

EXPOSEE

in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
des Amtsgerichts Göttingen (75 K 38/25)
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Wohnungseigentum mit Kellerraum
Adresse:	Angerstraße 1, 37073 Göttingen
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	25 m ²
Grundstück:	3.757 m ² (anteilig: 38 m ²)



Der **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025
mit rd. **64.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum verbunden mit Sondereigentum an der im Hause Angerstraße 1 im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. C-II/1 mit zugehörigem Kellerraum.

Objektadresse: Angerstraße 1, 37073 Göttingen

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Göttingen, Miteigentumsanteil 10/1000 an Flurstück 95, Gemarkung Göttingen, Größe 3.757 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung C-II/1

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Göttingen – Universitätsstadt und südniedersächsisches Oberzentrum mit ca. 120.000 Einwohnern und rd. 30.000 Studierenden

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrsanbindung durch A7, A38 sowie ICE-Bahnhof Göttingen

innerörtliche Lage: südwestlicher Randbereich des Innenstadt-Kerngebietes; allgemeines Wohngebiet mit Übergang zum innenstadtnahen Mischgebiet

Art der Bebauung im Umfeld: Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit wohnwirtschaftlicher Prägung.

geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtung; Wohnung westseitig gelegen

Gestalt / Profil / Größe: trapezförmiges Grundstück mit aufgelockerter Gebäudegrundform; ebenes Geländeniveau; 3.757 m² Gesamtfläche, anteilig 38 m²

Straßenart/-ausbau: innerstädtische Anliegerstraße, Bestandteil des städtischen Verkehrsnetzes; Bewohnerparken.

Erschließung: voll erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet

Baugrund: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich erkennbar)

Baulasten / Lasten: keine Baulasten, kein Denkmalschutz, kein altlastenverdächtiger Standort bekannt

Bebauungsplan: innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 69 „Lohmühlenweg“.

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus, Teil eines Wohnkomplexes mit zwei Baukörpern und insgesamt 83 Eigentumswohnungen.

Baujahr: 1977

Modernisierungen: Fenster, Wohnungseingangstür, Fußböden, Bad (teilweise), Zählerkästen zwischen 2005 und 2010.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: rd. 34 Jahre

Außenansicht: Strukturputz mit gelbem Anstrich und grauem Sockel; insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild.

Konstruktionsart: Mauerwerk- und Stahlbetonbauweise

Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 1.–3. Obergeschoss, ausgebaut Dachgeschoss
Fundamente / Decken:	Stahlbeton
Treppen:	geschlossenes Treppenhaus mit Stahlbetontreppenläufen; kein Aufzug
Fenster:	zweifach verglaste Kunststofffenster (~2010)
Dach:	Satteldach mit Gauben
Heizung:	Gaszentralheizung mit Heizkörpern, überwiegend aus dem Baujahr
Elektroinstallation:	überwiegend Baujahresstandard
energetischer Zustand:	mäßig; ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht heutigen GEG-Anforderungen.
Außenanlagen:	gepflasterte Wege, Rasenflächen, Tiefgarage zum Gebäudekomplex gehörend

4. Wohnungsbeschreibung

Wohnungstyp:	1-Zimmer-Wohnung
Lage im Gebäude:	2. Obergeschoss, am Ende des Laubengangs
Wohnfläche:	25 m ²
Raumhöhe:	ca. 2,55 m
Raumaufteilung:	Wohn-/Schlafraum, Miniküche, Duschbad, Flur
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad modernisiert (~2005, Wandfliesen älter)
Küche:	Miniküche mit Kühlschrank-Spüle-Herd-Kombination
Ausstattung:	noch zeitgemäßer Standard für Kleinwohnung
Besonnung/Belichtung:	normale natürliche Belichtung; Eckfenster Nord-/Westseite
Kellerraum:	ca. 4 m ² , Betonfußboden
Bauschäden:	keine bekannt

5. Nutzung und Marktumfeld

Derzeitige Nutzung als Wohnraum.

Die Objektart zählt zum typischen Segment innenstadtnaher Kleinwohnungen und ist insbesondere für:

- Studierende
- Pendler
- Einzelpersonen
- Kapitalanleger

marktgängig.

6. Verkehrswert

64.000 € zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025