

Christian Rupprecht

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Geestland

Debstedter Straße 17
27607 Geestland

14 K 27/24

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

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

Datum: 15.05.2025
Az.: 6506/2025

Kurzexposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einer Gewerbehalle und Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
27628 Bramstedt, Industriestr. 11 a

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
27.03.2025	§ 194 BauGB 295.000 €



Zusammenfassung

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle mit rd. 590 m² Nutzfläche, aus dem Baujahr 1991 sowie dem Wohnhaus des Betriebsinhabers, mit rd. 150 m² Wohnfläche, aus dem Jahre 1998 bebaut.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle und Einfamilienhaus
Objektadresse:	Industriestr. 11 a 27628 Bramstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bramstedt, Blatt 782, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bramstedt, Flur 5, Flurstück 492/32, Fläche 4822 m ²

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle und Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

1.3 Gewerbehalle

1.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkstatthalle mit Lager, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	1991 (gemäß Bauakte) 1995 Teilausbau der Halle mit Büro-, Sozialraum, Flur und Öllager (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 590 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 625 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Stahltrapezblech

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

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl)
Fundamente:	Punktfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Trapezblech Profil 35/207, verzinkt, farbig beschichtet, Unterhalb der Traufe Lichtband aus PVC-Lichtplatten
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Zugang	2 Schiebetore Abmessung ca. 4,10 m x 4,20 m sowie 3 Schlupftüren.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfetten aus Stahl, Träger aus Stahl <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
 Stahltrapezblech;
 Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff

1.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

1.4 Einfamilienwohnhaus

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus;
 eingeschossig;
 nicht unterkellert;
 nicht ausbaufähiges Dachgeschoss

Baujahr: 1998

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 150 m²;
 die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 174 m²

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt Verblendmauerwerk

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen

Umfassungswände: 2 – Schalig Kalksandsteinmauerwerk mit Verblendmauerwerk

Geschossdecken: Holzbalken

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
 Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
 Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
 Dachstein (Beton);

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen gedämmt

1.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas); Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

1.5 Außenanlagen

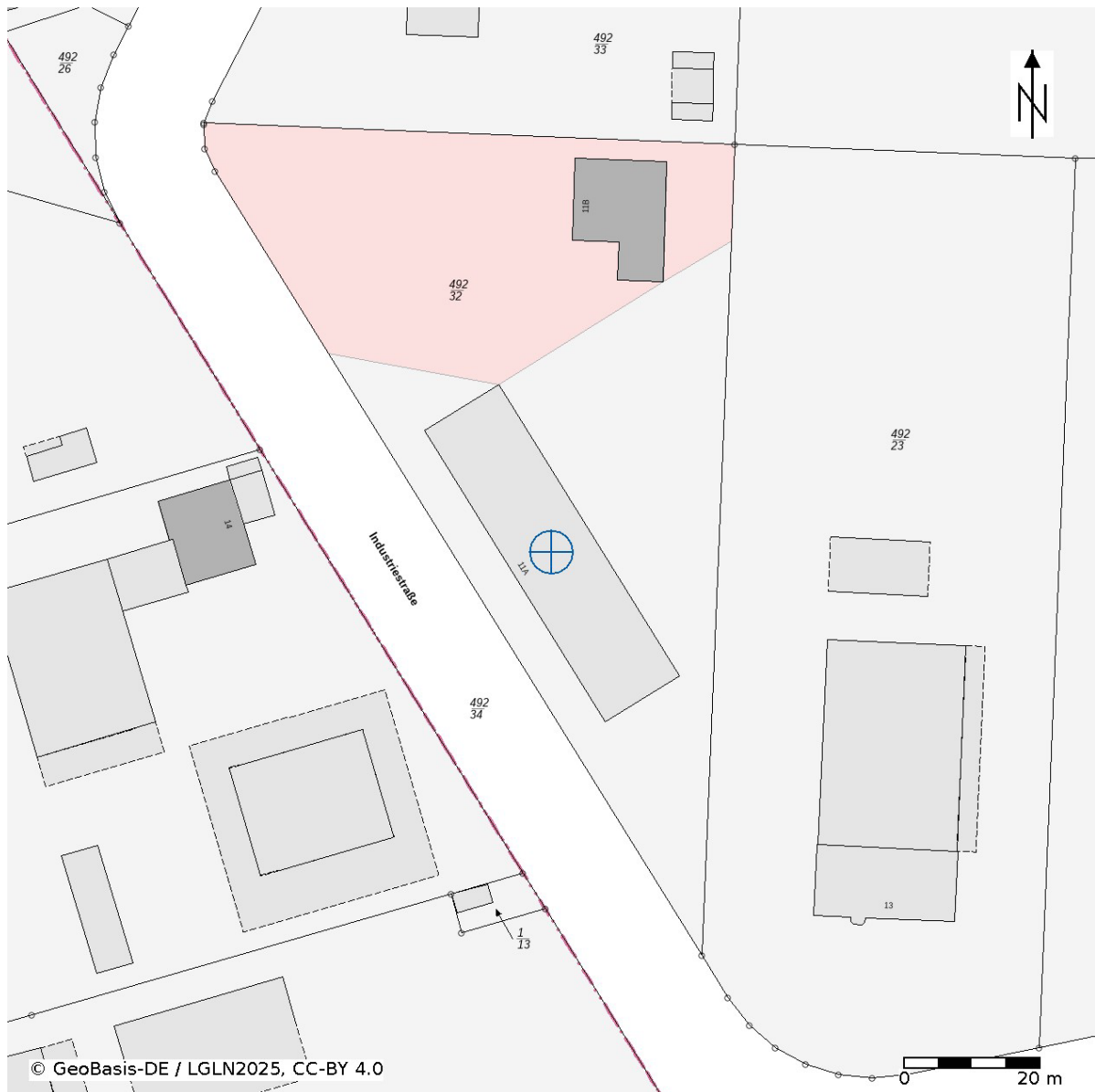
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)



Bild 2: Ansicht des Einfamilienhauses

**Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit
Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und der beiden Bewertungs-
teilbereiche**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)