

Christian Rupprecht



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Geestland
Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

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

Datum: 12.02.2024
Az.: 6366/2023

Kurzexposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **27612 Loxstedt, Rosenstraße 27**



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 09.02.2024 mit rd.

225.000 €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit rd. 120m ² Wohnfläche und Garage
Objektadresse:	Rosenstraße 27 27612 Loxstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Loxstedt, Blatt 1415, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Loxstedt, Flur 5, Flurstück 289/17, zu bewertende Fläche 861 m ²

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenplatz. Das Objekt ist unbewohnt.

1.3 Einfamilienhaus

1.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)
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

1.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Tankraum, Waschkeller, Hobbykeller, zwei Vorratsräume, Flur mit Treppe

Erdgeschoss:

Wohnzimmer rd. 34 m²
Kinderzimmer 1 rd. 12 m²
Kinderzimmer 2 rd. 10 m²
Schlafzimmer rd. 15 m²
Gästezimmer rd. 11 m²
Windfang rd. 3 m²
WC rd. 2 m²
Diele rd. 10 m²
Küche rd. 10 m²
Bad rd. 6,5 m²
Flur rd. 4,5 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

1.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Telefonanschluss, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1998; Brenner 21 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2008; Abgasverlustwert: 11 %; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 6000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

1.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
Das Haus muss noch entrümpelt und Möbel entsorgt werden

1.4 Garage

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; mit Vordach
Baujahr:	1977 (gemäß Bauakte)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Punktfundament gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise an Hauswand angebaut
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

1.4.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Garagentor in Rückwand
---------------------	------------------------

1.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen, Einfriedung (Zaun)

Weitere wichtige Informationen im Gutachten das beim Amtsgericht eingesehen werden kann

