

## Zusammenfassung

Objekt	Grundstück, bebaut mit einem unter Denkmalschutz, freistehenden, unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus und einem Carport mit Schuppen und großem Garten
Postalische Adresse	18225 Ostseebad Kühlungsborn Doberaner Straße 21
Aktenzeichen	66 K 27 / 24
WST(n. § 2 (4) ImmoWertV 2021)	5. Dezember 2024
QST(n. § 2 (5) ImmoWertV 2021)	5. Dezember 2024
Nutzung am WST	Leerstand / Eigennutzung
Wohnfläche	Ca. 161,5 m <sup>2</sup>
Eigentümer	Gemäß Auftrag anonymisiert
Grundbuch	Kühlungsborn
Blatt	12121
Bezeichnung (Grundbuch/ALB)	Gebäude- und Freifläche
Lfd. Nr. d. Grundstücks	1
Gemarkung	Kühlungsborn
Flur	2
Flurstücke	172/1
Grundstücksgröße	1.009 m <sup>2</sup>
Bodenwert	585.000 €
Vergleichswert	464.000 €
Ertragswert	-
Sachwert	-
Werte der Lasten und Beschränkungen:	-
Wert des Zubehörs	-
<b>Verkehrs- / Marktwert</b>	<b>465.000 €</b>

## Bauliche Anlagen

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, freistehenden, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus in Massivbauweise und einem Carport aus Holz bebaut.



Das Wohnhaus aus dem Baujahr 1925 beherbergt am WST 2 Wohnungen und steht unter Denkmalschutz. Bis Anfang der 1970-er Jahre wurde das Erdgeschoss als Büro bzw. städtische Bibliothek genutzt. Beim Umbau 1973 wurde der Hauseingang verlegt und das Erdgeschoss zu einer separaten Wohneinheit umgebaut.

Am Carport befindet sich seitlich ein Schuppen.



## Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen (siehe Erschließung). Eine Zufahrt ist über die Rasenfläche vorhanden, die übrigen Verkehrsflächen (Fußwege) am Haus sind mittels Gehwegplatten aus Beton befestigt. Mehrere KFZ-Stellflächen sind auf der Rasenfläche vorhanden.

Der Hausgarten besteht aus Grünflächen und Pflanzrabatten, Büsche und einzelne Bäume sind vorhanden. Die Einfriedung besteht überwiegend aus Heckenpflanzen. Wertrelevanter Bewuchs, welcher über den üblichen Bodenwert zu würdigen wäre, war am WST/QST nicht vorhanden.



Das Eckgrundstück grenzt rückseitig an die Bahnanlage der „Molly“.



### **Allgemeinzustand der baulichen Anlagen und der Außenanlagen**

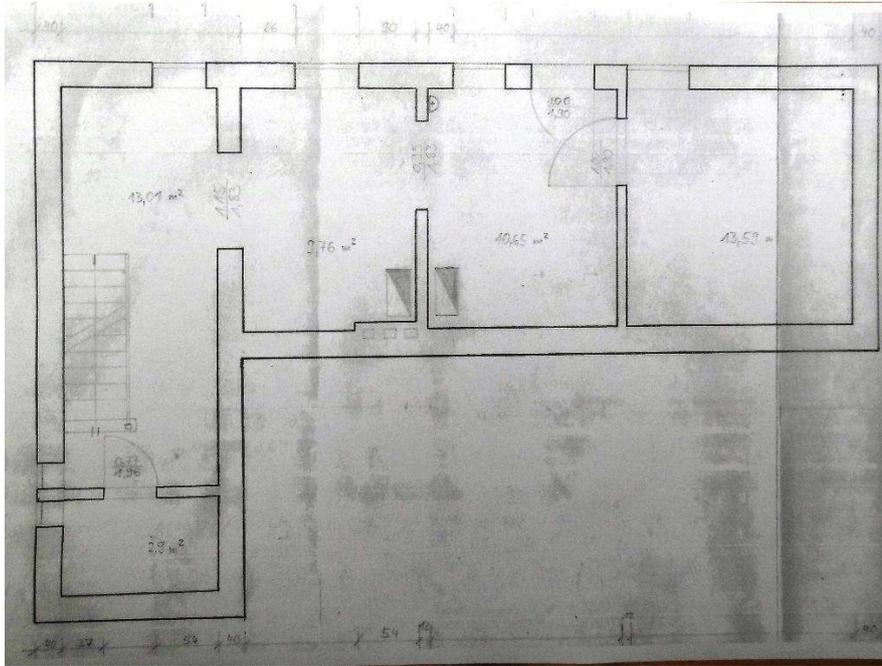
Das Wohnhaus befand sich am WST in einem baulich vernachlässigten Zustand. Z.T. hatten Entkernungsarbeiten im Erdgeschoss begonnen. Insgesamt bestand ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsrückstau. Die Außenanlagen befanden sich in einem einfachen, normalen und überwiegend gepflegten Zustand.

