

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 22/24
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus im Sondereigentum Nr. 2
Lage	Ulzburger Straße 719a, 22844 Norderstedt
Wertermittlungsstichtag	30.01.2025
Wohnfläche ca.	105,17 m ²
Nutzfläche ca.	Anbau Abstellraum, Doppelgarage, Schuppen, Unterstand
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	305.000,00 €

Nutzer	Eigennutzung
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) – 57.000,00 €

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Friedrichsgabe	Blatt	1942
--------------------	-------------	----------------------	----------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Friedrichsgabe	001	174/19	Gebäude- und Freifläche, Ulzburger Straße 719, 719a	1.035
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Wohneinheit (rot umrandeten Wohn- und Nutzräumen). Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an rot umrandeten Grundstücksfläche zugeordnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Friedrichsgabe Blatt 1941 bis 1942); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.10.1982/29.12.1986; von Friedrichsgabe Blatt 1683 hierher übertragen; eingetragen am 02.08.1983 und geändert 05.03.1987.				

Bauweise und Ausbau Das Einfamilienhaus ist nicht unterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt worden.

Baujahr 24.01.1983 BG Errichtung eines nicht unterkellerten Einfamilienwohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbau eines überdachten Stellplatzes

Restnutzungsdauer 35 Jahre

Konstruktion

Sockelhöhe über Gelände Ca. 25 cm, Sockel verputzt und dunkel gestrichen

Außenwände der Geschosse 15 cm Leca-Betonfertigteile + 6 cm Dämmung + 4 cm Luftschicht + 10 cm Verblender

Zwischenwände Leca-Betonfertigteilelemente d = 15 cm bzw. 10 cm, Dachgeschossstrennwände aus Lattengerüst mit Fermacellplattenverkleidung und Glaswollzwischenlage

Unterer Abschluss PVC, Teppich, Fliesen auf Estrich + 5 cm Dämmung Hartschaum PST + Sperrklebung + Unterbetonplatte auf Kiessandverdichtung

Wohnungs(trenn)decken Teppichboden auf Spanplatte 30 mm mit Dämmfilzunterlegung auf Holzbalkenlage, Unterverkleidung mit Fermacellplatten und Glaswolldämmung

Dachschrägen	Glaswolldämmung 140 mm, zweilagig, + Dampfsperreisolierung + Fermacellplatte 10 mm verspachtelt
Fassade	Gelbklinker, grau gefugt, Giebeldreieck/Dachgeschossdreieck mit anthrazitfarbenen Zementfaserschindeln verkleidet
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, traufseitige Dachunterschläge holzverschalt, ohne Anstrich, Kunststoffrippen und behelfsweise Ableitungen ins Beet
Treppe ins DG	Geschlossene Holzwangentreppe mit lilafarbenem Teppichboden, Seitenwände weiß paneelt
Heizung	Gasbefeuerte BUDERUS-Therme (Baujahr: nicht ersichtlich), Flachheizkörper mit Thermostaten
Haustür	Dunkle Holztür, verglastes Festelement, davor 1-stufiger Podest ohne Belag, Eingangsbereich nachträglich überdacht in einer Holzkonstruktion
Fenster	Unterschiedliche Holzfenster, isolierverglast, eine Terrassentür ist gerissen, rundum nachträglich vorgesetzte, manuelle Außenrollläden
Innentüren	Zum Wohnzimmer und zur Küche ohne Türen, sonst unterschiedliche Türblätter als Holzwabentüren, tlw. mit Lichtausschnitt

Erdgeschoss

Innenwände	In der Küche, im Flur und im Windfang sind die Wände rau geputzt und hell gestrichen.
Windfang	Beige, diagonalverlegte Bodenfliesen mit kleinformatigen Einsätzen, an der Decke drei Einbaustrahler, Garderobe, Durchgangsmöglichkeit zur Küche
Flur	Beige, diagonalverlegte Bodenfliesen
Gäste-WC	Weißer, diagonalverlegte, quadratische Bodenfliesen, ca. 1,50 m hohe weiße Wandfliesen mit Bordüre, weiße Sanitärelemente, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, kleiner Waschtisch mit Einhandarmatur, Decke vertäfelt, kleines Holzfenster
Küche	Weißer, diagonalverlegte, quadratische Bodenfliesen, Decke mit großformatigen Kunststoffpaneelen und Einbaustrahlern, Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, Kücheneinbauten mit hellen Fronten, Holzarbeitsplatte mit 2-Loch-Nirospüle und Brausearmatur, mehrere Unter- und Oberschränke, Geschirrspüler, Gasherd, Edelstahlunsterne, kein Fliesenschild, rau geputzt mit hellem Anstrich, freistehender Kühlschrank. Kücheneinbauten verbraucht und ohne Zeitwert. Hier befinden sich die Heizungsanlage, separater Warmwasserspeicher Strom- und Gaszähler sowie die Elektroverteilung in einer Nische. Die Decke der Nische ist nicht verkleidet, hier sind Kabel unterhalb der Decke verlegt.
Wohnzimmer	Großformatige, diagonalverlegte, beige-gegrauelierte Bodenfliesen, eine Wand paneelt, an der Decke Einbaustrahler, von hier Ausgangsmöglichkeit zum Garten, gemauerter Kamin mit geschlossener Kasette – selten in Betrieb, aber gemäß Eigentümerangaben abgenommen
Speisekammer	Gefliest, unterhalb der Treppe gelegen

