

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Norderstedt
Rathausallee 80

22846 Norderstedt

29. Januar 2025
AZ 61 K 29/24

AUSZUG DES GUTACHTENS

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
22846 Norderstedt, Taubenstieg 5



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 09.01.2025:

588.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22846 Norderstedt, Taubenstieg 5, Grundbuch von Friedrichsgabe, Blatt 1671

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungs-
stichtag** 09.01.2025

Ortsbesichtigung 09.01.2025

**Grundstücks-
daten** Gemarkung Friedrichsgabe, Flur: 6; Flurstück(e): 535/89; Größe: 834 m²
Grundbuch von Friedrichsgabe, Blatt 1671

postal. Anschrift 22846 Norderstedt, Taubenstieg 5

Eigentümer aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt wird, gem. Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin, von der Eigentümerin und ihrer Familie zu Wohnzwecken eigen-
genutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

**Objekt-
beschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamili-
enhaus, welches ca. 1984 errichtet wurde. Das eingeschossige, unterkel-
lerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und tlw. wohnlich ausge-
bautem Spitzboden (Abstellfläche) wurde in massiver Bauweise erstellt. Die
Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen, die baujahresentspre-
chenden Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. sind Sprossen-
fenster und gewölbte Scheiben vorhanden. Im Dachgeschoss wurden die
Dachflächenfenster ca. 2010 erneuert. Die Holzdachkonstruktion ist als
Krüppelwalmdach ausgeführt und mit Betondachsteinen eingedeckt. Rück-
wärtig an das Wohnhaus angrenzend befindet sich ein Wintergarten in
Holz-Glas-Konstruktion, welcher ca. 1988 errichtet wurde.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich angrenzend an das Wohn-
haus und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Garage (Bau-
jahr ca. 1984), die in Massivbauweise mit Flachdach errichtet wurde. Die
Fassade ist, wie das Wohnhaus, mit einem roten Verblendstein versehen.

Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung in der Bauakte und
überschlägiger Überprüfung und Plausibilisierung anhand der vorhandenen
Planunterlagen bzw. stichprobenhaft genommener Maße am Ortsbesichti-
gungstermin insgesamt rd. 204 m². zzgl. Wintergarten mit einer Nutzfläche
von rd. 26 m².



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22846 Norderstedt, Taubenstieg 5, Grundbuch von Friedrichsgabe, Blatt 1671

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters über eine Gaszentralheizung (Baujahr 1998) mit zentraler Warmwasserbereitung. Ein Kachelofen ist im Wohnzimmer vorhanden, dieser ist jedoch außer Betrieb genommen worden, aufgrund zu hoher Abgaswerte.

Das Bewertungsobjekt verfügt über jeweils ein Gäste-WC im EG und KG, jeweils ein Duschbad im KG und DG sowie ein Wannenbad im DG. Die Bäder im DG sowie das WC im KG, in durchschnittlicher bis guter Ausstattung und Qualität, wurden ca. 2010 erneuert. Das Bad im KG und WC im EG sind älteren Datums; in einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung und Qualität (im KG beige, nicht mehr zeitgemäße, Sanitärobjekte). Alle Bäder mit natürlicher Entlüftung. Im KG ist eine Sauna vorhanden. Im EG neue Einbauküche in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität vorhanden (Baujahr 2024).

Überdurchschnittliche Elektroausstattung mit u. a. Alarmanlage, Türsprechanlage mit Kamera (auskunftsgemäß tlw. defekt). Zur Südwestseite ist auf dem Dach eine Photovoltaikanlage vorhanden (auskunftsgemäß ca. Baujahr 2014, Stromspeicher auskunftsgemäß defekt).

Allgemeinbeurteilung Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem befriedigenden Zustand. Tlw. wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt, tlw. sind Instandhaltungsarbeiten erforderlich.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	531.000 €
	marktangepasster Sachwert:	588.000 €
	Ertragswert:	591.000 €

Verkehrswert (Marktwert):	588.000 €
----------------------------------	------------------

Dieser Auszug aus dem Gutachten enthält 6 Seiten und wurde für die Veröffentlichung im Internet erstellt. Das vollständige Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Nur die Angaben im vollständigen Gutachten haben Verbindlichkeit. Für die Veröffentlichung des Gutachtenauszugs und die darin aufgeführten Angaben kann keinerlei Haftung übernommen werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22846 Norderstedt, Taubenstieg 5, Grundbuch von Friedrichsgabe, Blatt 1671

