mbimmowert
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

EXPOSÈ

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

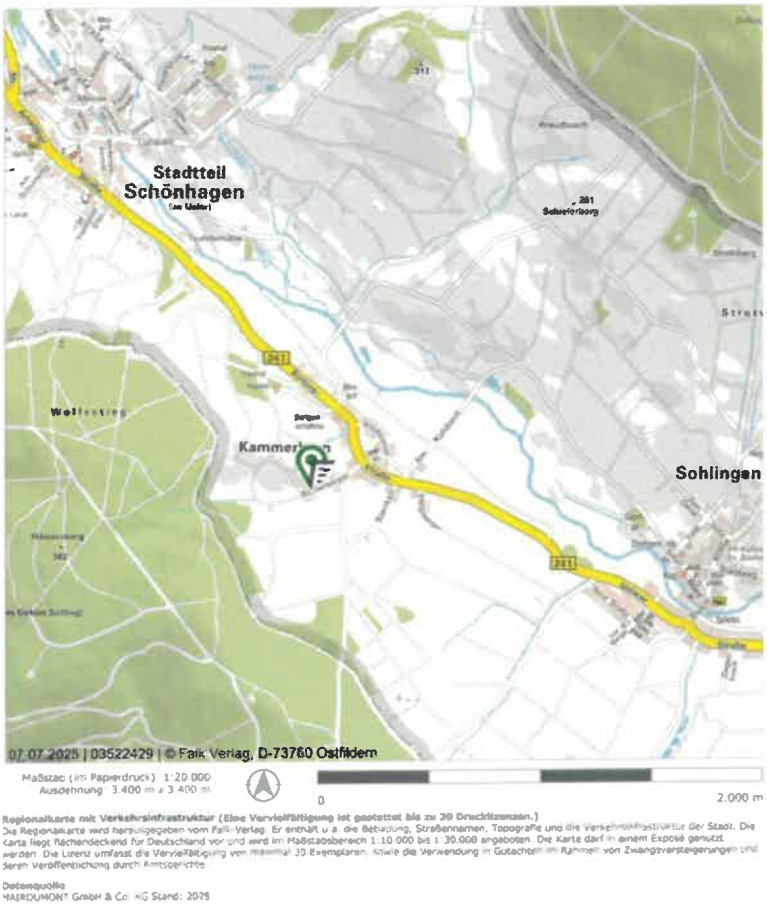
Rechtliche Situation

Grundbücher	jeweils: Abteilung II (Lasten und Beschränkungen): - Verfügungsbeschränkung – Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk
Bebauungsplan	kein rechtskräftiger B-Plan
Baulasten	Ja, Anbau verpflichtung
Altlasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Kein Denkmal
Mietsituation	Leerstand

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand	Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen. Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.
Beitrags- und Abgabensituation	Abgabenbeitragsfrei

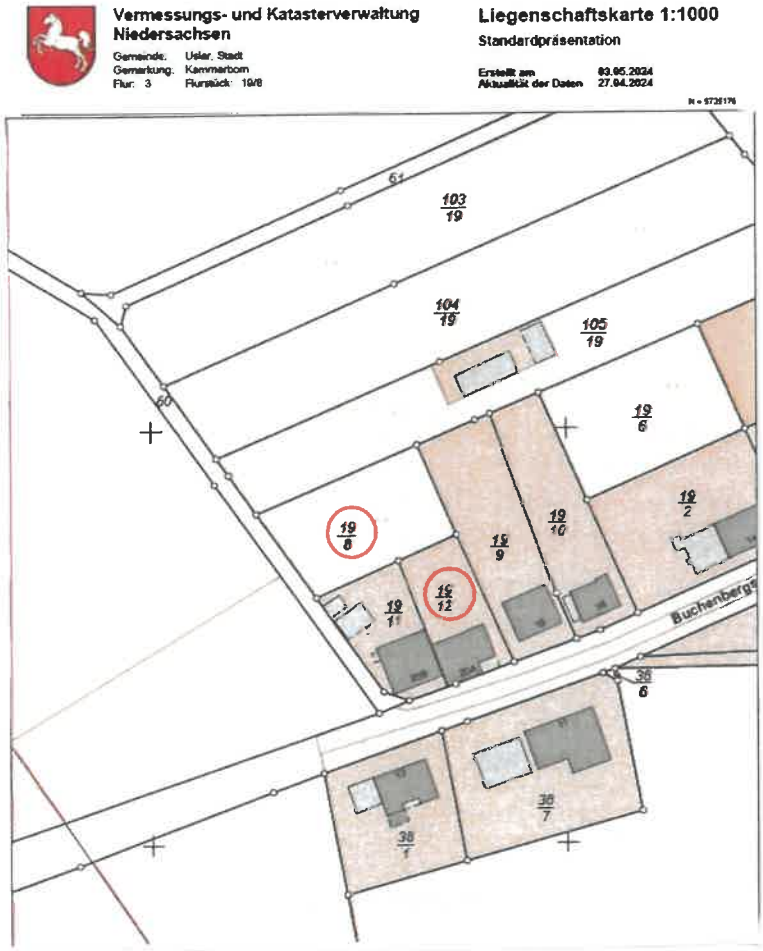
Lage



Landkreis	Northeim
Verwaltung	Gemeinde Uslar
Ort / Gemeinde	OT Kammerborn
Verkehrsanbindung	Stadtverbindungen (Luftlinie): • Uslar ca. 4,50 km • Göttingen ca. 29,50 km