Dachgeschoss

Flur	Heller Laminatfußboden, Decke holzvertäfelt, von hier Luke zum Dachboden
Schlafzimmer	Decke und eine Wand sowie Drempe hell paneelt mit Einbaustrahlern, giebelseitiges Fenster
Bad	Weißgramelierte, quadratische Bodenfliesen, deckenhohe Fliesen ähnlicher Bauart, Wanne mit Glasabtrennung, Doppelwaschtischanlage mit Unterschränken, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten unter einem Holz-VELUX-Dachflächenfenster Die dauerelastischen Fugen sind stark verspart und erneuerungsbedürftig.
Zwei Kinderzimmer	Parkettfußböden, Decken hell vertäfelt und weiß gestrichen, je ein giebelseitiges Fenster (bauseitig)

Dachspitz

Zugang über Leiter, nicht begehbar, Dachunterseiten mit alukaschierter Glaswolle, keine Stehhöhe

Anbau

1-geschossig, Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung, Attika aus zweireihigen, anthrazitfarbenen Zementfaserschindeln

Abstellraum

Laminatfußboden, fünf Stufen tiefer gelegen, Treppe mit rotbraunmelierten Fliesen belegt, seitlich Sprossenholzfenster, davon abgehend Duschbad

Duschbad

Helle Bodenfliesen, deckenhohe, helle Wandfliesen, Decke paneelt, Duschtasse mit einfachem Umbau, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur, kleines Fenster

Doppelgarage

Massivbauweise, Klinker wie Wohnhaus, Flachdach mit Vollschalung, Bitumenbahneindeckung, Zinkrinnen und -abläufe, seitliche FH-Tür, Garage ist unterkellert, Zugang nicht möglich, wird aufgrund starker Feuchtigkeit und Schimmelbildung nicht mehr genutzt, Kelleraußentreppe aus Betonstufen, FH-Tür, Kellerabgang ist überdacht, zwei Stahlschwingtore, Garagen sind innen miteinander verbunden, Betonfußboden, hergestellt in Kalksandstein, Stromanschluss vorhanden, rückwärtig zwei Glasbausteinfenster

Das Dach ist undicht. Von unten ist Schimmel und Feuchtigkeit sichtbar.

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit

Bei dem Wohnungseigentum handelt es sich um ein nicht unterkellertes, freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Doppelgarage, Unterstand und Schuppen. Im Objekt sind Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in fast allen Räumen vorzunehmen. Vieles hat größere Gebrauchsspuren und ist erneuerungsbedürftig. Insbesondere betroffen sind Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Küche und Bäder. Die Garage verfügt über eine Unterkellerung, hier war ein Zutritt nicht möglich. Der Keller soll sehr starke Feuchtigkeit und Schimmel aufweisen. Das Dach der Garage und des Unterstandes zeigen Undichtigkeiten und sind erneuerungsbedürftig.

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 Ulzburger Straße ist Ortsdurchgangsstraße mit regem Verkehrsaufkommen. Das Grundstück liegt jedoch in zweiter Reihe weiter zurückgelegen, sodass keine Verkehrsimmissionen negativ wahrgenommen werden. Im Umfeld Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauart und Altersklasse. Die Lagequalität kann als mittel beurteilt werden.

Objektrisiken Käufer müssen sich auf größere Investitionen für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen einstellen.

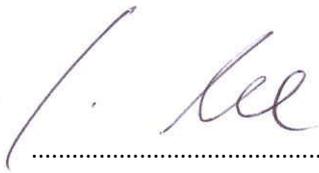
Drittverwendung /Marktchancen Generell werden Einfamilienhäuser in Norderstedt nachgefragt. Jedoch mehr für Objekte die energetisch und technisch auf modernerem Standard sind. Ältere, renovierungsbedürftige Häuser verzeichnen geringere Nachfrage, auch aufgrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und möglicher, zu erwartender Vorschriften für Sanierungen.

Außerdem bevorzugen Käufer Wohnhäuser zum Alleineigentum und nicht als Wohnungseigentum innerhalb einer Bruchteilsgemeinschaft.

Die Verkäuflichkeit wird daher als etwas eingeschränkt eingeschätzt.

Anlagen Exposé

3 Fotos- gesamt 6 Seiten



Torsten Kühl

Uetersen, 19.02.2025 tk/ps





1.

Frontansicht



2.

Rückansicht und Garten



3.

Terrasse und Anbau