

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 75 K 29/25
des Amtsgerichts Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Pkw-Doppelgarage
Adresse:	Am Heiligenhäuschen 1a, 37077 Göttingen
Baujahr:	1975
Wohn-/Nutzflächen:	361 m ²
Grundstück:	770 m ² , Dorfgebiet (MD)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 mit
rd. **442.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Pkw-Doppelgarage in gestufter, terrassenförmiger Hangbebauung

Objektadresse: Am Heiligenhäuschen 1 A, 37077 Göttingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Nikolausberg Blatt 920, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Nikolausberg, Flur 5, Flurstück 368, Gartenland, Am Heiligenhäuschen 1 A, Größe 770 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Stadt/Gemeinde: Göttingen - Universitätsstadt und südniedersächsisches Oberzentrum sowie Sitz des gleichnamigen Landkreises mit ca. 120.000 Einwohnern davon ca. 30.000 Studierende; sehr gut entwickelte Infrastruktur mit unter anderem eine der ältesten und renommiertesten Universitäten und Forschungseinrichtungen Deutschlands; Göttingen bietet eine gute Lebensqualität mit viel Grün und Freizeitmöglichkeiten in nicht überlaufenem Lebensumfeld

überörtliche Anbindung: zentrale Lage mit sehr guten Verkehrsanbindungen durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahn 7 in der Nord-Süd-Achse, die daran anschließende Bundesautobahn 38 in Richtung Osten sowie den ICE-Bahnhof an der ICE-Strecke zwischen Hannover und Kassel

innerörtliche Lage: Nikolausberg ist ein nordöstlich gelegener Stadtteil Göttingens mit ca. 6 km Entfernung zur Innenstadt; der Stadtteil befindet sich in Hanglage mit deutlich höherem Geländeniveau als Göttingen in naturnaher Umgebung; gehobene Wohnqualität im Stadtteil mit Kindergärten, Schulen und guter Nahversorgung mit ca. 3.500 Einwohnern; insgesamt überwiegend lockere Einfamilienwohnhaus-Bebauung mit teils hochwertigem, überdurchschnittlich großzügiger Wohnraumgestaltung mit fast dörflichem Wohncharakter

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch eine lockere offene Wohnbebauung, teils bedingt durch die insgesamt starke Hanglage als gestufte terrassenförmige Hangbebauung ausgebildet; gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich das Kirchengebäude mit Kirch- und Friedhof

geografische Ausrichtung: ungünstige Topografie mit starker südlicher Hanglage mit nord- und südseitiger Straßenanbindung sowie süd- und ostseitiger Terrassen- und Balkonlage

Gestalt/ Profil/ Größe: trapezförmige Grundstücksform; starke Hanglage in südliche Richtung mit einem Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks von ca. fast 10 m; 770 m²

