

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und Wiesengrundstück
Buchenbergstr. 20a, 37170 Uslar, Kammerborn



Im Auftrag: Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 26/22
Bahnhofstraße 31, 37154 Northeim

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Michael Bretschneider
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

Tag der Ortsbesichtigung: 27. Juni 2024
Bewertungsstichtag: 27. Juni 2024

Grundbuch von Kammerborn
Blätter 298 und 268
Lfd.Nr. 1
Gemarkung Kammerborn
Flur / Flurstück 3 | 19/12 und 3 | 19/8
Fläche 539 m² und 958 m²

Verkehrswert Gesamtausgebot **159.000 €**

Wertermittlungsobjekt:

Mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte, Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss bebaute Grundstück sowie einem Wiesengrundstück.

Ortstermin



Südseite



Westgiebel und Garage



Hauseingang - Nordseite - Garage

Lage im Ort
Erreichbarkeit
Umgebungsbebauung

- Northeim ca. 29,50 km
 - Hannover ca. 78,00 km
- Autobahnen
- A 7, AS Göttingen Nord und Nörten-Hardenberg

Bundesstraßen

- B 241

Busse & Bahnen

- Bushaltestelle ca. 400 m
- Bahnhof Bodenfelde ca. 4,50 km
- ICE-Bahnhof Göttingen ca. 29,00 km

Flughafen (Luftlinie)

- Flughafen Hannover, ca. 88 km

Im westlichen Dorfgebiet

direkt von der Erschließungsstraße

Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser,
landwirtschaftliche Flächen

Größe, Gestalt und Form



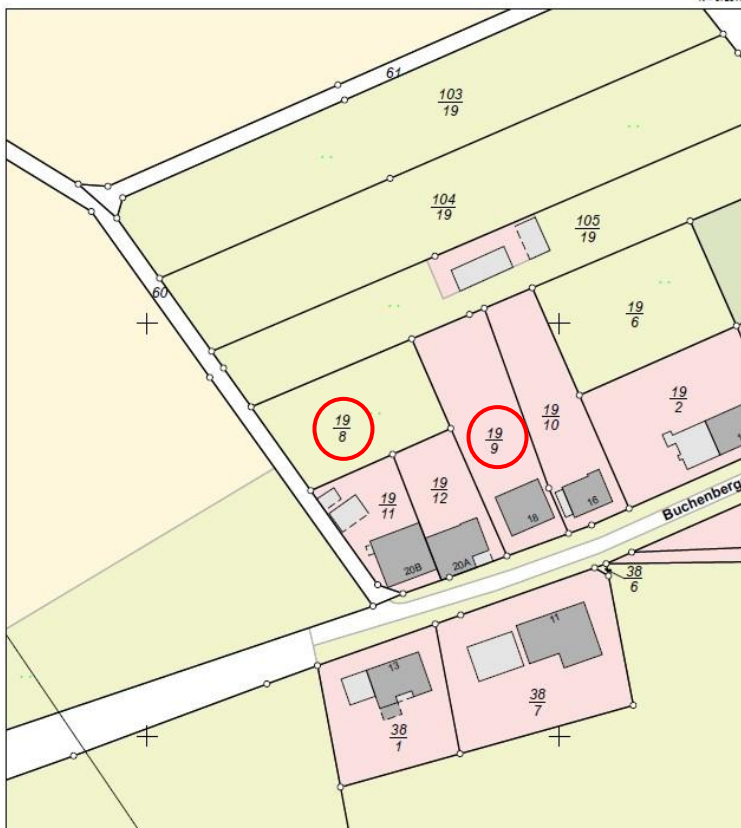
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Uslar, Stadt
Gemarkung: Kammerborn
Flur: 3 Flurstück: 19/8

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 03.05.2024
Aktualität der Daten 27.04.2024

N = 5725176



Gestalt und Form
Topographische
Grundstückslage
Höhenlage zur Straße
Grundstücksbreite

