

Erstellt zu Auftragsreferenz 9 K 1/25

Kurzexposé

**über eine 5-Zimmer-Wohnung
Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und 2 Kellerräume
sämtlich Nr. 3 des Aufteilungsplanes, sowie mit Sondernutzungsrecht an der
Garage im Kellergeschoss und Grundstücksflächen.**



Verkehrswert (Marktwert), rd: **364.000 €**
dreihundertvierundsechzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **04.07.2025**
Objektbesichtigung: 04.07.2025
Bewertungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland
Debstedter Straße 17, 27607 Geestland

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 16.04.2025, Ausarbeitung Nr. 6524-2025 vom
22.07.2025,
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Christian Rupprecht
Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien. Grundstückssachverständiger BDGS

Ergebnisübersicht

– Expose_Zwangsversteigerung Nr. 6524-2025 vom 22.07.2025 –

1. Objektart

5-Zimmer-Wohnung

Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und 2 Kellerräume sämtlich Nr. 3 des Aufteilungsplanes, sowie mit Sondernutzungsrecht an der Garage im Kellergeschoss und Grundstücksflächen.

2. Grundstück

Grundbuch:

Bezirk Beverstedt, Blatt 2190

Grundstücksgröße:

648 m² (anteilig gemäß WEG; Gesamtgröße: 1.225 m²)

Lagebewertung:

Durchschnittliche Lage

3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude:

1

Anzahl Einheiten:

1 Wohneinheit

Anzahl PKW-Stellplätze:

2 Garagenstellplätze

Wohn- /Nutzfläche:

262,2 m² Wfl., 70,1 m² Nfl.

Gesamtfläche:

332,3 m²

Endenergieverbrauch:

k. A.

Baujahr:

1999

Nutzungsdauer:

80 Jahre (GND), 54 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard:

Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV

4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag:

04.07.2025

Marktwert:

364.000 €

Marktwert / m²:

1.388 €/m² Wfl., 1.095 €/m² W-/Nfl.

5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr:

19.493 €

Bewirtschaftungskosten / Jahr:

4.729 €

Reinertrag / Jahr:

14.764 €

Liegenschaftszinssatz:

3,50 % / Jahr

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (einziges Verfahren):	364.295 €	364.295 €
Rohertrag, Faktor:	18,7	18,7
Reinertrag, Faktor:	24,7	24,7
Ertragswert d. baul. Anlagen:	311.159 €	85,0%
Bodenwert:	53.136 €	15,0%

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



A4 Gebäudepläne

– Grundriss –

