



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 19/22
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit Mittelreihenhaus sowie separates Garagengrundstück
Lage	Virchowring 3b, 24558 Henstedt-Ulzburg
Wertermittlungstichtag	23.11.2023
Wohnfläche ca.	91 m ²
Nutzfläche	Teilkeller, Garage, ausgebauten Dachgeschoss ca. 29 m ²
Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	280.000,00 €
Nutzer/in	Eigennutzung Eigentümer
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt

Sonstiges Für notwendige Kosten zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien Zustands wird ein Abzugsbetrag auf der Grundlage der BGF vorgenommen in Höhe von 100 €/m².
 BGF 208 m² x 100 €/m² = rd. 21.000,00 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Henstedt-Ulzburg		Blatt	1867
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
5	3,4	Ulzburg	004	36/92	Gebäude- und Freifläche, Virchowring	46
		Ulzburg	004	36/109	Gebäude- und Freifläche, Virchowring 3b	249

Bauweise und Ausbau

Das Mittelreihenhaus ist teilunterkellert und 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Auf dem separaten Garagengrundstück befindet sich eine Standardgarage in Fertigbauweise in einer Garagenzeile.

Baujahr 14.07.1970 BG Errichtung von 20 Reihenhäusern
 Veränderungen Das Dachgeschoss ist nachträglich ausgebaut worden. Baugenehmigungen oder Bauunterlagen waren in der behördlichen Bauakte nicht vorhanden. Ob dieser Raum als Aufenthaltsraum gem. Landesbauordnung S-H (LBO) beurteilt wird, kann ich nicht mit Bestimmtheit sagen, weil möglicherweise ein Fluchtweg fehlt. Er wird daher als Nutzfläche in diesem Gutachten ausgewiesen.

Restnutzungsdauer 27 Jahre

Konstruktion

Kelleraußenwände Kalksandstein 30 cm
 Sockelhöhe über Gelände Ca. 30 cm Rotklinker
 Geschossaußenwände 17,5 cm Gasbetonstein + 12,5 cm Verblend aus roten Vollziegeln mit Fugung
 Fassade Putzfassade, hell gestrichen
 Wohnungstrennwände 24 cm KSV
 Zwischenwände Tragende: 24 cm KSV
 Nicht tragende: 11,5 cm KSV + 10 cm Gasbeton
 Wohnungs(trenn)decken Stahlbeton, schw. Z.-Estrich auf 30 mm Dämmplatten, 25 mm DLK-Linoleum
 Decken unter nicht ausgeb. DG Stahlbeton, schw. Z.-Estrich
 Dach/Dachdeckung Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, dunkle Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe

Keller

Kellerdecke Stahlbeton, lichte Höhe ca. 1,10 m
 Kellerwände Kalksandstein, an den Außenwänden teilweise aufsteigende Feuchtigkeit. Innen blättert Farbe ab. Vermutlich müsste außen eine neue Abdichtung aus einem mehrschichtigen Bitumenanstrich aufgebracht werden.

Kellerfenster Einfachverglaste Metallfenster mit Gittervorsatz, gemauerte Kasematten
 Heizungskeller Quadratisch, beige teilegefließt
 Stellmöglichkeit für Waschmaschine auf einem Sockel, Anschlüsse sind vorhanden

Heizung Gasanschluss
 Gasbefeuerte BROETJE-Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Bj. 2015, Rippenheizkörper mit Thermostaten, teilweise verbaut in Wandnischen unterhalb der Fenster

Vorraum Gefliest wie im Heizungskeller
 Sicherungen und Stromzähler, keine FI-Schutzschalter

