



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 10/21
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit Einzelhaus mit 2 Wohnungen
Lage	Anemonenweg 1, 24568 Kaltenkirchen
Wertermittlungstichtag	15.06.2022
Wohnfläche ca.	Wohnung EG 100,26 m ² Wohnung DG <u>76,29 m²</u> Gesamt 176,55m ²
Nutzfläche ca.	2 Garagen
Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren
Nutzer	Wohnung EG: Leerstand – Wohnung DG: Vermietet
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
Verkehrswert	545.000,00 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Kaltenkirchen		Blatt	3049
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Kaltenkirchen	016	126	Gebäude- und Freifläche, Anemonenweg 1	593

Bauweise und Ausbau

Nicht unterkellertes, 1-geschossiges Ein-/Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Doppel-Fertigarage

Baujahr/Fertigstellung	20.08.1987	Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus
	07.04.1998	Baufreistellung gem. §74 Abs. 6 Nr. 5 LBO zum Dachausbau und Garage
	04.06.1999	BG Neubau von 2 Fertiggaragen

Restnutzungsdauer 50 Jahre

Konstruktion/Ausbau

Fundamente	Streifenfundamente
Außenwände EG	15 cm Leichtbetonelemente + 6 cm Kerndämmplatten + 11 cm Verblendmauerwerk
Fassade	Rotklinker, grau gefugt, Giebeldreiecke holzverschalt, im Eingangsbereich der DG-Wohnung Kupferverkleidung. Sämtliche Anstriche der äußeren Holzteile sind verbraucht.
Zwischenwände	Tragende: 15 cm Leichtbetonelemente Nicht tragende: 10 cm Leichtbetonelemente
Unterer Abschluss	10 cm Rohbetonplatte bewehrt mit Q 131 + 0,2 mm PVC-Folie + 6,50 cm Dämmstoff + 0,07 mm PVC-Folie + 75 mm Estrich + Belag
Decke	Holzbalkenlage + 195 mm Dämmstoff + 2 mm Eisendraht + 25/50 mm Sparschalung + Dampfsperre + 16 mm Kiefernvertäfelung
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, rote Betondachsteine, 2 Spitzdachgauben, Kupferrinnen und -abläufe, Schürzen und Einfassungen der Spitzdachgauben in Kupfer, Giebeldreiecke und Dachunterschläge holzverschalt - Anstriche verbraucht
Fenster	Isolierverglaste Holz-Sprossenfenster, außen rot gestrichen, innen naturfarben, dänisches Patent, nach außen öffnend

Wohnung Erdgeschoss

Eingangstür	Schwere Holz-Kassettenür, seitlich verglastes Festelement, Eingangsbereich unterhalb eines breiten Dachüberstandes, unterseitig holzverschalt, fast ebenerdiger Zugang
Fußböden	Bräunliche, quadratische Bodenfliesen in unterschiedlichen Formaten
Bad	Weißer, quadratische Bodenfliesen, ebenerdiger Zugang zur Dusche, Siel, Wände deckenhoch hell gefliest, Bordüre, Stand-WC mit Spülkasten, beiger Waschtisch mit Einhandarmatur, Decke holzvertäfelt – einige Fliesen angebohrt, Sanitärobjekte verbraucht - insgesamt modernisierungsbedürftig
Wohn-/Esszimmer	Gemauerter Kamin mit offener Kassette, seitlich Sitzbank und Feuerholzlager, geputzte Schürze, gemauerter, rot verklinkerter Schornstein 2 Ausgangsmöglichkeiten nach draußen über Doppelflügelelemente, 1 Festelement mit Katzenklappe, Decke holzvertäfelt In einem Bereich verursacht der Fußboden beim Betreten Geräusche. Hier sind die Fliesen vermutlich vom Untergrund abgelöst.

