



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 24/23 |
| Bewertungsobjekt | Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage sowie Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen |
| Lage | Travestraße 14, 22851 Norderstedt |
| Wertermittlungsstichtag | 14.05.2024 |
| Wohnfläche ca. | 144,05 m ² |
| Nutzfläche ca. | Vollkeller, Doppelgarage |
| Wertbestimmendes Verfahren | Sachwertverfahren und mittelbarer Vergleich über Bodenrichtwerte |

| | |
|----------------|--|
| Verkehrswerte | BV 1: 515.000,00 € BV 2/zu 1: 5.300,00 € BV 3: 57.000,00 € BV 4/zu 1: 400,00 € |
| Nutzer | Eigennutzung Miteigentümer |
| 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) – 10.000,00 Euro |

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

| | | | | | |
|--------------------|-------------|----------------------|-----------|--------------|------|
| Amtsgericht | Norderstedt | Grundbuch von | Glashütte | Blatt | 1633 |
|--------------------|-------------|----------------------|-----------|--------------|------|

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe m ² |
|--------------------------|------------------------------------|--|------|-----------|---|----------------------|
| 1 | | Glashütte | 012 | 17/36 | Gebäude- und Freifläche, Travestraße 14 | 661 |
| | | 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | | |
| 2 zu 1 | | Glashütte | 012 | 17/34 | Verkehrsfläche, Travestraße | 178 |
| 3 | | Glashütte | 012 | 21/3 | Gebäude- und Freifläche, Travestraße | 95 |
| | | 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | | |
| 4 zu 1 | | Glashütte | 012 | 212 | Verkehrsfläche, Travestraße | 12 |

Bauweise und Ausbau Das Haus ist vollunterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Nachträglich erfolgte ein vollunterkellertes, 1-geschossiger Flachdachanbau. Der Keller wurde auch unterhalb der Terrasse hergestellt, dort befindet sich ein Schwimmbad.

Baujahr 1978 BG Neubau von 6 Einfamilienwohnhäusern
 1984 BG Anbau an dieses Einfamilienhaus

Restnutzungsdauer 35 Jahre

Konstruktion und Ausbau

Kelleraußenwände Kalksandstein-Mauerwerk d=36,5 cm, Sperrputz d= 2 cm, Isolierung im Spritzverfahren, 2 x

Anbau: 36,5 cm KSV 15/18 MG III + Isolierputz + 2-malige Bitumenspritzbeschichtung, Sockelhöhe ca. 30 cm

Sockelhöhe über Gelände Ca. 20 cm, verputzt, grau gestrichen

Geschossaußenwände Kalkzementputz 1,5 cm, 17,5 cm KSL 2 DF, Hyperliteschüttung 7,5 cm, Verblendung d=11,5 cm, VKSV, weiß geschlemmt o. VMZ

Anbau: 11,5 cm VKSV + 60 mm Isover-Kerndämmplatte KD II + 17,5 cm KSL 15/12 MG II + 1,5 cm Kalkzementputz, Vormauerziegel mit weissem Dispersionsanstrich

Fassade Mauerwerk, Fugenglattstrich, weiß gestrichen, Giebeldreiecke holzverschalt

| | |
|-------------------------------|---|
| Zwischenwände | Tragende: KSL 2 DF, d= 17,5 cm, d= 24 cm <u>Anbau:</u> 24 cm bzw. 11,5 cm dick aus KSV 15/12 MG III Nicht tragende: KSL 2 DF, d= 11,5 cm, im DG Leichtbauwände <u>Anbau:</u> 10 cm Gasbeton |
| Decken | Stahlbetondecke gem. Statik, schwimm. Estrich d= 7 cm, Belag <u>Anbau:</u> Stahlbetonplatte d= ca. 16 cm in B25 + 35/30 mm Isover-Dämmplatte + 45 mm Zementestrich + Teppichbelag bzw. im Bereich der Terrasse: Stahlbetondeckenplatte d= 16 cm in B25 + Gefälleestrich + Dampfsperre + 80 mm Styrodur als Wärmedämmung + 3-lagige Dacheindichtung + Mörtelbett + keram. Belag |
| Decken unter nicht ausgeb. DG | Rigipsplatten auf Lattung, Mineralfasermatten d=10 cm |
| Dach/Dachdeckung | Satteldach als Kehlbalkendach, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, Giebeldreieck senkrecht holzverschalt und dunkel gestrichen, Gauben und Schornstein mit Zementfaserschindeln verkleidet, Schornstein mit Haube <u>Anbau:</u> Flachdachkonstruktion best. aus Holzbalken im Abstand von 80 cm, dazwischen 100 mm Steinwollmatten einseitig auf Alufolie, Deckenunterschicht mit Gipskartonplatten verkleidet, auf den Holzbalken 22 mm gespundete Dachschalung, Dacheindichtung aus 3 Lagen + Bekiesung, Attika aus Holz – Anstriche verbraucht, teilweise lösen sich Bretter ab. |
| Keller | |
| Swimmingpool (Anbau) | Gefliestes Schwimmbad, die Deckenverkleidung ist in diesem Bereich heruntergekommen und das Schwimmbad ist nicht mehr im Betrieb Großes Glasbausteinfenster, Wände deckenhoch beige gefliest, Fußboden kleinformartig hell gefliest, Duschbereich |
| Maschinenraum (Anbau) | Außer Betrieb, Feuchtigkeit an den Außenwänden |
| Großer Raum | Beige gefliest, als Partyraum ausgebaut |
| Saunaraum | Beiger Fußboden, einfachverglastes Metallfenster mit Gittervorsatz |
| Heizung | Ölbefeuerte Zentralheizung, WIKORA Warmwasserspeicher, BUDERUS Heizung, Rippenheizkörper mit Thermostaten, separater, großer Kunststoffbatterietank – Heizung über 40 Jahre alt |
| Vorratsraum | Gefliest, einfachverglastes Drahtfenster |
| Waschküchenbereich | Anschlüsse für Waschmaschine, hier auch Hausanschlüsse und Sicherungen |
| Treppe ins EG | Offene Metalltreppe mit Holzstufen |
| Erdgeschoss | |
| Haustür | Hartholztür mit ornamentverglasung, seitlich Glasbausteinfenster |
| Fenster | Isolierverglaste Hartholzfenster v. 1978 |
| Innentüren | Überwiegend dunkle Mahagonitüren in Mahagoniumfassungszargen |
| Windfang und Diele | Helle quadratische Bodenfliesen |
| Gäste-WC | Gleiche Bodenfliesen, helle Wandteifliesung |

