

## 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 16/24
Bewertungsobjekt	Endreihenhaus
Lage	Holunderweg 2f, 22850 Norderstedt
Wertermittlungsstichtag	23.09.2024
Wohnfläche ca.	77,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	Vollkeller, Schuppen, Gartenhaus
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	205.000,00 €

Nutzer Bewohnt (ohne Mietvertrag und ohne Mietzahlung)  
 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) – 75.000 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

<b>Amtsgericht</b>	Norderstedt	<b>Grundbuch von</b>	Harksheide	<b>Blatt</b>	7628
--------------------	-------------	----------------------	------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1		Harksheide	010	74/38	Gebäude- und Freifläche, Holunderweg 2f	273

Bauweise und Ausbau

Das Endreihenhaus wurde voll unterkellert, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt.

Baujahr 18.03.1959 BG Neubau von 7 Reihenhäusern mit 40 Wohnungen

Restnutzungsdauer 25 Jahre

**Konstruktion**

Kelleraußenwände Mauerwerk, teilweise mit Salzauslösungen

Sockelhöhe über Gelände Ca. 40 cm in Gelbklinkern

Geschossaußenwände Erd- u. Obergeschoss: MZ 150, gelbe Steine, grau gefugt

Geschossinnenwände Tragende: 11,5 cm Kalksandstein  
 Nicht Tragende: 11,5 cm Kalksandstein

Wohnungstrennwände MZ 150, 24 cm Kalksandstein

Kellerdecke Unter Wohn- und Schlafräumen: Rapputz, 41 cm Massivdecke, 8 mm Gerkotektmatte, 4/6 Lager, 2,5 cm Hobeldielen

Unter Küche, Flur und Abstellräumen: 14 cm Massivdecke, 3.000 g/m<sup>2</sup> Glaswolle, 3,5 cm Estrich, Kunstharzplatten

Decken unter nicht ausgeb. DG Grob- und Feinputz, 14 cm Massivdecken, 1,5 cm Tektonplatten, 3,5 cm Estrich

Dach/Dachdeckung Satteldach, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, Antennenanlage, Schornstein mit Zementfaserschindeln verkleidet, sichtbare Sparrenköpfe

Treppe ins OG Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe mit Holzgeländer, auf den Stufen ist ein Treppenlift befestigt

Treppe ins DG Geschlossene Holzwangentreppe, gewendelt, Holzgeländer

Kellertreppen Massive Stufen mit kurzen Aufritten

Haustür	Holztür mit Sprossenornamentverglasung, davor 2-stufiger Aufgang aus Terrazzo, seitlich Metallgeländer, einfache Überdachung mit zwei seitlichen Plexiglasscheiben
Innentüren	Holzwbentüren, glatte Oberfläche, weiß lackiert, tlw. mit Glasausschnitt
Kelleraußentreppe	Betonstufen, belegt mit gelben Flachverblendern – einige Verblender sind gerissen, Seitenwände Klinker wie Wohnhaus – einige Klinker sind durch Frost beschädigt, unten Siel. Unterhalb des Podestes des Eingangs befindet sich ein kleiner Abstellraum.
Kelleraußentür	Holztür mit Einfachornamentverglasung
Kellerinnenwände	Mauerwerk
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster von 1994, in der Küche von 1997
Kellerfenster	Einfache Metallfenster, Einfachverglasung mit Gittervorsatz
Heizung	Gasbefeuerte JUNKERS-Therme (von 2016), dezentrale Warmwasserversorgung, Leitungen verlaufen auf Putz, Flachheizkörper mit Thermostaten

#### Keller

Fußboden	Geglätteter Betonfußboden, ein Raum mit Klinkerboden und Bodenablauf
Lichte Höhe	Ca. 1,85 m
Waschküche	Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine sowie Handwaschstein, Gasanschluss (in jüngerer Zeit erneuert)
Großer Kellerraum	Zwei Fenster, genutzt als Vorratsraum und Werkstatt, Wasseruhr (2024 ausgetauscht)
Kellerabgang	Sicherungen, Stromzähler (2024 ausgetauscht)

