

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: 07.01.2025
Az.: 6442/2024

Kurzexposé

zum Gutachten über den Verkehrswert

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
27612 Loxstedt, Ringstr. 169

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
08.11.2024	§ 194 BauGB 45.000 €



Zusammenfassung

Einfamilienhaus mit Anbau auf verwilderten Grundstück im Außenbereich. Baujahr ca. 1936 (keine Bauunterlagen vorhanden), Innenausbau Sanierung begonnen, weitestgehend im Rohbauzustand. Nach Fertigstellung Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss rd. 110 m².

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau im Außenbereich
Objektadresse:	Ringstr. 169 27612 Loxstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stinstedt, Blatt 445, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Stinstedt, Flur 1, Flurstück 6/1, zu bewertende Fläche 1.984 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Gebäude in einem unbewohnbaren Zustand. Der Mieter ist dabei das Gebäude zu sanieren, wohnt selber in seinem Wohnwagen auf dem Grundstück. Auch die weiteren Fahrzeuge und Anhänger auf dem Grundstück sollen sich im Eigentum des Mieters befinden.

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

1.4 Einfamilienhaus

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1936 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 110 m ² (im fertiggestellten, ausgebauten Zustand); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 156 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 glatt verputzt und gestrichen

1.4.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube
---------------------	-----------

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Sanierung angefangen und noch nicht fertiggestellt, noch umfangreiche Restarbeiten, insbesondere Innenausbau, erforderlich.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.5 Nebengebäude

Schuppen massiv, ehemals als Garage und Hühnerstall genutzt

1.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun, Hecken)



Bild 2: Rückansicht mit Anbau