	• 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
Lage im Ort	Im westlichen Dorfgebiet
Erreichbarkeit	direkt von der Erschließungsstraße
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, landwirtschaftliche Flächen

Größe, Gestalt und Form



Gestalt und Form	Trapezförmig bzw. nahezu rechteckig
Topographische Grundstückslage	Gefälle in Nord-Südausdehnung
Höhenlage zur Straße	niveaugleich, ins Grundstück steigend
Grundstücksbreite	ca. 17 m ~~bzw. 39 m~~

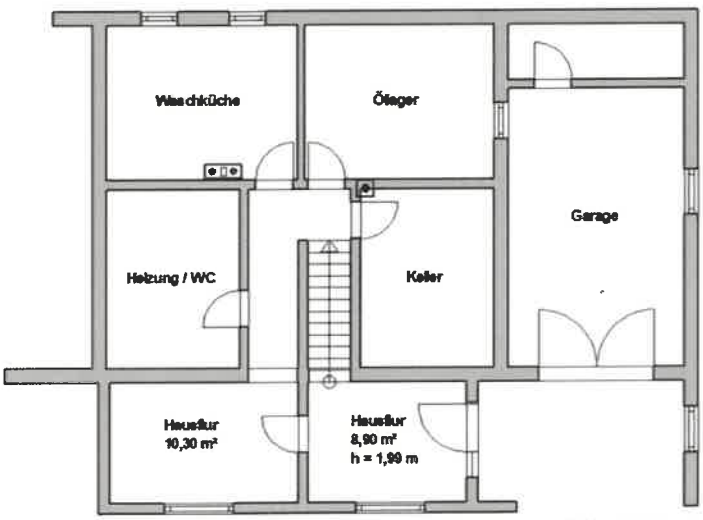
Erschließung

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

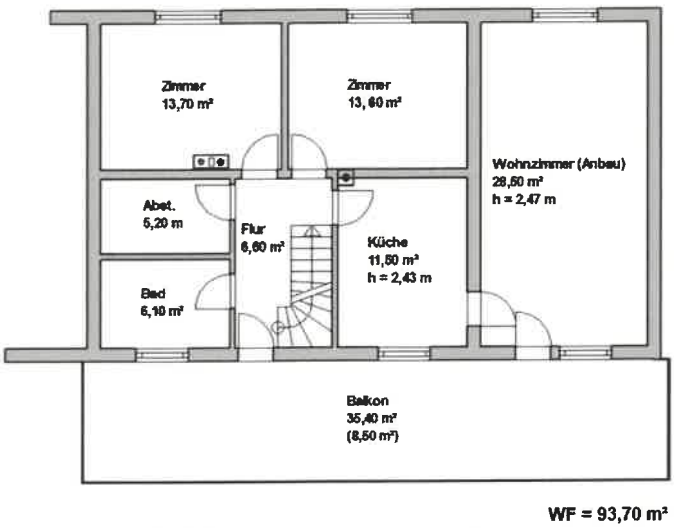
BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

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

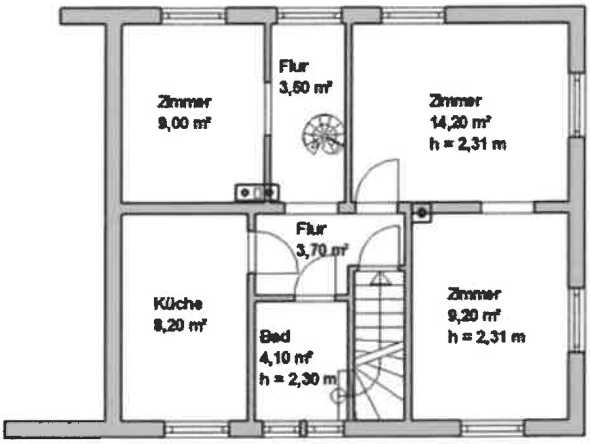
Baujahr (Angaben vom Eigentümer): ca. 1960 Wohnhaus
ca. 1973 Anbau: Garage im UG und Wohnraum im EG



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



WF = 51,90 m²

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
	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, gewendelt DG-Spitzboden: Spartreppe
	Balkon		Terrasse auf dem Dach des vorgebauten Untergeschosses. Massiv Beton, Holzgeländer an Stahlpfosten, leichtes Dach aus Plexiglas, PVC-Belag
Haustechnik	Elektroinstallation		Einfach, überwiegend Kippsicherungen, teilweise FI-Schutz, wenig Steckdosen
	Heizung		Ölzentralheizung, Fabr. Buderus, älteres Model von 1991, Heizöltanks
	Wärmeverteilung		Wandheizkörper
	Warmwasser		zentral
	Sanitärinstallation	Keller	einfachste Dusche und WC
		EG	wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Urinal, Handwaschbecken
		DG	Eckdusche, Stand-WC, Handwaschbecken
Ausstattung	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	Tapeten, Fliesen
		Keller	Putz, Holzverkleidung
		EG	Holzverkleidung, Styropor, Tapeten
		DG	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: m²	x €/m²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Baugrundstück	539	36,00	Ja	19.404 €
~~Wiesengrundstück~~	~~958~~	~~1,00~~	~~Nein~~	~~958 €~~

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Doppelhaushälfte	1960	70 Jahre	23 Jahre	213,60 m² BGF
Anbau	1973	70 Jahre	23 Jahre	66,50 m² BGF
Hauseingang	1973	70 Jahre	23 Jahre	37,00 m² 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.