



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 13/23
Bewertungsobjekt	Sondereigentum Nr. 28 – 1-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit Kellerraum
Lage	Norderstedter Straße 2, 24558 Henstedt-Ulzburg
Wertermittlungsstichtag	04.10.2023
Wohnfläche ca.	32,12 m ²
Nutzfläche	4,52 m ² Kellerraum Nr. 28
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	65.000,00 €

Nutzer	Vermietet
Hausgeld	199,00 € mtl. - dies entspricht etwa 6,22 € je Quadratmeter Wohnfläche
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Sonstiges	In der Wertermittlung berücksichtigte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (z.B. Kosten für Mängel, Schäden, Instandhaltungen, zwingend notwendige Modernisierungen, Restfertigstellungsmaßnahmen oder andere wertbeeinflussende Faktoren) – 10.000 €.

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Henstedt-Ulzburg	Blatt	340
--------------------	-------------	----------------------	------------------	--------------	-----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	-	112/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Henstedt	018	27/68	Gebäude- und Freifläche, Norderstedter Straße 2	3465
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im dritten Stockwerk, Nr. 28 des Aufteilungsplanes.				

Bauweise und Ausbau

Massiv hergestelltes und unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude ist 6-geschossig. Der Eingang zu den Wohnungen befindet sich auf der Rückseite.

Baujahr	1967
Restnutzungsdauer	25 Jahre

Konstruktion

Fundamente	Streifenfundamente, Stahlbeton B 160, konstruktiv-bewehrt, Unterstützen nach Statik, Stahlbeton B 225
Kellerwände	Stahlbeton gem. Statik bzw. Kalksandsteinmauerwerk nach DIN
Erdgeschosswände	Kalksandsteinmauerwerk nach DIN
Obergeschosswände	Tragende: Kalksandsteinmauerwerk gem. statischem Nachweis Nicht tragende: 10 cm Leichtwände (Lugino, Schlackenplatten o.ä.)
Decken OG	Stahlbeton nach statischer Berechnung, kreuzweise bewehrte Hohlbetonplatte bzw. Rippendecke, unter Berechnung der DIN 4108 und DIN 4109
Dach	Auf der Stahlbetondecke gem. statischer Berechnung die erforderliche Dämmung gem. DIN. Das Dach wird als Flachdach mit Innenentwässerung durchgebildet. Zur Unterbringung der Bodenräume wird ein sogen. Staffelgeschoss errichtet. Es besteht aus Holzfachwerk, Rauspund und Zinkverkleidung.
Fassade	Rotklinker, grau gefugt
Loggien	Als Betonkragplatten, Metallbrüstung mit Zementfaserplatten verkleidet, im Erdgeschoss Putzfassaden, darauf verschiedene Werbeanlagen der gewerblichen Nutzer

Hauseingang Wohnungen	Metalltür mit Ornament-Drahtverglasung, seitlich Festelement mit Klingel- und Gegensprechanlage
Treppenhaus	Betonstufen und -podeste belegt mit Kunststeinplatten, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf Wände geputzt und teilweise weiß gefliest Belichtung über durchgehende Profilitverglasung Die Wohnungen gehen alle von einem langen Mittelflur ab. Dieser ist mit Nadelfilz belegt. Ältere Aufzugsanlage von 1967, diese geht vom Erdgeschoss über alle Geschosse, aber nicht in den Keller. Briefkastenanlage im Treppeneingang
Gemeinschaftlich	Bodenraum für Wäschetrocknung
Keller	Die Kellerräume waren verschlossen und konnten nicht besichtigt werden. Tür mit Vorhängeschloss Kellerraum in Leichtbauweise abgetrennt Kein Stromanschluss
Wohnungseingangstür	Glatte Holztür mit Spion und Zylinderschloss, Stahlfassungszarge Türöffnungs- und Gegensprechanlage
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster von 2013
Innentüren	Holzabentüren in Holzfassungszargen, zum Wohn-/Schlafzimmer mit Glasausschnitt
Küche	Graue, quadratische Bodenfliesen Helles Fliesenschild, L-förmige Einbauküche mit weißen Fronten, weiße Arbeitsplatte, Einloch-Nirospüle, Hochschrank mit Kühlschrank, schmaler Geschirrspüler, Cerankochfeld 3-flammig und Backofen, Stellmöglichkeit unter der Arbeitsplatte für Waschmaschine Die Küche ist vollständig verbraucht.
Bad	Grau Kleinmosaik-Bodenfliesen, rosafarbene Wandteillfliesung ca. 1,40 m und im Wannenbereich 1,70 m hoch Weiße Sanitärelemente: Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur Das Bad ist innenliegend und im Originalzustand, es ist vollständig modernisierungsbedürftig.
Wohn-/Schlafzimmer	Laminatfußboden, Ausgang zur Loggia
Loggia	Betonkragplatte mit Beschichtung, Metallgeländer mit Resoplanplatten verkleidet, in jüngerer Zeit saniert
Abstellraum	Kleiner Raum
Heizung	Zentrale ölbefeuerte Heizungs- und Warmwasserversorgung. Gemäß Energieausweis aus dem Jahr 2000 Rippenheizkörper mit Thermostaten.

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung hat einfachen Ausstattungsstandard. Das Bad, die Küche und die Wand-, Decken- und Bodenbeläge sind verbraucht und renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig.
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 Wohnung ist ausgerichtet zur Straße Am Ring. In umliegender Bebauung Geschosswohnungsbauten, Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Gewerbebetriebe. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt. Die Lagequalität kann als mittel klassifiziert werden.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Aktuell ist die Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen in Henstedt-Ulzburg gering. Die Wohnung ist vermietet und spricht damit vornehmlich Kapitalanleger an, ggf. kämen auch Eigennutzer in Frage. Diese müssten jedoch zuvor eine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Dies berücksichtigend und auch die aktuelle Marktsituation wird die Verkäuflichkeit als unterdurchschnittlich eingestuft.
Anlagen Exposé	2 Fotos - insgesamt 5 Seiten


Torsten Kühl - Uetersen, 23.11.2022





1.

Eckansicht Norderstedter Straße/
Wilstedter Straße



2.

Rückwärtige Ansicht von Straße
Am Ring