Straßenart/-ausbau: an das Bewertungsobjekt grenzt nordwestseits die schmal asphaltierte Anliegerstraße *Zum Heiligenhäuschen*, die direkt vor dem Bewertungsobjekt als Sackgasse endet und nur als Fußgängerweg weiter verläuft; südseits grenzt die Ortsdurchfahrts-straße *Ulrideshuser Straße* an das Bewertungsobjekt, diese führt in Verlängerung zum Stadtzentrum Göttingens; beide Straßen sind nur mäßig frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Zwangsversteigerung
Lasten:	keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Kulturdenkmal; kein altlastenverdächtiger Standort; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	nicht innerhalb eines Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in gestufter terrassenförmiger Bauweise mit mindestens fünf unterschiedlich hohen Geschossebenen
Baujahr:	1975
Modernisierungen:	Grundmodernisierung Anfang/ Mitte der 2000er Jahre: Fenster/ Terrassenfensterelemente, Türen, Elektrik, Bäder, Garagentor, Dachdeckung mit Photovoltaikanlage (augenscheinlich beurteilt)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Klinkerfassade; insgesamt gut ansehnliches Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	467 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Untergeschoss: 178 m ² ; davon 50 m ² Einliegerwohnung (Diele, Wohnen, Schlafen, Kochen, Duschbad); 42 m ² Büro mit Duschbad, Terrasse; 86 m ² Wirtschaftsräume Erdgeschoss: 183 m ² ; Flur, Garderobe, 3 Bäder/ WC, Küche, 5 Wohnräume; 3 Terrassen, ein Balkon
Raumgestaltung:	ungünstig durch die Hangbebauung, diese führt zu einer gestaffelten Geschossorganisation, die eine klare Orientierung und funktionale Raumabfolge mit langen Fluren und Treppen-Anlagen erschwert; ebenfalls ergeben sich überdimensionale Raumhöhen durch den teils offenen Ausbau bis zum Dachfirst
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Unter- und Erdgeschoss; Erdgeschoss teils offen bis unter First ausgebaut, sodass sich in diesen Bereichen hohe Raumhöhen ergeben, die in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Grundfläche stehen; sonst aufgrund der geringen Dachneigung nicht ausbaufähiges Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente und Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände:	36,5 cm Mauerwerk einschließlich Vollklinker
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Treppen:	aufgrund der gestuften Baukonstruktion mit den daraus ergebenden mindestens fünf unterschiedlichen Geschossebenen sind zwei Treppenhäuser mit jeweils Stahlbeton-Fertigteiltreppen sowie Einzeltreppen mit jeweils 4 und 5 Steigungen im Wohnzimmer und im Flur vorhanden
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster, teils bodentiefe großflächige Terrassenelemente; insgesamt vermutlich in den 1990er/2000er Jahren erneuert
Dachkonstruktion:	Sparrenkonstruktion mit erneuerter Tonziegeldeckung; auf einer südlich geneigten Dachfläche sind 35 Photovoltaikmodule installiert, vermutlich aus Anfang der 2000er Jahre
Dachform:	flache Satteldächer teils mit Schleppdach
Balkon/Terrasse:	insgesamt sind vier Terrassen auf höhenmäßig unterschiedlichen Ebenen sowie ein Balkon vorhanden; Terrasse 1 mit ca. 35 m ² und Terrasse 2 mit ca. 12 m ² sind ostseits ausgerichtet, Terrasse 3 mit ca. 28 m ² und der Balkon mit ca. 22 m ² sind südseits ausgerichtet und Terrasse 4 mit 30 m ² ist westseits ausgerichtet
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem vermutlich in den 2000er Jahren erneuert; Photovoltaikanlage mit 35 Modulen auf südseits ausgerichteter Dachfläche installiert
Heizung:	Fußbodenheizung und Plattenheizkörper über Gaszentralheizung älteren Baujahres
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen; in Schlafzimmern teils Laminat
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, teils mit Edelputz und Farbanstrich, Bäder und Küchen teils gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Türen:	holzfurnierte Innentüren und Glastüren mit Holzzargen; überwiegend in den 2000er Jahren erneuert
sanitäre Einrichtungen:	ein Duschbad aus den 1990er Jahren und ein Duschbad aus den 2000er Jahren im Untergeschoss; ein Bad mit Badewanne und Dusche aus den 1980er/1990er Jahren sowie ein weiteres Bad aus den 2000er Jahren im Erdgeschoss
Küchenausstattung:	Kücheninstallation ohne Mobiliar in der Einliegerwohnung sowie Küche in technisch guter Ausstattung im Erdgeschoss
Ausstattung:	teils gehobene Ausstattung mit gutem Modernisierungsstandard aus vermutlich den 2000er Jahren
Besondere Bauteile:	35 Photovoltaikmodule auf südseitiger Dachhälfte
Besonnung/ Belichtung:	gute natürliche Belichtung durch teils bodentiefe großflächige Fensterfronten
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt

energetischer Gebäudezustand:	energetisch nachteilig überdimensionale Raumhöhen; dennoch gut, entspricht aber nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungszustand:	grundsolide Rohbaukonstruktion; zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard mit gutem Modernisierungsstand
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Abzug wegen versetzter Geschosse und wegen unzeitgemäßer Grundrisse mit jeweils 10 % vom vorläufigen Gebäudesachwert; sonst Abzüge über die Baualtersklasse
Doppelgarage:	angrenzender, gut an das Wohnhaus angepasster Gebäudeteil in massiver Mauerwerk-konstruktion mit Klinkerfassade wie das Wohnhaus sowie Satteldach, welches als Schleppdach in das Wohnhauses übergeht; mit 35 m ² Nutzfläche übliche Garagengröße für normal große Pkw mit sehr guten Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor und großzügig gepflasterter Zuwegung über die Straße <i>Zum Heiligenhäuschen</i>
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegungen und Terrassen; breit gepflasterte Garagenzufahrt und zwei gepflasterte Pkw-Stellflächen; mit Natursteinen massiv gemauerte Stützwände zwecks Abfangen der unterschiedlich hohen Ebenen; Außentreppen mit Granitstufen; achteckiges Holzgarten-häuschen; Einfriedungen aus massiven Natursteinwänden und Stahlmattenzaun

4. Verkehrswert

442.000 € zum Wertermittlungstichtag 16.10.2025