

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 8/21
Bewertungsobjekt	Vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, 2 Kellergaragen und Abstellraum außen
Lage	Wiesenstraße 7, 22850 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	03.03.2022
Wohnfläche ca.	111,42 m ²
Nutzfläche ca.	Vollkeller 68 m ² , 2 Tiefgaragen 32,13 m ² , Abstellraum außen 14,09 m ²
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert des ½ ME	280.000,00 €

Nutzer	Vermietet
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
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) - 45.000,00 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Garstedt		Blatt	4700
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Garstedt	015	5/2	Gebäude- und Freifläche, Wiesenstraße 7	825

Bauweise und Ausbau

In massiver Bauweise erstelltes, vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, 2 Kellergaragen und ein massiver Anbau mit Abstellraum

Baujahr	1958 (Fertigstellung)
Restnutzungsdauer	20 Jahre (wirtschaftlich)

Konstruktion

Fassade	Putzfassade mit weißem Anstrich – teilweise verbraucht. Sockelhöhe ca. 1,00 m, ebenfalls verputzt. Im Sturzbereich des Wohnzimmers Putzschäden. Auch sonst teilweise in den Sturzbereichen der Fenster Rissbildungen.
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine. Kunststoffrinnen und -abläufe. Abläufe zur Straßenseite notdürftig geflickt. Dachüberstände unterseitig holzverschalt. Auf der Traufseite dunkel gestrichen – Anstriche verbraucht. Gaube eingfasst mit Schieferschindeln – einige Schindeln gesprungen.
Hauseingangstür	Holz-kassetten-tür, davor mehrstufiger Aufgang aus Betonstufen, teilweise lose, Metallgeländer
Innentüren	Weiß, endbehandelte Stiltüren in Holzumfassungszargen
Fenster	Die Fenster sind ca. von 2013. Das große Mahagoni-Schiebetürelement im Wohnzimmer ist isolierverglast und von 1981.
Treppe ins Dachgeschoss	Geschlossene, gewendelte Holz-treppe mit Holzgeländer
Kellertreppe	Steile offene Holz-wangentreppe

Ausbau und Ausstattung

Keller

Lichte Höhe ca.	1,90 m
Kelleraußentreppe	5 Stufen aus Beton
Kellertür	Holz-tür, oben einfaches, verrostetes Metallgeländer

Außenwände	Mauerwerk, teilweise geputzt
Decke	Massiv, teilweise Stahlträger
Waschküche	Terrazzo-Fliesen. Alte Wanne nicht mehr in Benutzung, ebenfalls ein WC, nicht mehr angeschlossen. Stellmöglichkeit für Waschmaschine. Wände mit grünen Kunststoffplatten verkleidet. Holzfenster.
Großer Kellerraum	Hier befindet sich die Heizungsanlage. Isoliertes Holzfenster unter Sockelhöhe, ohne Kasematte. In diesem Raum Wasseranschluss mit Wasseruhr. Zugang vom Keller zu der nachträglich angebauten Kellergarage.
Heizung	Gasbefeuerte BRÖTJE-Anlage, separater Warmwasserspeicher. Die Anlage ist älteren Datums. Das Baujahr war nicht ersichtlich. Flachheizkörper mit Thermostaten, mehrere Heizkörper sind außer Betrieb (in beiden Badezimmern und in einem Zimmer im Dachgeschoss). Im Keller steht ein älterer Druckkessel mit einer Pumpe.
Weiterer Raum	Teppichboden, Wände rau geputzt, hell gestrichen. Fenster ohne Kasematte mit Tagesbelichtung. In diesem Raum ist etwas niedriger.

Erdgeschoss

Wohnzimmer	Laminatplatten in Fliesenoptik, in einem Teilbereich vor einem Kamin grau gefliest. Kamin mit offener Brennstelle und Schürze sowie Wand seitlich mit Riemchenklinker in Steinoptik. Im Wohnzimmer ist die Heizung derzeit außer Betrieb. Es gibt keine Verbindung zum Heizkörper - in diesem Teilbereich ist der Fußboden aufgenommen. Durchgang zum Flur und breiter Durchgang zur Küche.
Küche	Graue, quadratische, diagonal verlegte Bodenfliesen. Eine Fliese im Mittelbereich kaputt. Einfache Einbauküche mit Buche-furnierten Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge, Cerankochfeld, Backofen, untergestellter Geschirrspüler, melierte Arbeitsplatte mit Eckspüle, Einhandarmatur, kein Fliesenschild. Ein Hochschrank als Besenschrank. Kühlschrank freistehend.
Flur	Bodenfliesen wie in der Küche
Kl. Zimmer neben Hauseingang	Laminatfußboden, seitlich ein Fenster, dreifachverglast in weißem Kunststoff.
Duschbad	Dunkle, quadratische Bodenfliesen. Weiße und schwarze Wandteilliesen, im Duschbereich deckenhoch. Eckdusche mit Glasumbau, Regendusche. Wandhängendes WC und grüner Waschtisch mit Einhandarmatur. 3 Decken-Einbaustrahler. Im Waschbecken leckt der Abfluss.

