

# Kurzexposé

Geschäfts-Nr. 41 K 15/25



Anschrift	17419 Seebad Ahlbeck, Ritterstraße 12
Bewertungsobjekt	Wohnhausgrundstück, bebaut mit einem freistehenden Zweifamilien-Wohnhaus (eingeschossig, DG nicht ausgebaut, kleiner Kriechkeller, Massivbau) und Nebengebäuden (Garage u.ä., überwiegend massiv)
Baujahr	Wohnhaus ca. 1882 errichtet, in den 50er/60er Jahren baulich erweitert
Aufteilung	zwei Wohneinheiten (links: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Veranda, Küche und Bad; rechts: Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Bad, WC und Flur)
baulicher Zustand/Mängel	mangelhaft, wirtschaftlich überaltert, linke WE in rohbauähnlichem Zustand und seit 2009 leerstehend, zustands- und lagebedingt abbruchreif
Gebäude- und Ausbaustandard	einfach bis mangelhaft
Grundstücksgröße	1.099 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzungsfläche	linke WE: nicht bekannt; rechte WE: ca. 47 m <sup>2</sup>
Ertrags-/Nutzungssituation	eigengenutzt, nicht vermietet
innerörtliche Lagequalität	mittlere bis gute Wohnlage
Erschließung	ortsüblich erschlossen, öffentliche Zuwegung vorhanden
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- denkmalgeschützte Grenzbebauung an der nördlichen Grenze</li> <li>- Anbauverpflichtung (Baulast) im Bereich der Nebenbebauung</li> <li>- Erhaltungssatzung</li> <li>- keine gesicherte Löschwasserversorgung</li> </ul>

**Verkehrswert/  
Marktwert**  
(lastenfrei/unbelastet)

**zum Stichtag 29.11.2025:  
350.000 €**

Es wird gebeten, von direkten Rückfragen an den Sachverständigen abzusehen. Die Einsichtnahme in das vollständige Sachverständigen Gutachten wird potentiellen Bieter- bzw. Kaufinteressenten grundsätzlich empfohlen. Kopien des Gutachtens sind ausschließlich über das verfahrensführende Amtsgericht zu erhalten.