| | |
|---------------------|--|
| | Goldenes Waschbecken, wandhängendes WC an Unterputzpülkasten, Handtuchheizkörper |
| Küche | Zugang vom Flur und vom Wohn-/Esszimmer U-förmige Einbauküche im Landhausstil, helle Fronten, furnierte, grau melierte Arbeitsplatte, BOSCH Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler – außer Betrieb, 1,5-Loch Nirospüle, Einhandarmatur, ein Hochschrank mit Kühlschrank, Arbeitsplatte mit Metallreling, Lichtgalerie über dem Fenster |
| Wohn-/Esszimmer | Helle, quadratische Bodenfliesen, Ausgangsmöglichkeit auf die Terrasse Offener Kamin mit geputzter Schürze |
| Anbaubereich | Hier Esszimmer Dunkle Einbau-Mahagonischränke, offene Regale und Schrankfächer sowie Schubladen. Ausgangsmöglichkeit auf die Terrasse. |
| Treppe ins DG | Offene Metalltreppe mit Holzstufen |
| Dachgeschoss | |
| Flur | Hell-beige melierte, quadratische Bodenfliesen, VELUX-Dachflächenfenster, Luke zum Dachboden |
| Zwei Zimmer | Laminatfußboden |
| Großes Zimmer | Fliesen wie im Flur |
| Bad | Weißer, quadratische Bodenfliesen, ca. 2 m hohe hell melierte Wandfliesen mit Bordüre, VELUX-Dachflächenfenster aus Holz - marode Waschtisch in einem Badmöbel mit Unter- und Hängeschränken mit Spiegeln und Beleuchtung – teilweise Furnier gebrochen oder löst sich ab, Stand-WC mit Spülkasten, Wanne, Dusche mit Glasumbau |
| Dachboden | Nicht ausgebaut, Zugang über Klapptreppe Dachunterseiten nicht gedämmt |
| <u>Holzschuppen</u> | Ca. 3 x 2 m, einfache Baumarktqualität – ohne Restwert |
| <u>Doppelgarage</u> | Waschbeton-Fertigbauweise, Flachdach, zwei Schwingtore Davor Zufahrt in grauem Betonverbundsteinpflaster |

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

| | |
|----------------------------------|---|
| Zustand und Beschaffenheit | Das Haus ist ca. 46 Jahre alt und bietet ausreichend Platz für einen 4-Personen-Haushalt. In Teilbereichen ist es renovierungsbedürftig und außerdem sind an manchen Stellen der Außenwände im Keller Feuchtigkeitsspuren sichtbar. Das Schwimmbad war zum Besichtigungszeitpunkt nicht aktiv in Betrieb, die Technik ist laut Eigentümerangaben ausgefallen. Zudem ist die abgehängte Decke runtergekommen und hängt teilweise fetzenartig über dem Schwimmbad. Die Fenster und die Heizungsanlage sind in absehbarer Zeit 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 | Das Grundstück befindet sich in einer Gemeindestraße in ruhiger Lage mit mittlerer Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohnhäuser, aber auch Geschossbauten. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt. |
| Objektrisiken | Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar. |
| Drittverwendung /Marktchancen | Generell besteht Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Norderstedt, nur sind aufgrund verschiedener Marktgegebenheiten die Preise seit ca. 2 Jahren etwas rückläufig. Die Verkäuflichkeit dieses Einfamilienhausgrundstücks wird als noch durchschnittlich beurteilt. |
| Anlagen Exposé | 3 Fotos- gesamt 6 Seiten |



.....
Torsten Kühl

Uetersen, 04.06.2024 tk/mb



1.

Nordansicht



2.

Ansicht Ost m. Terrasse



3.

Südansicht Flachdachanbau