



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 12/21
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit Mittelreihenhaus
Lage	Bahnhofstraße 116, 22884 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	18.11.2021
Wohnfläche ca.	63,82 m ²
Nutzfläche ca.	Vollkeller
Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	210.000,00 €
Nutzer/in	Eigennutzung Eigentümer/in mit Familie
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Friedrichsgabe			Blatt	164
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
1		Friedrichsgabe	002	1/165	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 116	175	

Bauweise und Ausbau

Das Mittelreihenhaus ist vollunterkellert und 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut, ist jedoch nur über eine enge Raumspartreppe erreichbar. Es handelt sich baurechtlich damit um keine Wohnfläche.

Baujahr 07.12.1959 BG Errichtung von 89 Einfamilienreihenhäusern in 12 Blocks
 Restnutzungsdauer 20 Jahre

Konstruktion

Kelleraußenwände 24 cm Beton B 120
 Geschossaußenwände 2 cm Außenputz, 30 cm KSL 1,4/75, 1,5 cm Putz
 Fassade Kunststoff-Verkleidung in gelber Klinkeroptik
 Wohnungstrennwände 25 cm KSV, 1,5 cm Innenputz, 11,5 cm KSV 1,8/150 + 2 cm Luftschicht + 11,5 cm KSV 1,8/150 + 1,5 cm Innenputz
 Kellerdecke 12 cm Stahlbetonplatte, 2,5 cm mineralische Dämmplatte, 3,5 cm schwimm. Zementestrich, 3 mm Marley-Platten. Lichte Höhe ca. 2 m
 Geschossdecke 12 cm Stahlbetonplatte, 1,5 cm mineralische Dämmplatte, 3,5 cm schwimm. Zementestrich, 2 mm Marley-Platten. Lichte Höhe ca. 2 m
 Decken unter nicht ausgeb. DG 1,5 cm Deckenputz, 12 cm Stahlbetonplatte, 1,5 cm mineral. Dämmplatte, 3,5 cm schwimm. Zementestrich
 Dach/Dachdeckung Satteldach, Holzbalkenkonstruktion. Anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe.
 Treppe ins EG Offene Betonstufen, Metallgeländer
 Treppe ins OG Geschlossene Holzwangentreppe
 Kelleraußentreppe Betonstufen, Seitenwände mit gelben Flachverblendern beklebt - diese sind lose und lösen sich teilweise ab.

Keller

Fußböden Beton, ohne Belag
 Kellerfenster Einfachverglaste Metallfenster mit Gittervorsatz
 Kellerausgangstür Holztür mit Einfach-Ornamentverglasung
 Kellerraum Wände teilweise holzvertäfelt. An einer Außenwand leichte Farbablösung und Ausblühungen.
 Heizungsraum Gasbefeuerte JUNKERS-Therme, separater Warmwasserspeicher – Anlage ist älteren Datums aber soll voll funktionsfähig sein. Rippenheizkörper mit Thermostaten, die Leitungen verlaufen auf Putz. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, Waschbecken und Kaltwasserarmatur
 Technik Im Keller Gaszähler, Wasseruhr, WilhelmTel-Anschluss, im Treppenaufgang Sicherungen, keine FI-Schutzschalter

Gebäudeausbau

Haustür Kunststofftür mit Iso-Ornamentverglasung, davor 2-stufiger Aufgang aus Kunststeinstufen.
 Fenster Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster - Alter nicht bekannt. Die Fenster wurden zwischenzeitlich ausgetauscht.
 Innentüren Holzabentüren in Holzumfassungszargen, weiß gestrichen. Teilweise mit Lichtausschnitt.

Erdgeschoss

Flur und Küche

Zusammengelegt, jetzt offen gestaltet mit unterschiedlichen großformatigen Bodenfliesen - teilweise rissig. L-förmige Küche im Friesenstil mit hellen Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke, Kühlschrank freistehend. E-Herd mit Cerankochfeld und Backofen - zwischengestellt. Stellmöglichkeit für Geschirrspüler oder Waschmaschine. Dunstabzugshaube, melierte Arbeitsplatte sowie Nischenrückwände wie Arbeitsplatte. Von der Küche offenes Treppenhaus zum OG.

Wohnzimmer

Laminatfußboden. Großes, feststehendes Fensterelement und Terrassentür

Obergeschoss

Schlafzimmer

Laminat

Flur

Laminat. Von hier Raumpartreppe ins DG

Bad

Bauseitige Bodenfliesen, fast deckenhohe bzw. in Teilbereichen ca. 1,50 m hoch, unterschiedlich gefliest. Bahamabeige Wanne, weißes Stand-WC mit Spülkasten und weißer Waschtisch mit Einhandarmatur. Bad innenliegend.

Kinderzimmer

Breites Doppelflügel Fensterelement Richtung Straße.

Dachgeschoss

Wohnlich ausgebaut und als Kinderzimmer genutzt. Teppichboden, Dachschrägen mit Rigipsplatten verkleidet. In jüngerer Zeit wurden zwei neue VELUX-Holzdachflächenfenster eingebaut. Sichtbare Dachkonstruktion, Raum offen bis zum First. Unter den Balken ca. 2 m. Oben Tür vor der Raumpartreppe, Flachheizkörper mit Thermostat.

Zustand

Das kleine Mittelreihenhaus ist von der Größe für einen 3-Personen-Haushalt geeignet. Zusätzlich ist das Dachgeschoss ausgebaut, hierhin führt jedoch nur eine enge Raumpartreppe, weshalb die ausgebaut Fläche im Dachgeschoss keine offizielle Wohnfläche ist. Der Innenausbau bedarf einer vollständigen Grundrenovierung und Modernisierung. Die meisten Einbauten einschl. Wand-, Decken- und Bodenbelägen sind verbraucht.

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

Die Straße hat wenig Verkehrsaufkommen, die Wohnlage ist ruhig. Der Garten und die Terrasse sind nach Westen zur Straße ausgerichtet.

Objektrisiken

Käufer müssen sich auf Kosten für eine Revitalisierung des Objektes einstellen.

Drittverwendung /Marktchancen

Derzeit besteht große Nachfrage nach Wohnhäusern in Norderstedt. Das Angebot ist deutlich geringer als die Nachfrage. Kleine Häuser dieser Art werden als Alternative zur Eigentumswohnung gesehen und sind sog. Einsteigerobjekte. Aufgrund des Renovierungs- und Modernisierungsbedarfs kommt es auch gut für Handwerker oder handwerklich begabte Personenkreise in Frage, die viele Arbeiten in Eigenleistung erledigen können. Die Verkäuflichkeit wird als gut eingestuft.

Anlagen Exposé

3 Fotos- gesamt 4 Seiten

Torsten Kühl
Uetersen, 30.12.2021 tk/mb





Westansicht Bahnhofstraße



Garten und Terrasse



Überdachte Terrasse