

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: 03.04.2024
Az.: 6365/2023

Kurzexposé

über den Verkehrswert (Marktwert)
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 27607 Geestland, Ackerstr. 15



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

NZS 9 K 22/23

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 28.03.2024 mit rd.

258.000 €

in Worten: zweihundertachtundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ackerstr. 15 27607 Geestland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hymendorf, Blatt 333, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hymendorf, Flur 9, Flurstück 31/11, zu bewertende Fläche 800 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein und Aktenlage. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

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, mit rd. 153 m ² Wohnfläche; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau (Heizungsraum, Tankraum, Garage)
Baujahr:	1992 (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 Verblendmauerwerk rot

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk mit Verblendung
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff

1.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage

1.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

1.5 Garage

Garage mit Anbau;
Baujahr: 1992;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verblendet;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Fenster: Kunststoff;
Besonderheiten: mit Zugang zum Wohnhaus, Heizungsraum, Tankraum, Abstellraum

1.6 Nebengebäude

Holzgartenhaus und Schuppen

1.7 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

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



Bild 2: Rückansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Giebelansicht des Bewertungsobjekts