



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 18/24
Bewertungsobjekt	Sondereigentum Nr. 14 – 1-Zimmer-Wohnung im 2. OG Mitte und Kellerraum
Lage	Krambekweg 32, 24558 Henstedt-Ulzburg
Wertermittlungsstichtag	24.10.2024
Wohnfläche ca.	34,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Kellerraum Nr. 14
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	63.000,00 €

Nutzer	Leerstand (gem. Angaben des Hausmeisters)
Hausgeld	223,92 € mtl. - dies entspricht etwa 6,45 € je Quadratmeter Wohnfläche
Fremdeigentum	Nicht feststellbar
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) – 18.000,00 €.

#### Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Henstedt-Ulzburg			Blatt	10597
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>	
1		130/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Ulzburg	004	34/140	Gebäude- und Freifläche, Krambekweg 32	3383	
		verbunden mit dem Sondereigentum Aufteilungsplan mit Nr. 14 (Wohnung) und Nr. 14 (Kellerraum).					

#### Bauweise und Ausbau

Massiv hergestelltes, vollunterkellertes, 7-geschossiges Mehrfamilienhaus. Pro Geschoss 6 Wohnungen, also insgesamt 42 Wohneinheiten. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss Mitte links.

Baujahr 1970/1971

Restnutzungsdauer 25 Jahre

#### Konstruktion, Ausbau

Kellerwände 36,5 cm, KSV 7,2 cm

Geschossaußenwände 11,5 cm VMZ, 24 cm KSV 1,6/150, 1,5 cm Putz

Geschossinnenwände Tragend: 24 cm aus KSL 1,6/150

Nicht tragend: 11,5 cm KSL

Fassade Rotklinker, grau gefugt

Wohnungs(trenn)decken 15 cm Stahlbetonplatte, 2,5 cm Dämmmatte, 5 cm Zementestrich

Dach/Dachdeckung 15 cm Stahlbetonplatte, Bitumenkaltanstrich, 50 mm Dachisolierplatte, 2 Lagen Dachvliesbahn, 1 Lage „Strapazoid“-Dachbahn, 3-5 cm Kiesschüttung

Kunststoffabflussrohre

Hauseingangstür Kunststoffelement, seitlich verglastes bodentiefes Fensterelement

Treppenhaus Betonsteinstufen und -podeste belegt mit Werkstein, Metallgeländer, Mipolamhandlauf

Belichtung über ornamentverglaste Betonfenster

Briefkastenanlage im großen Vorraum des Treppenhausbereiches

Im Windfangbereich Klingel- und Gegensprechanlage

Wohnungseingangstür	Holztür mit Spion in Holzumfassungszargen
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster, in den 90er Jahren erneuert
Loggien	Betonkragplatten, Metallgeländer mit Milchglas
	Die Loggien sind als Sichtschutz abgetrennt mit ca. 2,00 m hohen Lichtplatten gleicher Art.

#### Keller

Fußböden	Geglätteter Betonfußboden
Decken	Stahlbeton, ca. 2,30 m hoch
Anschlüsse	Im Keller befinden sich die Stromzähler zu den jeweiligen Wohnungen.
Aufzug	Eine Aufzugsanlage führt durch alle Geschosse. Der Aufzug soll in Kürze erneuert werden und die Kosten werden per Sonderumlage auf die Miteigentümer umgelegt.
Kellerraum	Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.  Holzlattenkonstruktion mit Maschendrahtbespannung abgeteilt, verschlossen über Vorhängeschloss
Heizung	3 hintereinandergeschaltete BUDERUS-Gas-Thermen, die je nach Auslastung und Bedarf entweder mit Volllast laufen oder auch einzeln bei geringerem Wärmebedarf  2 VIESSMANN-Warmwasserspeicher von 1984 je 500 l
Kelleraußentreppen	Betonsteinstufen, Mipolamhandlauf
Kellervorraum	Fahrradabstellplatz

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

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es handelt sich um eine klassische Single-Wohnung mit einem Zimmer, Küche, Bad, Flur, Loggia. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund langem Leerstands Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Ansonsten macht die Anlage einen gepflegten und laufend instand gehaltenen Eindruck.
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	Der Krambekweg ist Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Wohngegend besteht aus einer Gemengelage von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Die Lagequalität ist mittel.
Objektrisiken	Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung können keine Angaben gemacht werden zu etwaigen Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen.

Drittverwendung /Marktchancen Die Wohnung ist frei lieferbar und nicht vermietet. Sie steht nach Aussage des Hausmeisters seit ca. 8 Jahren leer. Die Wohnung bietet sich daher vorrangig für Eigennutzer an. Es kommen auch Kapitalanleger in Frage, die dieses Objekt aus Renditegesichtspunkten erwerben, denn sie könnten nach dem Erwerb die Wohnung vermieten zur Erzielung von Kapitaleinkünften.

Die aktuelle Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen in Henstedt-Ulzburg ist eher verhalten. Aus diesem Grund wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.

Anlagen Exposé

2 Fotos - insgesamt 5 Seiten

Torsten Kühl - Uetersen, 15.11.2024





1.

Ostansicht



2.

Nordwestansicht