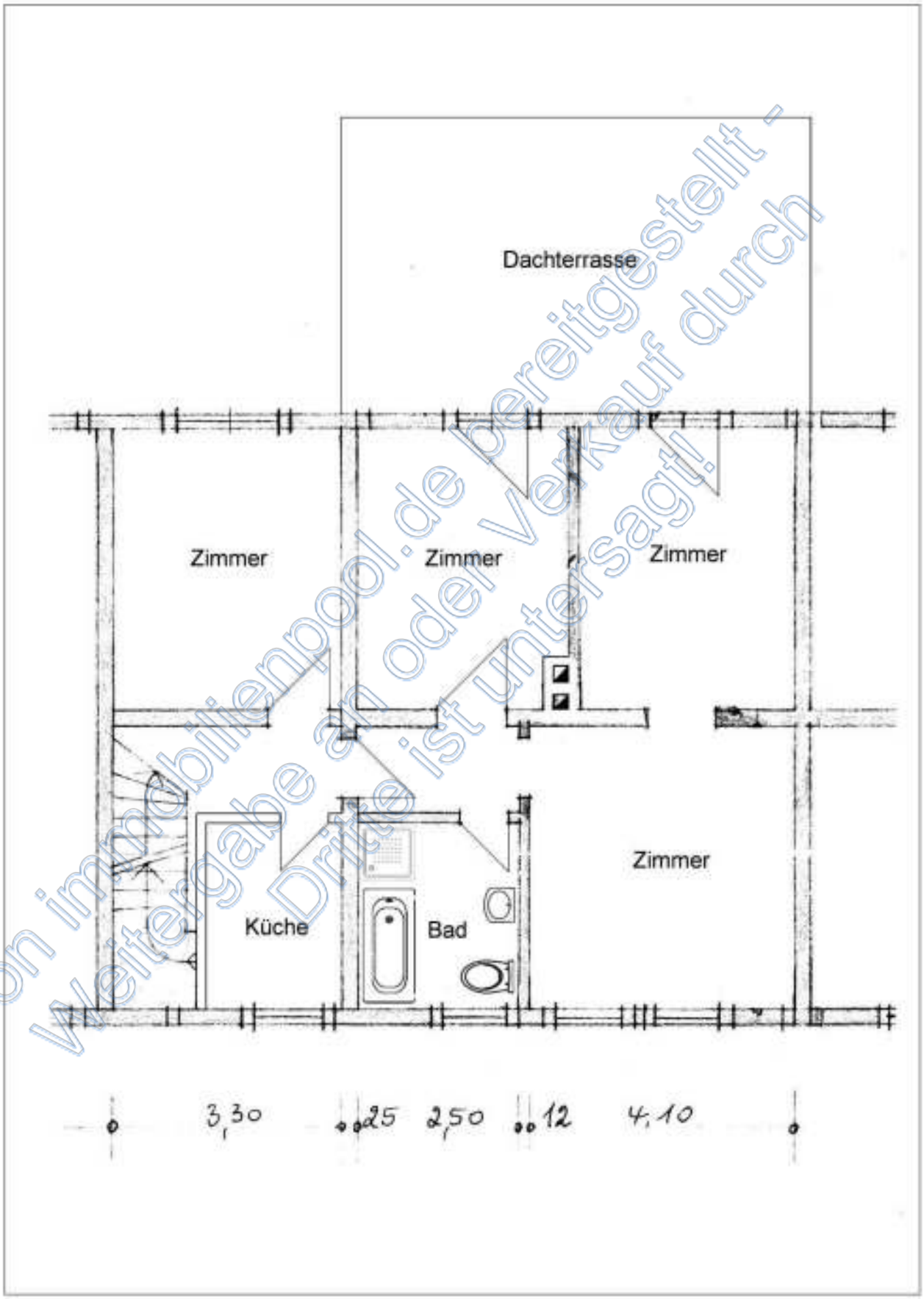
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

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

Pläne Wohnhaus - Obergeschoss



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

unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Nebengebäude (links) und Wohnhaus (rechts) - Westansicht



Foto 2 - Wohnhaus - rückseitige Terrasse EG

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

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - rückseitige Fassade EG mit Schäden



Foto 4 - Wohnhaus - rückseitige Fassade OG

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

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 6 - Wohnhaus - Toilette KG



Foto 7 - Wohnhaus - Heizraum KG

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

Fotos



Foto 8 - Wohnhaus - Mehrzweckraum KG

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

Foto 9 - Wohnhaus - Kellerraum

Fotos



Foto 10 - Wohnhaus - Treppenraum EG



Foto 11 - Wohnhaus - Treppe vom EG zum OG

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

Fotos

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

Foto 12 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG

Foto 13 - Wohnhaus - Küche EG

Fotos



Foto 14 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 15 - Wohnhaus - Bad EG

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

Foto 16 - Wohnhaus - Schlafzimmer EG

Fotos



Foto 17 - Wohnhaus - Flur OG



Foto 18 - Wohnhaus - Zimmer OG



Foto 19 - Wohnhaus - Bad OG

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

Fotos



Foto 20 - Wohnhaus - Küche OG



Foto 21 - Wohnhaus - Dachterrasse OG

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

Fotos



Foto 22 - Nebengebäude - Nordansicht



Foto 23 - Nebengebäude - Innenansicht

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

Fotos

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

Foto 24 - Nebengebäude - ehem. Schlachtraum EG



Foto 25 - Nebengebäude - ehem. Waschküche EG

Fotos



Foto 26 - Gartenhaus



Foto 27 - verwilderte, zugewachsene Garten-/Grünfläche

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