#### Erdgeschoss

Gäste-WC	Terrazzofußboden, Wände ca. 1,60 m hellgelb gefliest, tlw. mit Muster, Stand-WC mit Hochspülkasten, einfacher, kleiner Waschtisch mit Kaltwasserwandarmatur
Flur	Korkfußboden
Küche	Teilweise Korkfußboden, teilweise Terrazzofußboden, gelbe Wandteillfliesung bis auf ca. 1,70 m Höhe, freistehende E-Geräte und Gasherd, einfacher Doppelspülenschränk mit Wandarmatur, Warmwasser über VAILLANT-Gas-Boiler (der Schornsteinfeger hat angeordnet, dass dieser ausgetauscht werden muss)
Wohnzimmer	Stäbchenparkett, eine Wand vertäfelt, Außenwand auf Fensterseite ebenfalls seitlich der Fenster holzvertäfelt

### Obergeschoss

Flur	Grüne Nadelfilzteppichplatten
Bad	Werkstein-Bodenfliesen, ca. 1,60 m hohe, grünliche Wandteilliesung, weiße Sanitärelemente, Wanne, Stand-WC mit Hochspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur, Ornamentfenster, Warmwasserversorgung über die Gastherme aus der Küche – Bad ist vollständig modernisierungsbedürftig
Kinderzimmer	Nadelfilzteppichplatten, im Hauseckbereich stärkere Feuchtigkeit und Schimmelbildung, giebelseitiges Fenster
Schlafzimmer	Bläuliche Teppichplatten, dreiteilige Fensterfront zum Garten, Stockflecken und leichte Feuchtigkeit im oberen Laibungsbereich der Fenster  Unter dem Teppichboden befinden sich Flexplatten (vermutlich asbesthaltig)

### Dachgeschoss

Lichte Höhe	Ca. 1,90 m
Fußboden	Grünliche und bräunliche Nadelfilzteppichplatten
Kammer	Einfaches Ausstiegsfenster – blind
Vorflur	Holzdachflächenfenster (älterer Bauart)
Kleines Zimmer	Giebelseitiges Fenster, eine Dachschrägung und Drempelel Holzvertäfelt, Feuchtigkeit und Stockflecken im Laibungsbereich, im Bereich des Schornsteins stärkere Durchsottungen, zwei kleine Abseiten im Drempelelbereich
Dachspitz	Zugang nur über Trittleiter möglich, Dachunterseiten nicht gedämmt, vermutlich Dämmung in der waagerechten Decke, Ausstiegsfenster für Schornsteinfeger

### **Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung**

Zustand und Beschaffenheit	Dieses kleine Endreihenhaus ist am besten für einen 2-Personenhaushalt geeignet. Der Zustand ist als stark modernisierungsbedürftig zu bezeichnen. Bäder, Küche, Wand-, Decken- und Bodenbeläge sind neu herzustellen, um eine zeitgemäße Wohnbarkeit zu gewährleisten.
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 im Ortsteil Harksheide mit ortsbezogen durchschnittlicher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Reihenhäuser ähnlicher Bauklassen. Im Glashütter Damm befindet sich auch Mehrfamilien- und Hochhäuser. Die Straße hat wenig Verkehrsaufkommen.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf erhebliche Kosten für eine Revitalisierung des Gebäudes einstellen.

Drittverwendung /Marktchancen Aufgrund der geringen Größe ist das Haus nur für zwei bis max. 3 Personen geeignet. Generell besteht jedoch Nachfrage in Norderstedt. Am besten eignet sich das Haus für Handwerker oder handwerklich begabte Personen, die viele Arbeiten in Eigenleistung ausüben können, um das Haus in einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu versetzen.

Aufgrund des Alters und des Zustands wird die Verkäuflichkeit derzeit für dieses Objekt als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.

Anlagen Exposé 3 Fotos- gesamt 6 Seiten



.....  
Torsten Kühl

Uetersen, 04.11.2024 tk/ps



1.

Eingangsbereich



2.

Ansicht vom Glashütter Damm



3.

Garten