Küche	Offen zum Wohnbereich, U-förmige Einbauküche mit holzfurnierten Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge, 1 Hochschrank mit Kühlschrank, SIEMENS-Geschirrspüler – untergestellt, GORENJE-Backofen und Ceran-Kochfeld, freihängende Dunstesse, beiges Fliesenschild mit Dekoreinsätzen, furnierte Arbeitsplatte mit Einloch-Rundspüle, Einhandarmatur, Mauerkante zum Wohnbereich, Decke holzvertäfelt. Die Kücheneinbauten sind weitestgehend verbraucht
Kleines Zimmer rechts	Teilbereich mit ca. 1,20 m hoher Wand-Holztafelung, Decke holzvertäfelt
Kleines Zimmer links	Teilbereich mit ca. 1,20 m hoher Wand-Holztafelung, Decke holzvertäfelt
Schlafzimmer	Teilbereich mit ca. 1,20 m hoher Wand-Holztafelung, weiß gestrichen, Decke holzvertäfelt, 3-flügeliges Fensterelement, Zugang zu Bad
Bad	Helle Bodenfliesen, deckenhohe Wandfliesen, Stand-WC, Wanne, Doppelwaschtisch in Arbeitsplatte mit Einhandarmaturen - modernisierungsbedürftig
Abstellraum	Holzür nach draußen, Wasseranschluss mit Spülbecken in Arbeitsplatte Hausanschlüsse, Heizungsanlage
Getrennte Stromzähler, Gaszähler	und Wasseruhren für EG- und DG-Wohnung
Innentüren	Holzfüllungstüren in Holzumfassungszargen, naturbelassen
Heizung	Gasbefeuerte VAILLANT-Therme (Bj. 2021) mit separatem VAILLANT-Warmwasserspeicher (Bj. 2019)

Wohnung Dachgeschoss

Hauseingangstür	Holzür, seitlich und oberhalb Fenster, Zugang über feuerverzinkte Wendeltreppe, vor Eingang Podest auf kompletter Giebelbreite in feuerverzinkter Bauweise, feuerverzinktes Geländer zwischen Holzbalken
Wohnungstür	Holzür mit rautenförmigem Glasausschnitt
Vorraum	Bräunliche, quadratische Bodenfliesen
Großer Wohnraum	Offen bis zum First, Dachflächen mit sichtbarer Balkenkonstruktion und Schalung, starke Holzträger in Längsrichtung, daher ohne Ständer, blauer Teppichboden, gusseiserner Kaminofen, davor bräunliche Fliesen, Ausgang auf Balkon, Wohnraum offen zur Küche Raumspartreppe zu einer kleinen Zwischenebene im Bereich des Giebels (keine Wohnfläche)
Balkon	Feuerverzinkte Konstruktion, feuerverzinktes Geländer an Holzpfosten
Küche	Offen zum Wohnraum, mehrere Unterschränke und Auszüge, furnierte Arbeitsplatte, Einloch-Nirospüle, Einhandarmatur, BOSCH-Geschirrspüler, 4-flammiger E-Herd, Backofen, LEICHT-Dunstabzugshaube, Fenster im Giebeldreieck, Kühlschrank freistehend – im Mietereigentum
Schlafzimmer	Teppichboden, breites, dreieckiges Giebel-Fensterelement, offen bis zum First
Bad	Weißer, quadratische, diagonal verlegte Bodenfliesen, ca. 2,00 m hohe bzw. drempelhohe weiße Wandfliesen, wandhängendes WC, Waschtisch mit Einhandarmatur, Duschtasse mit Umbau, Handtuchheizkörper, Stellmöglichkeit für Waschmaschine
Abstellraum	Heizungsanlage
Innentüren	Kiefer-Füllungstüren in Kieferumfassungszargen
Heizung	Gasbefeuerte BUDERS-Therme, separater VAILLANT-Warmwasserspeicher, Bj. 2019
<u>2 Garagen</u>	Beton-Fertigbauweise, Flachdach, Stahlschwingtore, Betonfußboden
<u>Gartenhaus</u>	Holzkonstruktion – abgängig, ohne Restwert

Gesamtbeurteilung	Das Haus ist in einem ansprechenden Baustil hergestellt worden, insbesondere die Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss ist durch die Bauweise mit dem bis zum First offenen großen Wohnraum und der Küche modern und ansprechend. Die Wohnung im Erdgeschoss ist etwas dunkler und bedarf einer Grundrenovierung einschließlich Bäder und Küche. Außerdem sind Malerarbeiten im Außenbereich erforderlich. Der Garten ist stark verwildert und muss gärtnerisch neu angelegt werden.
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	Ruhige Wohnlage in einer Spielstraße mit Anliegerverkehr. Die Wohnlage kann ortsbezogen als gut klassifiziert werden.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Das Erdgeschoss ist unbewohnt und das Dachgeschoss ist vermietet. Käufer könnten somit das Objekt in Teilen eigennutzen und sich über die Mieteinnahmen etwas entlasten. Grundsätzlich besteht in Kaltenkirchen Nachfrage nach derartigen Objekten, weshalb die Verkäuflichkeit insgesamt als gut eingestuft wird.
Anlagen Exposé	3 Fotos- gesamt 5 Seiten



Torsten Kühl
Uetersen, 27.06.2022 tk/kk



Nördl. Straßenansicht m. Garage



Eingang Wohnung EG



Treppe zur DG-Wohnung