



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](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://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 11/24
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit Endreihenhaus mit nicht fertiger Erweiterung und Garage
Lage	Heidehofweg 109d, 22850 Norderstedt
Wertermittlungsstichtag	21.05.2024
Wohnfläche ca.	Erd- u. Obergeschoss 110,26 m <sup>2</sup> Ausbaureserve DG 28,45 m <sup>2</sup>

<u>Hinweis</u>	Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sind im Bereich der Wohnhauserweiterung noch nicht fertiggestellt und die Wohnflächenangaben beziehen sich nur auf die Fläche im EG und OG. Durch den Ausbau des Dachgeschosses und den Einbau einer zulässigen Treppe vom OG ins DG könnte die Wohnfläche vergrößert werden. Die Fläche ist daher als Ausbaureserve deklariert.
Nutzfläche ca.	Teilkeller ca. 43,50 m <sup>2</sup> Garage ca. 24 m <sup>2</sup> bebaute Fläche
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	320.000,00 €
Nutzer	Eigennutzung
Fremdeigentum	Nicht feststellbar
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
<u>Sonstiges</u>	In der Wertermittlung berücksichtigte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (z.B. Kosten für Mängel, Schäden, Instandhaltungen, zwingend notwendige Modernisierungen, Restfertigstellungsmaßnahmen oder andere wertbeeinflussende Faktoren): 70.000 Euro

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

<b>Amtsgericht</b>	Norderstedt	<b>Grundbuch von</b>	Harksheide		<b>Blatt</b>	7713
<b>Lfd. Nr. der Grundstck.</b>	<b>Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>
1		Harksheide	010	43/44	Gebäude- und Freifläche, Heidehofweg 109d	311

<u>Bauweise und Ausbau</u>	Das Haus ist teilunterkellert und 2-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt.
Hinweis	Am 16.07.2024 teilte die Stadt Norderstedt, Amt für Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Bauaufsicht schriftlich mit, dass für den Anbau das bauaufsichtliche Verfahren nicht beendet ist. Es fehlt bis heute noch die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung. Eine Schluss- und Gebrauchsabnahme hat noch zu erfolgen.
Baujahr/Baugenehmigungen	30.07.1960 BG Neubau von 7 Reihenhäusern mit 21 Wohnungen 31.10.1960 BG Einbau einer Garage mit Ölfeuerungsanlage 17.08.1967 BG Errichtung einer Garage 16.02.2012 BG Anbau von Wohnraum durch Schließung des Balkons und Anhebung des Daches
Restnutzungsdauer	35 Jahre
<b>Konstruktion und Ausbau</b>	
Kelleraußenwände	Mauerwerk, d=30 cm
Geschossaußenwände	Mauerwerk, d=30 cm sowie Holzkonstruktion mit Wärmedämmverbundsystem im Anbaubereich
Fassade	Nicht fertiggestellt  Sichtbares Mauerwerk oder Putz, im aufgestockten Dachgeschossbereich Heraklithplatten

Wohnungstrennwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, d= 11 und 24 cm, tlw. Leichtbau 5 cm
Decken	Stahlbeton
Dach/Dachdeckung	2014 neu hergestellt einschl. Dachstuhl. Der Dachstuhl wurde auf ca. 1,50 m Drempehhöhe aufgestockt zum Ausbau des Dachgeschosses mit 2 Räumen  Satteldach mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen, Zinkrinnen und -abläufe, rückseitig erfolgt die Regenentwässerung provisorisch über Kunststoffrohre  Flachdächer oberhalb des ehem. Balkons und des Anbaus sind mit Bitumenbahn hergestellt, jedoch noch nicht endfertiggestellt. Hier fehlen die Randabschlüsse und die Dachentwässerung.

Keller

Kellerdecke	Lichte Höhe ca. 2,00 m, massive Decke
Kelleraußentreppe	Betonstufen ohne Belag, Seitenwände geputzt, oben Holzgeländer
Heizungsraum	Gasbefeuerte BROETJE Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung, ca. 2014/2015, im rückwärtigen Anbau Fußbodenheizung, ansonsten Flach- und Rippenheizkörper mit Thermostaten, Kellerräume beheizbar  Gefliest in Dielenoptik

Stellmöglichkeit und Anschlüsse für Waschmaschine, Ausgangsmöglichkeit nach draußen über eine Kunststofftür mit Ornamentverglasung

Vorraum	Fußboden wie vor
Raum im Souterrain	Wohnlich ausgebaut mit Teppichboden, in einem Teilbereich ausgeschnitten, Ausgangsmöglichkeit nach draußen über breites Schiebetürelement. Außen breiter Treppenaufgang aus Betonstufen zum Garten
Treppe ins EG	Geschlossene Holwangentreppe mit Holzgeländer