Trapezförmig bzw. nahezu rechteckig
Gefälle in Nord-Südausdehnung

niveaugleich, ins Grundstück steigend
ca. 17 m bzw. 39 m

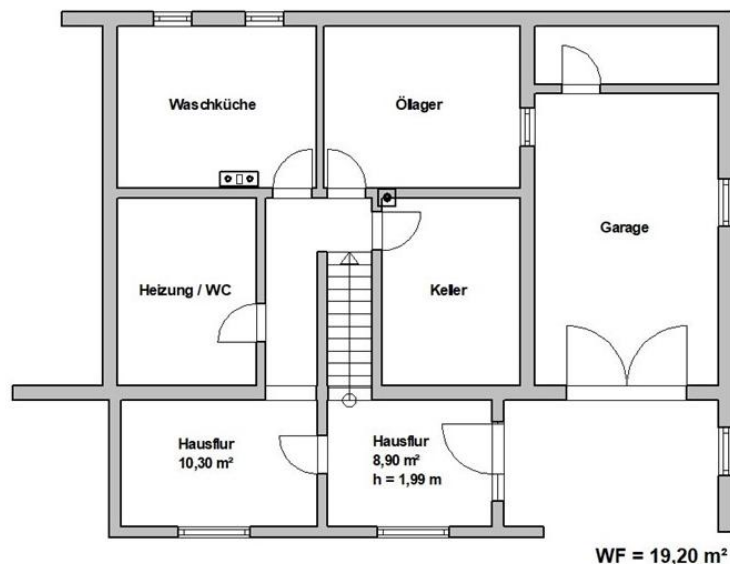
Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert, Gehwege
Anschlüsse, Versorgung	- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal - Stromanschluss - Frischwasseranschluss
Grenzsituation	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Bewertungsgrundstücken

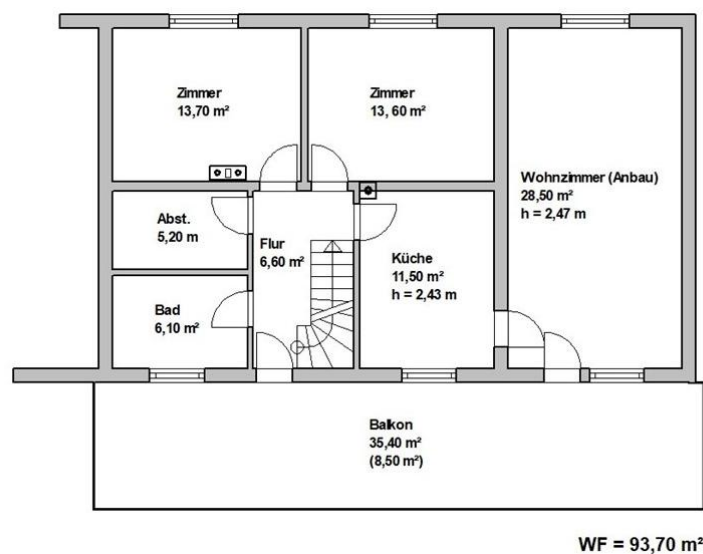
BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Der Zuschnitt des Wohnhauses ist den vorangestellten Grundrissen zu entnehmen. Die Flächen wurden aus dem örtlichen Aufmaß übernommen.

