



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Norderstedt
Rathausallee 80

22846 Norderstedt

30. November 2023
AZ 61 K 10/23

AUSZUG DES GUTACHTENS

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in
24558 Henstedt-Ulzburg, Groß-Sabiner-Ring 64



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 01.11.2023:

287.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24558 Henstedt-Ulzburg, Groß-Sabiner-Ring 64, Grundbuch von Henstedt-Ulzburg, Blatt 5265

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungs-
stichtag** 01.11.2023

Ortsbesichtigung 01.11.2023

**Grundstücks-
daten** Gemarkung Ulzburg, Flur: 4; Flurstück(e): 31/41; Größe: 302 m²
Grundbuch von Henstedt-Ulzburg, Blatt 5265

postal. Anschrift 24558 Henstedt-Ulzburg, Groß-Sabiner-Ring 64

Eigentümer 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
- Anteil jeweils 1/2 -

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt ist gemäß Auskunft der Miteigentümerin seit März 2023 unbewohnt und wurde zuletzt durch den Miteigentümer eigen-
genutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

**Objekt-
beschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, wel-
che ca. 1980 errichtet wurde. Das eingeschossige, unterkellerte Gebäude
mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden wurde in
massiver Bauweise erstellt. Die Fassade ist mit einem angenommen vor-
gesetzten Fachwerk, ausgefacht mit roten Klinkern, versehen. Die Fenster
sind überwiegend aus Kunststoff mit Dreifachverglasung neueren Datums
in Holzoptik, tlw. sind noch alte Holzfenster vorhanden. Die Holzdachkon-
struktion ist als Satteldach mit einer Gaube ausgeführt und mit Betondach-
steinen eingedeckt.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich zur Straße entlang der östli-
chen Grundstücksgrenze ein Carport, im rückwärtigen Teil des Bewer-
tungsgrundstücks befindet sich ein Holzgartenhaus und ein Holzgerätehaus
o.ä..

Die Wohnfläche beträgt gem. Grobaufmaß am Ortsbesichtigungstermin
und überschlägiger Überprüfung und Plausibilisierung anhand der vorhan-
denen Planunterlagen rd. 49 m² im EG und rd. 43 m² im DG, insgesamt rd.
92 m². Der Spitzboden ist zu Wohnzwecken ausgebaut und hat eine
wohnowertabhängig ermittelte Nutzfläche von ca. 12 m².



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24558 Henstedt-Ulzburg, Groß-Sabiner-Ring 64, Grundbuch von Henstedt-Ulzburg, Blatt 5265

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2005) mit zentraler Warmwasserbereitung. WC im EG und Bad im DG in einfacher baujahresentsprechender Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte (nicht mehr zeitgemäß), mit natürlicher Belüftung. Einbauküche in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, braun furnierte Fronten, großer Gas-herd mit fünf Flammen (Baujahr ca. 2005 gem. ungeprüfter Auskunft der Miteigentümerin).

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend bau-jahresentsprechenden, vernachlässigten Zustand. Diverse Instandhal-tungsarbeiten sind erforderlich.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	151.000 €
	marktangepasster Sachwert:	287.000 €
	Ertragswert:	275.000 €
Verkehrswert (Marktwert):		287.000 €

Dieser Auszug aus dem Gutachten enthält 4 Seiten und wurde für die Veröffentlichung im Internet erstellt. Das vollständige Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Nur die Angaben im vollständigen Gutachten haben Verbindlichkeit. Für die Veröffentlichung des Gutachtenauszugs und die darin aufgeführten Angaben kann keinerlei Haftung übernommen werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24558 Henstedt-Ulzburg, Groß-Sabiner-Ring 64, Grundbuch von Henstedt-Ulzburg, Blatt 5265

Objektfotos



Straßenansicht Bewertungsobjekt mit Carport

Blick Richtung Norden



Straßenansicht Bewertungsobjekt mit
Garten und Terrassenüberdachung

Blick Richtung Norden