Erdgeschoss

Hauseingangstür	Kunststofftür mit Ornamentverglasung, davor 2-stufiger Aufgang aus Beton
Fenster	Alle Fenster und Terrassentüren 2014 erneuert aus Kunststoff mit 3-fach-Verglasung
Innentüren	Weißer endbehandelte, furnierte Holztüren mit Leistenabschluss in Holzumfassungszargen
Flur	Schachbrettmuster mit hellen, quadratischen Bodenfliesen, diagonal verlegt
Gäste-WC	Quadratische, helle Bodenfliesen, ca. 1,20 m hohe großformatige, weiße Wandfliesen  Waschtisch mit Zweihandarmatur, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper
Küche	Offen zum Flur und Wohnbereich  Weiße, quadratische Bodenfliesen mit kleinformatigen, schwarzen, quadratischen Einsätzen, weißes Fliesenschild  Eine Küchenzeile mit hellen Fronten – Furnier löst sich teilweise und ist verfärbt – kein Restwert.

	Furnierte Arbeitsplatte mit 1-Loch-Nirospüle, Brausearmatur, Edelstahlkunstesse, Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank freistehend
Wohn-/Essbereich	Laminatfußboden, ein breites, 3-teiliges Fensterelement, Durchgang zum Anbau
Anbau	2 Stufen tiefer gelegen Gräulicher Velourteppichboden, Schiebetürelement zur Terrasse, seitlich Doppelflügel Fenster
Treppe ins OG	Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe, Stufen mit Teppich belegt, Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf
<u>Obergeschoss</u>	
Allgemein	Im Obergeschoss ist der Anbaubereich noch nicht fertiggestellt, hier ist der ehemalige Balkon an der Außenkante zugemauert worden, jetzt ein 3-teiliges Fensterelement, drei weitere Fenster im Anbaubereich Kein Estrich sowie keine Wand- und Deckenverkleidung, ein Hauptkabel vorgestreckt, keine weiteren Installationen
Fußböden	Übrige Räume mit einheitlichem hellen Laminatfußboden
Bad	Bedruckter PVC-Fußboden, darunter kleinformatige Mosaikfliesen, Wände ca. 1,40 m hoch kleinformatig hellgrau gefliest Stand-WC mit Spülkasten, Wanne, breiter Waschtisch mit Einhandarmatur und Unterschrank
Schlafzimmer	Aufgrund des Anbaus im Deckenbereich leichte Durchfeuchtung – müsste im Rahmen der Fertigstellungsmaßnahmen behoben werden
<u>Dachgeschoss</u>	
	Nicht ausgebaut, Zugang über Auszugstreppe Massiver Fußboden, hoher Drempe ca. 1,50 m abgemauert, Dachunterseiten nicht gedämmt VELUX-Dachflächenfenster
<u>Garage</u>	
	Seitlich angebaut Massiv Kalksandstein, Stahltor mit Holzfüllung zum Garten, Betonfußboden, Stromanschluss vorhanden, Tür zum Wohnweg Aktuell nicht als Garage genutzt, Zufahrtsmöglichkeit könnte jedoch wieder hergestellt werden, sie würde zulasten des Gartens gehen, weil dort die Zufahrtsmöglichkeit vom Grundweg bestünde.
<u>Gartenhaus</u>	
	Im Vorgarten, ca. 2,50 x 2,50 waagerechte Holzschalung, rundgebogenes Dach mit Bitumenbahnen abgedichtet

## Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Bei diesem ca. 57 Jahre alten Endreihenhaus wurde vor 10 Jahren mit der Erweiterung des Erd- und Obergeschosses sowie der Aufstockung des Dachgeschosses begonnen. Die baulichen Maßnahmen sind nicht abgeschlossen worden und nur die Erweiterung im EG wird wohnlich genutzt, entsprechend besteht Restfertigstellungsbedarf.
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 einer Gemeindestraße mit überwiegend Wohnhäuser ähnlicher Bauart und Altersklasse sowie Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Kosten für die Restfertigstellungsmaßnahmen einstellen, die in der Höhe je nach Qualität und Bauweise variieren können.
Drittverwendung /Marktchancen	Generell besteht Nachfrage nach Wohnhäusern in Norderstedt, diese hat sich aber in den letzten zwei Jahren deutlich abgeschwächt, was insgesamt zu Preisreduzierungen geführt hat, zzt. ist der Markt eher stagnierend. Aufgrund anstehender Restfertigstellungsmaßnahmen wird die Verkäuflichkeit für dieses Endreihenhaus als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.
Anlagen Exposé	3 Fotos- gesamt 6 Seiten



.....  
Torsten Kühl

Uetersen, 26.07.2024 tk/mb



Ansicht Ost m. Hauseingang



Ansicht West m. Terrasse



Ansicht Süd-Ost, Wohnweg