



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 9/23
Bewertungsobjekt	Grundstück mit nicht unterkellertem, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Lage	Westerwohldweg 2a, 25486 Alveslohe
Wertermittlungstichtag	06.09.2023
Wohnfläche ca.	118,65 m ²
Nutzfläche	Gartenhaus
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	325.000,00 €
Nutzer	Eigentümer
Fremdeigentum	Nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden nach äußerem Eindruck
Sonstiges	Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die Beurteilung findet nach äußerem Eindruck statt.

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Alveslohe		Blatt	1105
Lfd. Nr. der Grundstück.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Alveslohe	009	45/44	Gebäude- und Freifläche, Westerwohldweg	505

Bauweise und Ausbau

Das Grundstück ist bebaut mit einem nicht unterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Gartenhäusern.

Baujahr 2004/05
 Restnutzungsdauer 62 Jahre

Konstruktion und Ausbau (Gem. Baubeschreibung)

Unterer Abschluss Stahlbetonsohle, 8 cm Isolierung, 6 cm Estrich, Belag
 Decke Stahlbetondecke, 4 cm Isolierung, 5 cm Estrich, Belag
 Außenwände 17,5 cm Porenbeton, 8 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht, 10,5 cm VMZ
 Zwischenwände Tragende: 24 cm, 17,5 cm bzw. 11,5 cm Porenbeton oder Kalksandstein
 Nicht tragende: 10 cm Porenbeton

Dachschrägen/Decken unter Spitzboden Isolierung, Sparschalung, Gipskartonplatten
 Fassade Rotklinker, grau gefugt
 Dach/Dachdeckung Satteldach mit Krüppelwalmen, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, weiß gestrichen, Kupferrinnen und -abläufe

Geschosstreppe Holztreppe
 Spitzbodentreppe Einschubtreppe
 Fenster Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit innenliegender Sprosse
 Haustür Kunststofftür mit Ornament-Sprossen-Fenster, seitlich verglastes Festelement, davor 1-stufiger Podest aus Kleingranit mit integriertem Rost
 Innentüren Furnierwabtüren

Großes Gartenhaus Blockbohlenbauweise, weiß gestrichen, flach geneigtes Satteldach mit Bitumenbahnenabdichtung, ca. 3,50 x 3,50 m

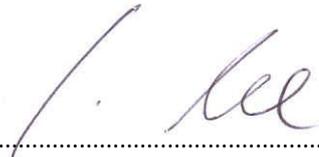
2 kleine Gartenhäuser Holzbauweise – Baumarktqualität

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die Beurteilung findet nach äußerem Eindruck statt.
 Das Haus macht äußerlich einen ansprechenden und gut instandgehaltenen Eindruck. Mängel und Schäden waren nicht ersichtlich, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

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 Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in einer Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen, überwiegend Anliegerverkehr, 30er-Zone. Die Lage kann als durchschnittlich klassifiziert werden.
- Objektrisiken Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
- Drittverwendung /Marktchancen Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.
- Auf Grund des Alters und des Zustands sowie der Lage wird die Verkäuflichkeit derzeit für dieses Objekt als durchschnittlich eingestuft.
- Anlagen Exposé 3 Fotos - insgesamt 4 Seiten



Torsten Kühl - Uetersen, 18.09.2023 tk/kk





1.

Straßenansicht



2.

Nordseite mit Eingang



3.

Südostansicht