

**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](http://www.gutachtenkanzlei.com)  
eMail: [cr@gutachtenkanzlei.com](mailto:cr@gutachtenkanzlei.com)

Datum: 08.05.2025  
Az.: 6509/2025

**9 K 32/24**

## Kurzexposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in  
27616 Beverstedt, An der Ohe 4

<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>Verkehrs-/Marktwert</b>
<b>11.04.2025</b>	§ 194 BauGB <b>282.000 €</b>



### Zusammenfassung

Einfamilienhaus mit Doppelcarport Bj. 1996, mit rd. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Grundstücksgröße insgesamt 9036 m<sup>2</sup>. Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein und Aktenlage da eine Besichtigung vom Eigentümer nicht erlaubt wurde.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	An der Ohe 4 27616 Beverstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stubben, Blatt 886, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Stubben, Flur 1, Flurstück 95/11, Fläche 8021 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Stubben, Flur 1, Flurstück 95/26, Fläche 1015 m <sup>2</sup>

### 1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein von der Straße aus und Aktenlage. Da keine Innenbe-sichtigung durchgeführt werden konnte und daher auch mögliche Schäden oder Sanierungsbedarf nicht be-kannt sind wird ein Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

### 1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze unter dem Carport; Das Objekt ist eigengenutzt.

## 1.4 Einfamilienhaus

### 1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss
Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 190 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 337 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite Verblendung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk

Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

## 1.5 Nebengebäude

Doppelcarport mit Abstellraum (Holz)

## 1.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Hecken)



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

## Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

