

Amtsgericht Geestland
Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 22.08.2024
Az.: 6428/2024

Kurzbeschreibung

zum Gutachten für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 27612 Loxstedt, Ringstraße 74



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

NZS 9 K 7/24

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 16.08.2024 mit rd.

87.000 €

in Worten: siebenundachtzigtausend Euro

geschätzt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ringstraße 74 27612 Loxstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stinstedt, Blatt 202, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Stinstedt, Flur 1, Flurstück 135/17, zu bewertende Fläche 805 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein und Aktenlage. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte und daher auch mögliche Schäden oder Sanierungsbedarf nicht bekannt sind wird ein Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

1.4 Einfamilienhaus

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1969 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 89 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 279 m ² ;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung, soweit einsehbar.

1.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holzschalungsstein mit Beton verfüllt; Fertighaushersteller: Alpine Holzindustrie; Fertighaustyp: B 4906/2-6 (Selbstbauhaus)
Fundamente:	Beton gemäß Bauunterlagen

Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzschalungselemente mit Beton verfüllt
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

1.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

1.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an Verblendmauerwerk; Terrassenumrandung fehlt, Belag und Mauerwerk schadhaft
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, so weit von außen erkennbar.

1.5 Garage

Garage;
Baujahr: 1974;
Bauart: massiv;
Außenansicht: vorne verblendet;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Pappe;
Tor: Stahlschwingtor

Die zweite Garage an der Grundstücksgrenze ist in der Bauakte nicht eingetragen.
Daher wird diese bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Stützmauer, Einfriedung (Holz-Zaun)

Weitere wichtige Informationen im Gutachten das im Amtsgericht eingesehen werden kann!



Bild 3: Ansicht des Hauseingangsbereichs



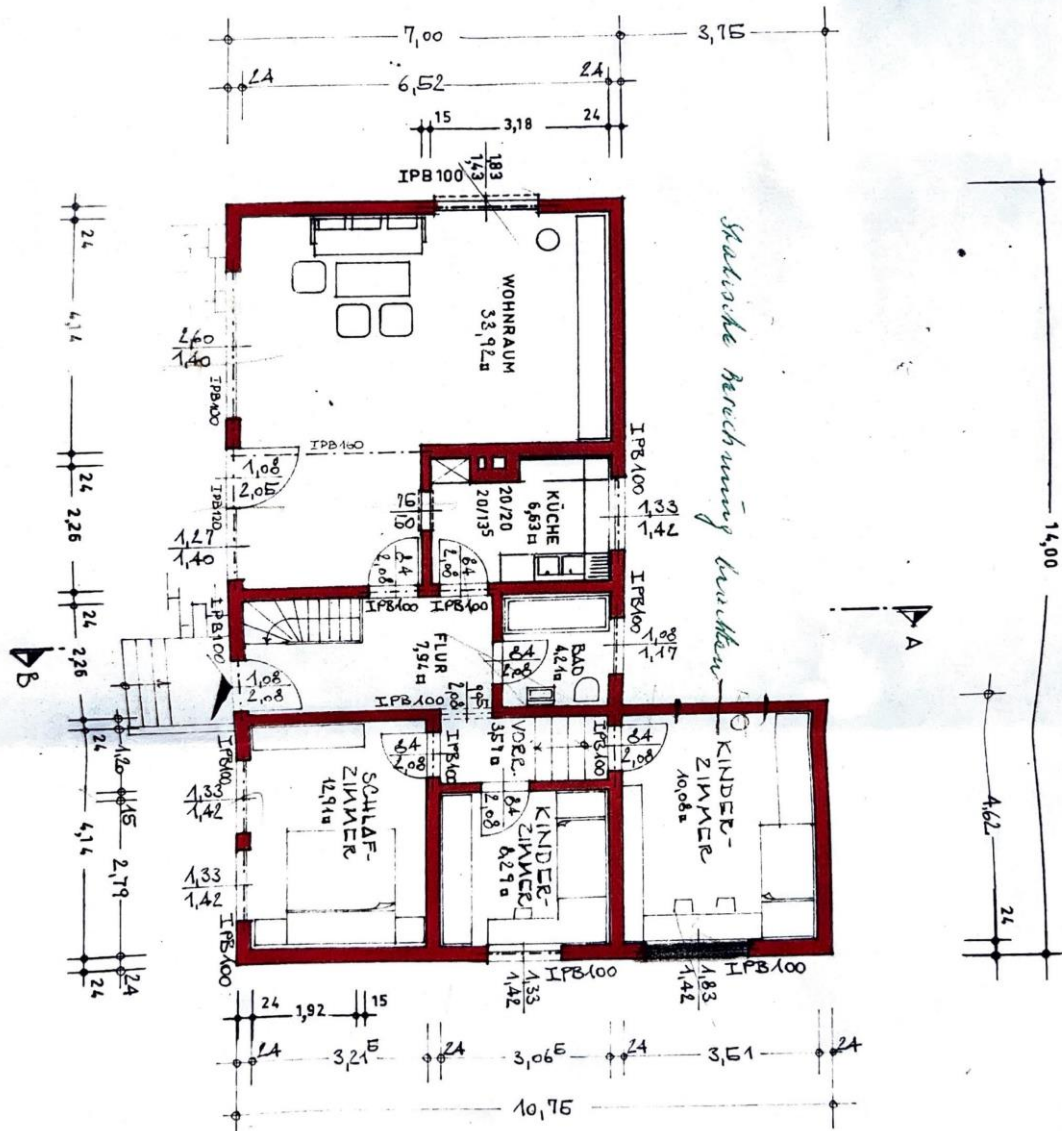
Bild 4: Ansicht der Terrasse



Bild 5: Seitenansicht vom Hof mit Schrottautos



Bild 6: Schäden an der Verblendung



Bauzeichnung-Grundriss Erdgeschoss