Objektfotos, Grundrisse, Schnitt



Straßenansicht Bewertungsobjekt mit
Zufahrt zur Garage / Stellplatzfläche

Blick Richtung Nordwesten



Straßen- und Eingangsansicht
Bewertungsobjekt mit Garage

Blick Richtung Westen

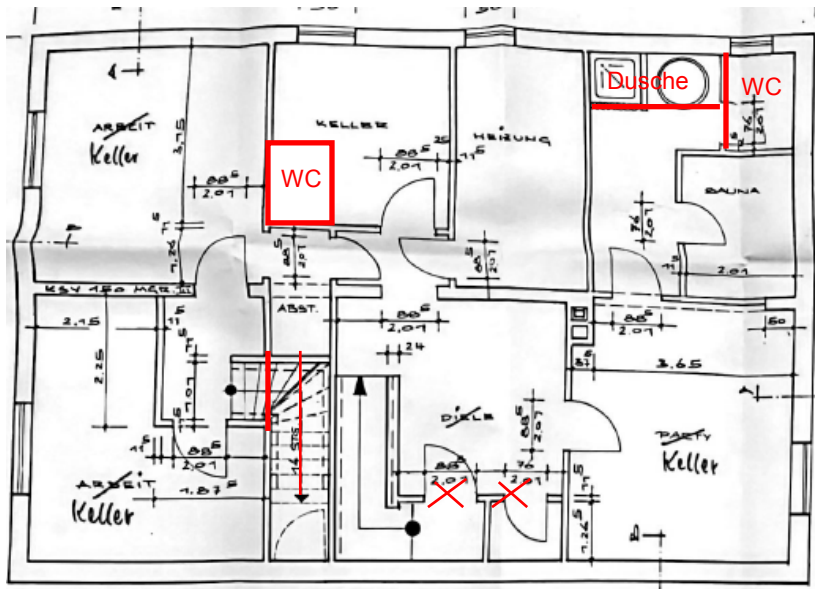


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

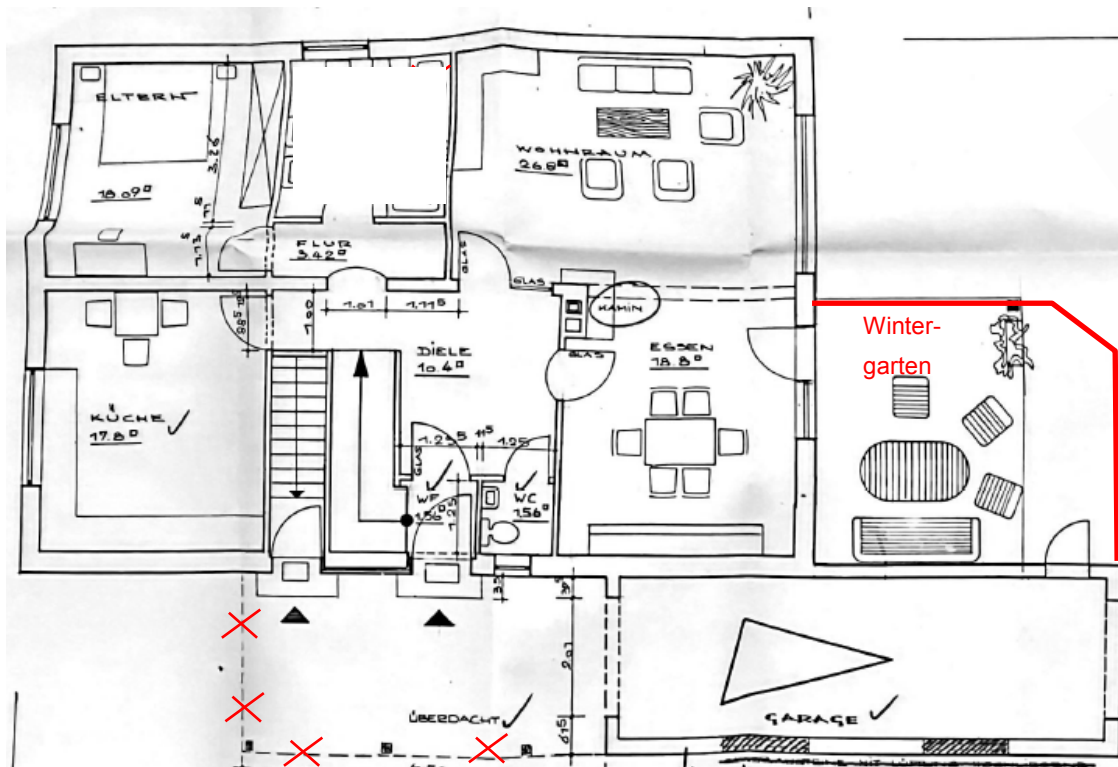
Auszug des Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22846 Norderstedt, Taubenstieg 5, Grundbuch von Friedrichsgabe, Blatt 1671

Grundrisse, Schnitt (ohne Maßstab)

(wesentliche Abweichungen in den Planunterlagen sind eiskizziert jedoch ohne Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit)



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