Dachgeschoss

Flur	Es sind Feuchtigkeitsspuren an der Decke zu sehen. Die Rigipsplatten sind im Fugenbereich verfärbt. In der Decke sind mehrere Einbaustrahler.
Bad	Schwarze, quadratische Bodenfliesen – teilweise lose und Fugen ausgebröseln. Doppelwaschtischanlage mit runden Waschtischen und Einhandarmatur mit Unterschränk. Wände ca. 1,20 m hoch weiß gefliest, im Duschbereich deckenhoch. Die übrigen Flächen sind massiv oder aus Rigipsplatten – teilweise stark schimmelig. Eckwanne mit Sitzplatz, wandhängendes WC, Eckdusche mit Glasumbau und Regendusche - defekt. Deckeneinbaustrahler. Ein VELUX-Kunststoff-Dachflächenfenster (Durchfeuchtungen im Bereich der Fenstereinfassungen), giebelseitig weiteres Fenster. Einige Wandfliesen sind lose.

Schlafzimmer	Laminatfußboden. Gaubenfenster und giebelseitig weiteres Fenster. Schimmelbildung an der Außenwand. Einbauschränk mehrtürlich, deckenhoch.
Drittes Schlafzimmer	Laminatfußboden. Putzschäden im Bereich von Gardinenstangen, die entfernt wurden.
Dachboden	Zugang über Ziehharmonika-Treppe. Teilgedielt, Dämmung aus Glaswolle in der waagerechten Decke. Dachunterseiten Alu-kaschierte Glaswolle. 2 kleine, giebelseitige Fenster und ein Ausstiegsfenster für Schornstiefeger. Im Bereich des Schornsteins Dachundichtigkeiten. Hier steht ein wassergefüllter Eimer.
Kellergarage	Rotbraune Flachverblender, 2 Stahlschwingtore mit E-Antrieb – beide defekt. Seitlich jeweils einfachverglaste Stahlfenster mit Gittervorsatz. Garage mit Stahlbetondecke, lichte Höhe ca. 2 m. Hier löst sich teilweise der Farbanstrich.
Anbau	Neben der Garage Abstellraum mit Außenzugang in Massivbauweise. Feuchte Außenwände und Decke Stahlbeton mit teilweise rostigen Trägern. Ein Kunststofffenster und Fenster zur Tiefgarage, innen Gehwegplatten befestigt.
Carport	Im Zufahrtsbereich befindet sich eine Überdachung, vermutlich derzeit als Carport genutzt in einer Holzständerkonstruktion mit Welllichtplattenabdeckung.

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand u. Beschaffenheit	Das Haus in ruhiger Wohnlage ist für einen 3-4-Personen-Haushalt gut geeignet. Es weist diverse Mängel und Schäden auf und ist vom Keller bis zum Dachgeschoss sanierungsbedürftig.
Hausbock / Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität/ Beeinträchtigungen	Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen. Ruhige, durchschnittliche Wohnlage.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Kosten für eine Sanierung bzw. Renovierung des Objektes einstellen und diese in ihre Gesamtinvestition einkalkulieren.
Drittverwendung/ Marktchancen	Derzeit herrscht in Norderstedt eine sehr hohe Nachfrage, diese trifft auf ein geringes Angebot, was für eine gute Verkäuflichkeit spricht, jedoch ist das Haus sanierungsbedürftig und spricht damit auch Handwerker an oder handwerklich begabte Personenkreise, die viel in Eigenleistung ausführen können. Zusammenfassend wird die Verkäuflichkeit als mittel bis gut eingestuft.
Anlagen Exposé	2 Fotos - insgesamt 5 Seiten

.....
Torsten Kühl - Uetersen, 22.03.2022 tk/st





1.

Südwestansicht mit Auffahrt



2.

Nordansicht mit Kellergaragen