



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

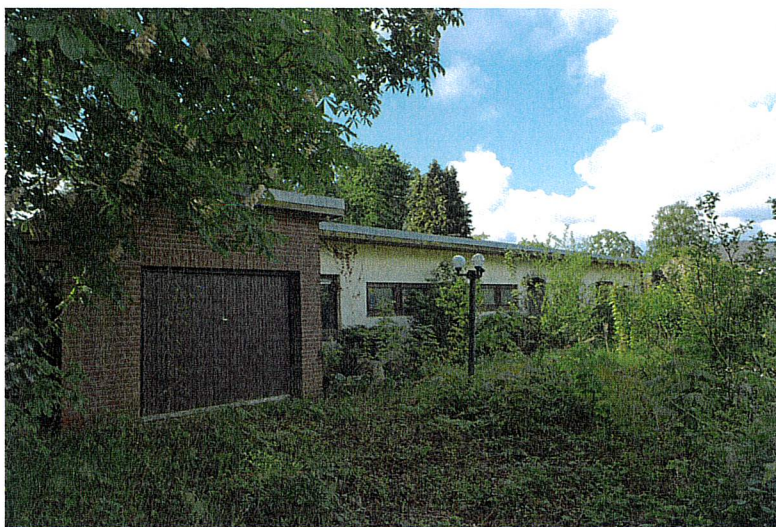
E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

EXPOSÉ

Der Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten mit sämtlichen Anlagen und weiteren Fotos des Bewertungsobjektes dem Amtsgericht vorliegt und dort eingesehen werden kann. Dieses Exposé stellt nur eine Zusammenstellung der wesentlichen Eckdaten dar und ist nicht verbindlich.



Aktenzeichen Amtsgericht	61 K 1/25
Bewertungsobjekt	Das Grundstück ist zzt. bebaut mit einem Flachdachbungalow mit mehreren Eingängen
Lage	Aspeloh 22, 22 a-c, 22848 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	29.04.2025
Wohnfläche ca.	133,94 m ²
Nutzfläche ca.	Keller (ca. zur Hälfte unterkellert) 49,77 m ² ; Geräteräume 32,72 m ² ; Garage 18,60 m ² ; Schwimmbad 88,63 m ²

Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	635.000,00 €
Nutzer	Name ist dem Amtsgericht bekannt
Fremdeigentum	Nicht feststellbar
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Sonstiges	In der Wertermittlung berücksichtigte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (z.B. Kosten für Mängel, Schäden, Instandhaltungen, zwingend notwendige Modernisierungen, Restfertigstellungsmaßnahmen oder andere wertbeeinflussende Faktoren) – 50.000,00 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Garstedt	Blatt	12712
--------------------	-------------	----------------------	----------	--------------	-------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
2	1	Garstedt	016	1385	Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Aspenlohe 22, 22 a, 22 b, 22 c	1552

Bauweise und Ausbau Grundstück bebaut mit einem teilunterkellerten, 1-geschossigen Flachdachbungalow in Massivbauweise und nachträglich überdachten Schwimmbad, das offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt ist.

Baugenehmigungen 18.08.1965 BG Neubau Einfamilienhaus
11.06.1974 BG Neubau Überdachung eines vorhandenen Schwimmbeckens

Restnutzungsdauer Abgängiges Einfamilienhaus – keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Konstruktion

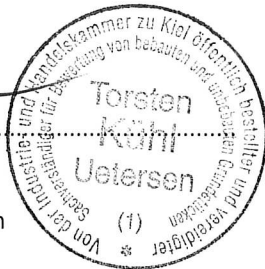
Kelleraußenwände Mauerwerk 36,5 cm KSV
Geschossaußenwände Mauerwerk VMZ 150 bzw. K.S.St. 17,5 + 11,5 Putz innen und außen 1,5 cm, hell gestrichen – verbraucht
Geschossinnenwände tragend: 11 cm aus K.S.St.
Decken Stahlbeton
Unterer Abschluss 30 cm Konkret + 12 cm Beton
Decken unter nicht ausgeb. Stahlbetonplatte
Dachgeschoss
Dach/Dachdeckung Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgedichtet, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, oben die Randabdeckung durch Zinkblech
Keller Stahlschwingtor
Haustür Holztür mit Sprossen-Ornament-Verglasung, davor 1-stufiger-Aufgang und Podest belegt mit Naturstein, Eingangsbereich ins Gebäude eingezogen, daher Überdachung
Fenster Ältere Holzfenster, vermutlich isolierverglast, teilweise bleiverglaste Fenster und zum Teil Holzrollläden
Kellergeschoss Teilunterkellert. Teilkeller in dem Bereich der nachträglichen Überdachung des vorhandenen Schwimmbeckens für die Heizungsanlage des Schwimmbeckens.
Garage Rote Klinkerfassade

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Gesamtbeurteilung	Aufgrund des äußeren Eindrucks macht das Haus einen insgesamt abgängigen Eindruck. Es scheint offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt zu sein, weshalb ein Abriss für eine Neubebauung am wahrscheinlichsten ist. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und auch von außen war die Ansicht wegen des dichten Bewuchses auf dem Grundstück nur sehr eingeschränkt möglich. So dass keine näheren Angaben zum Zustand gemacht werden können.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Auf gleicher Straßenseite, rechts- und linksseitig, ebenfalls ältere Einfamilienhäuser. Ansonsten teilweise 2-geschossige Neubauten. Auch in der Robert-Schuhmann-Straße und in der Straße Aspelohe gegenüber 3-geschossige Mehrfamilienhäuser neuerer Bauart.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Kosten für den Abriss und eine anschließende Neubebauung des Grundstückes einstellen.
Drittverwendung /Marktchancen	Aufgrund des zuvor beschriebenen überalterten und abgängigen Zustandes, ist es unwirtschaftlich das Gebäude zu erhalten, weshalb praktisch nur ein Rückbau in Frage kommt zur Herstellung eines baureifen Grundstückes für eine Wohnbebauung z.B. mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus, einem Doppelhaus oder ggf. auch einem kleinen Mehrfamilienhaus, falls dies baurechtlich genehmigt würde. Die Veräußerlichkeit des Grundstückes als Baugrundstück wird als durchschnittlich beurteilt.
Anlagen Exposé	3 Fotos- gesamt 4 Seiten

Torsten Kühl

Uetersen, 10.06.2025 tk/nh





1.

Straßenansicht



2.

Dito.



3.

Hauseingangstür