### **Baubeschreibung / Ausstattung**

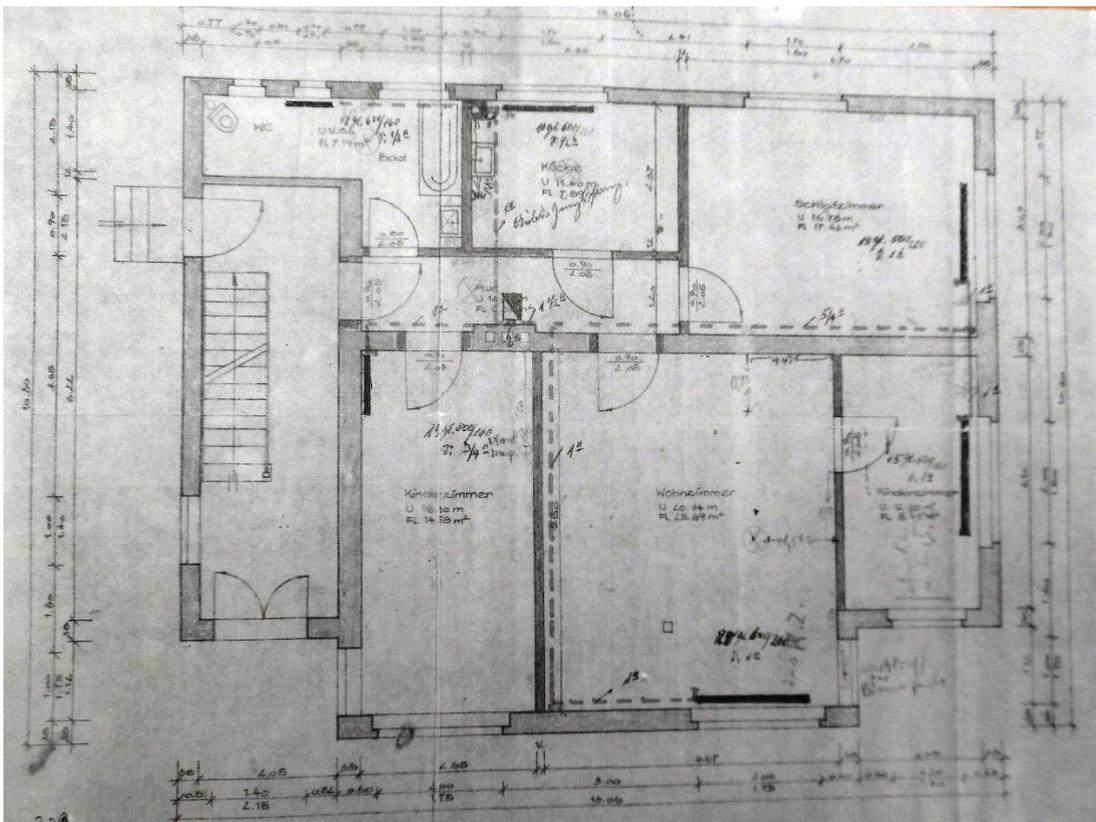
<b>Wohnfläche<sup>7</sup>:</b>	Ca. 161,5 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	Ca. zwischen 1921 - 1926 erbaut vom Architekt Friedrich Ferdinand Schulz
<b>Sanierung / Umbau:</b>	1973 Umbau EG zur Wohnung, nach 1990 Einbau neuer Fenster, Gaskessel, Bauwerksabdichtung Keller, Dachabdichtung
<b>Geschosse:</b>	KG (4 Räume), EG (WE 1), 1. OG (WE 2)
<b>Konstruktionsart:</b>	Pilotis – Stahlbeton, Ausfachung aus Mauerwerk
<b>Fundamente:</b>	Bodenplatte mit seitlicher Frostschräge
<b>Umfassungswände:</b>	Stahlbetonstützen mit Ziegelmauerwerk
<b>Dachform / Konstruktion:</b>	Flachdach / Stahlbeton