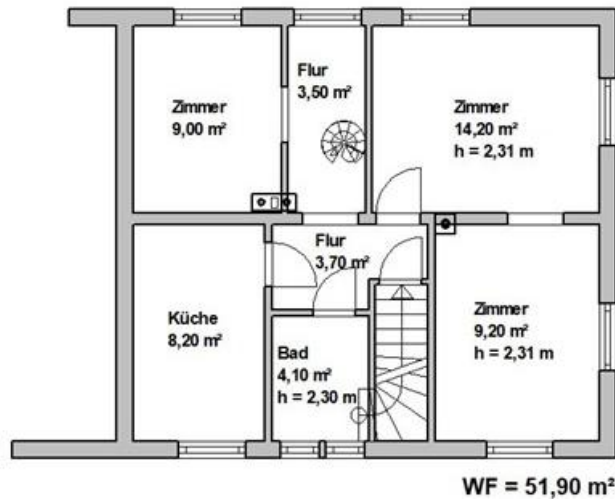
Baujahr (Angaben vom Eigentümer): ca. 1960 Wohnhaus
ca. 1973 Anbau: Garage im UG und Wohnraum im EG



GRUNDRISS KELLERGEHOSS



GRUNDRISS ERDGESHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Konstruktion	Gründung	Stampfbeton
	Kelleraußenwände	Massiv Mauerwerk
	Kellerdecke	Beton
	Außenwände	
	Innenwände	
	Geschossdecken	Beton, Holzbalken
	Dach	Satteldach mit Gauben
	Dacheindeckung	Tondachziegel, Faserzementplatten auf dem Anbau
	Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
	Schornstein	vorhanden
Haustechnik	Fassade	Natursteinsockel, Klinker am Anbau und Untergeschoss, sonst Putz
	Hauseingang	Alu-Rahmentür mit Glasfüllungen, feststehendes Seitenteil
	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	Treppen	UG-EG: Massiv mit Natursteinbelag, gerader Lauf EG-DG: Holz, Tritt- u. Setzstufen, gewandelt DG-Spitzboden: Spartreppe
	Balkon	Terrasse auf dem Dach des vorgebauten Untergeschosses. Massiv Beton, Holzgeländer an Stahlpfosten, leichtes Dach aus Plexiglas, PVC-Belag
	Elektroinstallation	Einfach, überwiegend Kippsicherungen, teilweise FI-Schutz, wenig Steckdosen
	Heizung	Ölzentralheizung, Fabr. Buderus, älteres Model von 1991, Heizöltanks
	Wärmeverteilung	Wandheizkörper
	Warmwasser	zentral
	Ausstattung	Sanitärinstallation
Bodenbeläge		Keller Naturstein, Fliesen, Werkstein, Beton EG Naturstein, Fliesen, Stab-Parkett DG Stab-Parkett, Fliesen PVC Spitzb. Laminat, Stabparkett, PVC
Wandbeläge		Keller Putz, Fliesen, Tapeten, Naturstein EG Tapeten, Fliesen

Zusammenfassung	Deckenbeläge	DG Keller EG DG	Tapeten, Fliesen Putz, Holzverkleidung Holzverkleidung, Styropor, Tapeten Tapeten, Holzvertäfelung
	Türen	Spantüren, Eiche furnier im EG Sperrholztüren im DG	
	Ausstattung / Zustand	Einfache Ausstattung, Heizungsleitungen auf der Wand, Gebrauchsspuren, Renovierungsstau, geringer Instandhaltungsstau,	

Technische Daten

Grundrisse des Eigentümers lagen vor. Die Wohnflächen wurden am Termin aufgemessen und Grundriss gefertigt. Die für die Wertermittlung notwendigen Daten wurden aus dem örtlichen Aufmaß ermittelt. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt.

ZUSAMMENFASSUNG

	Hauptfläche: m ² x € / m ²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Baugrundstück	539 36,00	Ja	19.404 €
Wiesengrundstück	958 1,00	Nein	958 €

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemmaß / Anzahl:
Doppelhaushälfte	1960	70 Jahre	23 Jahre	213,60 m ² BGF
Anbau	1973	70 Jahre	23 Jahre	66,50 m ² BGF
Hauseingang	1973	70 Jahre	23 Jahre	37,00 m ² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert	20.362 €
	Sachwert	159.332 €
	Vergleichswert	159.110 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	Doppelhaushälfte:	158.000 €
		Wiesengrundstück:	1.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.