Vorrats- u. Hausanschlussraum Treppe ins EG	Wasseruhr und Telefonanschluss, TV-Empfang zzt. über Internet Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe mit Teppich belegt, Holzgeländer
Ausbau	
<u>Erdgeschoss</u>	
Haustür	Kunststofftür mit Ornament-Isogläseinsatz, davor 2-stufiger Aufgang und Podest mit hell melierten Fliesen belegt. Kleine Überdachung aus Plexiglas. Davor kleiner Vorplatz in Granitsteinpflaster.
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster sowie fünf Holzfenster, davon drei einfachverglast
Innentüren	Glatte Holzwabentüren in Stahlumfassungszargen, zum Wohnzimmer mit Glasausschnitt, zur Küche keine Tür
Garderobe u. Windfang	Diagonal verlegte, hell-beige melierte Bodenfliesen Einfachverglastes Holzornamentfenster
Gäste-WC	Gleiches Fenster und gleiche Bodenfliesen wie im Windfang, deckenhohe, beige melierte Wandfliesen Wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur
Küche	Offen zum Wohnbereich Hell melierte, rechteckige Bodenfliesen - abgestoßen und teilweise gerissen, Fliesenschild wie Bodenfliesen Eine Einbauküchenzeile mit hellen Fronten, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge, Edelstahldunstesse, Cerankochfeld und Backofen, Geschirrspüler unter der Arbeitsplatte, grau melierte, furnierte Arbeitsplatte mit dunkler 1,5-Loch-Spüle mit Brausearmatur, Kühlschrank freistehend. Ein weiterer einzelner Hochschrank als Vorratsschrank.
Wohn-/Esszimmer	Stäbchenparkett, ein großes, feststehendes Fensterelement zur Terrasse, Terrassentür und ein weiteres zu öffnendes Fenster
Treppe ins OG	Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe mit Holzgeländer
<u>Obergeschoss</u>	
Flur	Heller Laminatfußboden
3 Zimmer	Fußboden wie vor, in einem Raum buchfarbenes Laminat Im Schlafzimmer 3-teiliges, breites isolierverglastes Kunststoff-Fensterelement und Tür zum Balkon
Bad	In einem Kinderzimmer 2-fach verglastes Holzfenster, bauseitig Rechteckige, hellbeige melierte Bodenfliesen, gleiche deckenhohe Wandfliesen, isolierverglastes Holzfenster Beige Wanne, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, weißer Waschtisch mit Einhandarmatur und Unterschrank
Balkon	Betonkragplatte, Metallgeländer, beplankt mit glatten Zementfaserplatten
<u>Dachgeschoss</u>	
Treppe ins DG	Geschlossene Holzwangentreppe, belegt mit grünem Teppich, Holzgeländer
Flur	Beiger Teppichboden
Großer Raum	Laminatfußboden, zwei VELUX-Dachflächenfenster, Holz, zwei Wände dunkel paneelt, eine Teilfläche ist paneelt und hell gestrichen
Abseite	Ohne Bodenbelag, Dachunterseiten mit Rigipsplatten verkleidet, Dämmung
<u>Garage</u>	Waschbeton-Fertigbauweise mit Flachdach und Stahlschwinger. Unbeschichteter Betonfußboden, davor Auffahrt in grauem Betonverbundsteinpflaster. Die Garage befindet sich in einer Garagenzeile.
Zustand und Beschaffenheit	Das 2-geschossige Mittelreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bietet viel Wohnraum, so dass auch Familien ausreichend Platz haben. Modernisierungsmaßnahmen haben während der letzten Jahre kaum stattgefunden, weshalb der Ausbau größere Gebrauchsspuren aufweist und einige Beschädigungen. Zudem sind einige Fenster noch einfachverglast, was aus energetischer Sicht nicht mehr zeitgemäß ist. Die Elektrik ist ebenfalls überaltert und ohne FI-Schutzschalter, hier besteht Handlungsbedarf.

Sofort erforderliche Renovierungs- und Modernisierungskosten müssen daher berücksichtigt werden.

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	Gemeindestraße, ruhige Wohnlage. Im Umfeld überwiegend Reihenhäuseranlagen, das Ortszentrum ist schnell zu erreichen. Die Lage hat mittlere Wohnqualität.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf größere Instandhaltungs-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einstellen.
Drittverwendung /Marktchancen	Grundsätzlich besteht Nachfrage nach Wohnhäusern in Henstedt-Ulzburg, diese wurde jedoch in jüngerer Vergangenheit durch geänderte Marktbedingungen deutlich gedämpft. Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ¹ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können. Auf Grund des Alters und des Zustands sowie der Lage wird die Verkäuflichkeit derzeit für dieses Objekt als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.
Anlagen Exposé	3 Fotos- gesamt 5 Seiten




.....
Torsten Kühl
Uetersen, 15.12.2023 tk/mb



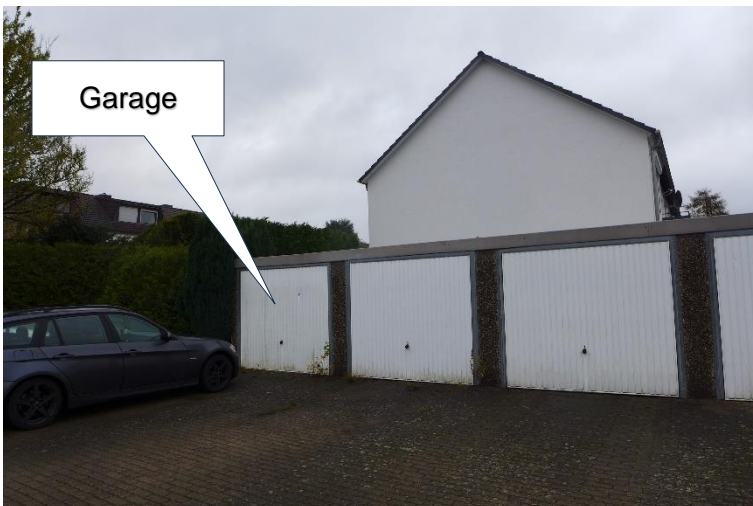
1.

Wohnweg



2.

rückw. Ansicht



3.

Garagenanlage