<sup>7</sup> Ermittelt aus überreichten Bauunterlagen / Aufmaßen,

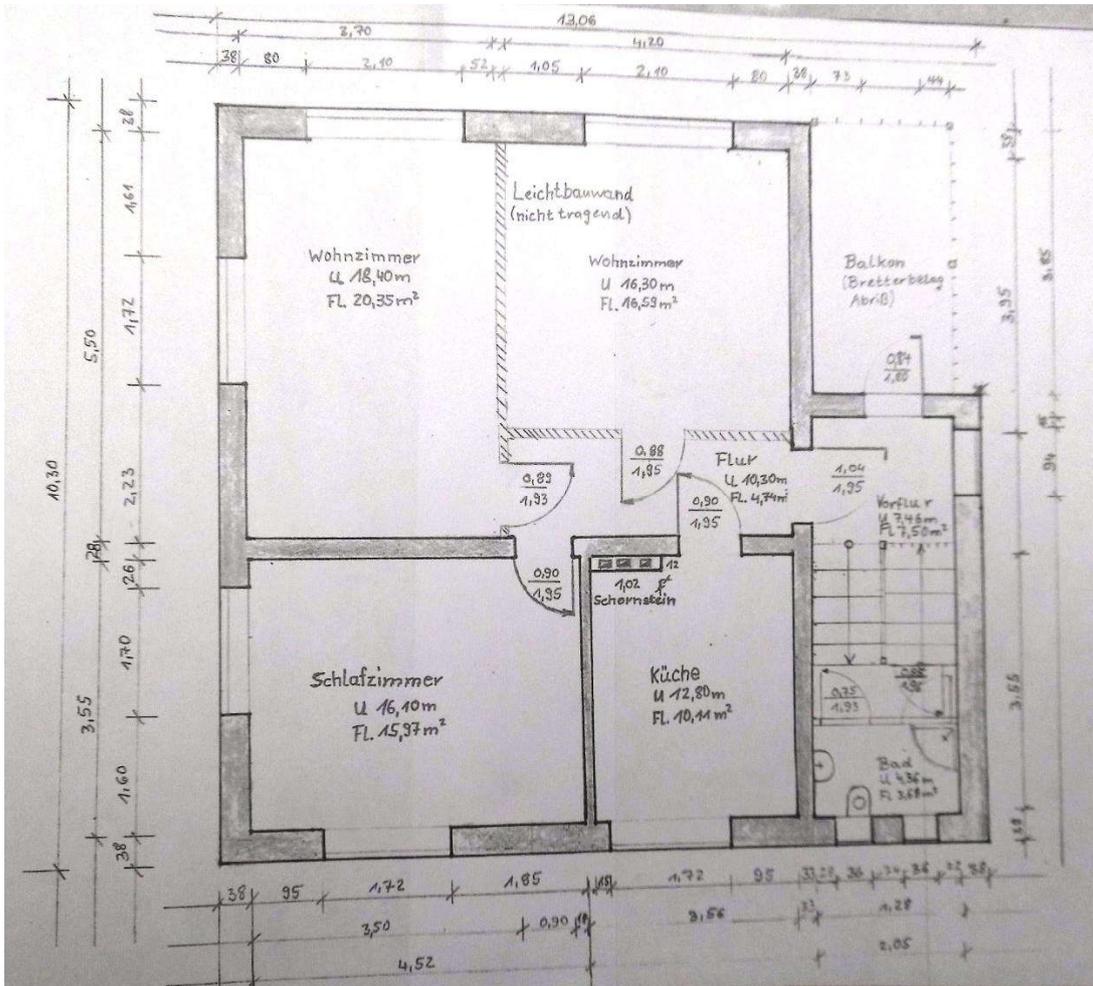
# Grundrisse



Keller-geschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss