



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 0 41 22 – 92 72 72

Telefax 0 41 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 11/23
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Veranda und Carport
Lage	Rosenstieg 6, 22850 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	11.08.2023
Wohnfläche ca.	101,96 m ²
Nutzfläche	Vollkeller, Veranda, Carport
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	475.000,00 €

Nutzer	Miteigentümer mit Familie
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden

Sonstiges

Für kleinere Reparaturen im Rahmen der Instandhaltung wird an dieser Stelle ein pauschaler Betrag in Abzug gebracht in Höhe von 5.000,00 €

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen vollständig sanierten Zustand zu versetzen, vielmehr dient er dazu, erforderliche Sofortmaßnahmen auszuführen.

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Garstedt	Blatt	6566
--------------------	-------------	----------------------	----------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
4	Rest von 3	Garstedt	011	59/50	Gebäude- und Freifläche, Rosenstieg 6	687

Bauweise und Ausbau

In Massivbauweise hergestelltes, vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der rückwärtige Verandaanbau ist nicht unterkellert und 1-geschossig als Flachdachanbau hergestellt.

Hinweis: Für den Verandaanbau liegen keine Bauunterlagen vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich um ein genehmigungsfähiges Bauteil handelt.

Baujahr	19.11.1954	BG Aufstellung einer Holzbaracke als Notwohnung
	1954	Rohrbrunnens
	18.05.1962	BG Errichtung eines Einfamilienhauses
	1964	Entwässerung
	1988	BG Überdachter Stellplatz (Carport)

Restnutzungsdauer 25 Jahre

Konstruktion

Kelleraußenwände	Kalksandsteinmauerwerk in Zementmörtel, innen geputzt sowie teilweise unverputzt
Kellerdecke	Stahlbeton, lichte Höhe ca. 2,10 m
Sockelhöhe über Gelände ca.	1 m, gleich verblendet, etwas dunkler verfugt
Geschossaußenwände	Rotes Verblendmauerwerk, 17,5 cm Kalksandstein-Hintermauerung mit 4 cm Luftschicht in Kalkzementmörtel
Fassade	Roter Verblendstein, Giebelseite zur Straße teilweise ausgebrochene Fugen
Zwischenwände	Kalksandsteinmauerwerk 11,5 cm in Kalkzementmörtel

Dach/Dachdeckung Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, sichtbare Sparrenköpfe, Dachunterseiten dunkel holzverschalt, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe

Keller

Kellerfenster Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster

Kelleraußentür Holztür mit Einfach-Ornamentverglasung

Kelleraußentreppe Betonstufen, 7-stufiger Abgang, überdeckt vom Eingangspodest sowie kleinem Vordach in Alukonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung

Flur Großformatige, hell melierte Bodenfliesen

 Mehrtüriger Einbauschränk

Raum Laminatefußboden, unterhalb des Fensters leichte Feuchtigkeit, umlaufend abgehängte Decke mit Einbaustrahlern, Raum beheizbar

Raum Teppichboden, Wände geputzt oder tapeziert, ein isolierverglastes Kunststofffenster, Raum beheizbar

Behelfsbad Stand-WC mit Spülkasten, Wanne ohne Verkleidung

Behelfsküche Kurze Zeile mit Arbeitsplatte und Einbau-Nirospüle mit Einhandarmatur

 Wände deckenhoch hell meliert gefliest, Fußboden Fliesen in Dielenoptik, schmales Kunststofffenster

Waschküche Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, Abluft durch einfachverglastes Stahlfenster mit Gittervorsatz

 Betonfußboden ohne Belag, Wände nicht verputzt

Heizung Gasbefeuerte BUDERUS Therme, ca. 4 Jahre alt, separater BUDERUS Warmwasserspeicher. Flachheizkörper mit Thermostaten, Leitungen teilweise auf Putz

 Im Heizungskeller Gaszähler, Wasseruhr

Elektrik Kippsicherungen, teilweise Drehsicherungen

Treppe ins EG Offene Holzwangentreppe mit Holzgeländer

Erdgeschoss

Hauseingangstür Holztür mit gelber Einfach-Ornamentverglasung, seitlich Festelement gleicher Bauweise, ebenfalls verglast. Davor 6-stufiger Aufgang und Podest überbaut über dem Kellerabgang, belegt mit terracottafarbenen Fliesen, Metallgeländer

Innentüren Glatte Holzwabentüren in Holzumfassungszargen

Fenster Vor den Fenstern zur Straße im Erd- und Dachgeschoss nachträglich vorgesetzte, manuelle Außenrollläden, zum Garten im Erdgeschoss elektrisch betriebene Außenrollläden.

Flur Helle, diagonal verlegte, quadratische Bodenfliesen, Decke hell paneelt, Einbaustrahler

Bad	Diagonal verlegte, hell melierte Bodenfliesen, deckenhohe, hell melierte Wandfliesen mit Bordüre, Decke paneelt, Einbaustrahler, Ornamentfenster Mintgrüne Wanne und Waschtisch mit Einhandarmatur, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper
Schlafzimmer	Rötlicher Teppichboden, Doppelflügel Fenster zum Garten
Wohnzimmer	Heller Laminatfußboden, ein 3-teiliges Fensterelement und ein weiteres Fenster mit Holzfensterbank Richtung Straße. Kamin mit geputzter Schürze und Kassette, dieser darf nur noch bis Ende 2023 betrieben werden, ansonsten muss eine Um- oder Aufrüstung mit neuem Filter erfolgen
Küche	Diagonal verlegte, helle Bodenfliesen, Doppelflügel Fenster. Das Fenster geht nur auf Kipp zu stellen wg. der Höhe der Arbeitsplatte. Offener Rundbogen zum Flur sowie zum Wohnzimmer jeweils ohne Tür Durchgangsraum zum rückwärtigen Ausgang zur Veranda L-förmige Einbauküche in heller Holzoptik mit grau melierter, furnierter Arbeitsplatte mit 2-Loch-Nirospüle und Brausearmatur, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge sowie ein Hochschrank mit Kühlschrank, Apothekerschrank, SIEMENS-Cerankochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube, SIEMENS-Geschirrspüler
Veranda	Flach geneigtes Dach aus Doppelstegplatten, Holzkonstruktion, rundum Fensterelemente mit isolierverglasten Holzfenstern, teilweise Aluminiumrahmen, ca. 1 Meter über Grundstücksniveau auf YTONG-Steinen errichtet. Diagonale, hell melierte Bodenfliesen Zugang von der Küche über Kunststofftür mit Isolierverglasung. Eine Ausgangstür zum Garten, davor mehrstufiger Aufgang aus Holz mit feuerverzinkten Stufen.
Treppe ins DG	Geschlossene Holzgangentreppe mit Holzgeländer
Dachgeschoss	
Flur	Decke holzvertäfelt, Einbaustrahler Von hier Zugang zum Dachboden
Fußböden	Einheitlich Laminat
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster v. 1999
Zimmer	Zum Garten gelegen, zwei Fenster, Zugang zum Bad
Bad	Graumelierte Bodenfliesen, ca. 1,80 m hohe grau melierte Wandfliesen mit Bordüre, älteres Holz-VELUX-Dachflächenfenster - blind und erneuerungsbedürftig Helle Sanitärobjekte Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, kleiner Waschtisch mit Einhandarmatur
Kammer	Holz-VELUX-Dachflächenfenster

Zimmer	Giebelzimmer zur Straße, zwei Kunststofffenster, Decke hell vertäfelt, Einbaustrahler
Dachboden	Zugang über Auszugstreppe Gedielt, Dämmung in der waagerechten Decke, Dachunterseiten gedämmt und mit Folie bespannt. Stehhöhe nur im Firstbereich. Älteres VELUX-Dachflächenfenster, Ausstiegsfenster für Schornsteinfeger
Carport	Holzständerkonstruktion, allseits geschlossen, Doppelflügelholztür, rückwärtig kleiner Abstellraum mit Betongehwegplatten befestigt, senkrechte Holzschalung, flach geneigtes Dach mit Welllichtplatteneindeckung, Stromanschluss vorhanden.

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Einfamilienhaus ist von der Größe am ehesten für einen 3-Personen-Haushalt geeignet. Es ist teilmodernisiert, wobei die meisten Modernisierungen schon längere Zeit zurückliegen und absehbar weiterer Modernisierungsbedarf besteht, z.B. in Bezug auf die Bäder. Ansonsten hat das Haus mittleren Ausstattungsstandard und ist überwiegend instandgehalten, kleinere Reparaturen und Ausbesserungen sowie Malerarbeiten sind erforderlich.
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 Gemeindestraße. Ortsbezogen kann die Lagequalität als mittel klassifiziert werden.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Häuser dieser Art werden überwiegend von Eigennutzern nachgefragt, auf Grund der Größe eignet es sich insbesondere für kleine Familien. 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.

¹ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebaeudeenergiegesetz>

Auf Grund des Alters und des Zustands sowie der Lage wird die
Verkäuflichkeit derzeit für dieses Objekt als noch durchschnittlich eingestuft.

Anlagen Exposé

3 Fotos - insgesamt 7 Seiten



.....
Torsten Kühl - Uetersen, 26.09.2023 tk/mb



1.

Straßenansicht West



2.

Hauseingang



3.

Zufahrt und Carport