



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 30/19
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit nicht unterkellertes, 1-geschossiger Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Spitzboden befindet sich im Ausbau.
Lage	Stubbenwiese 20 b, 24568 Kaltenkirchen
Wertermittlungstichtag	10.11.2021
Wohnfläche ca.	105,06 m ²
Nutzfläche ca.	Spitzboden 15,54 m ² , Gartenhaus
Bewertungsverfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	365.000,00 €

Nutzer*in	Name*n ist dem Amtsgericht bekannt
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
Sonstiges	In der Wertermittlung berücksichtigte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (z.B. Kosten für Mängel, Schäden, Instandhaltungen, zwingend notwendige Modernisierungen, Restfertigstellungsmaßnahmen oder andere wertbeeinflussende Faktoren) - Keine

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Kaltenkirchen			Blatt	7372
Lfd. Nr. der Grundstück.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
2	1	Kaltenkirchen	010	249	Gebäude- und Freifläche, Stubbenwiese 20 b	328	

Bauweise und Ausbau

In massiver Bauweise erstellte, nicht unterkellerte, 1-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Spitzboden befindet sich im Ausbau und ist fast fertiggestellt. Es ist kein Carport/Garage vorhanden.

Baujahr	2007
Restnutzungsdauer	66 Jahre (wirtschaftlich)

Konstruktion

Bauweise	Massiv
Fundamente	Streifenfundamente
Sockelhöhe über Terrain	Ca. 30 cm
Geschossaußenwände	17,5 cm Porenbetonsteine, 10 cm Kerndämmung, 5 cm Luftschicht, 11,5 cm KSV (außen Verblendmauerwerk)
Fassade	Rot/brauner Klinker, grau gefugt
Gebäudetrennwände	2 x 17,5 cm Porenbeton, 4 cm Dämmung
Zwischenwände	Tragende und aussteifend: 11,5 cm und 17,5 cm Porenbeton
Unt. Abschl. bzw. FB b. n. unterkellerten Räumen	Betonfundament, Bodenplatte, Dämmung, Estrich, Belag
Decken	EG-Decke: Massiv; DG-Decke: Holzbalkenkonstruktion
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion - Pfettendach, anth. seidenmatte Tonpfannen. Dachüberstände unterseitig Holz verschalt und weiß gestrichen. Zinkrinnen und -abläufe.
Treppe ins Dachgeschoss	Gewendelte Holzterrasse mit offenen Stufen und Holzgeländer
Treppe in Spitzboden	Wie Treppe ins Dachgeschoss, Seitenwände im Aufgang mit Rigipsplatten verkleidet, teilweise verputzt und nicht gestrichen.
Heizung	Gasbefeuerte BUDERUS-Brennwerttechnik. Fußbodenheizung im Bad und in einem Teilbereich des Wohnzimmers, ansonsten Flachheizkörper mit Thermostaten.

Gebäudeausbau

Erdgeschoss

Haustür	Kunststofftür mit Sprossen-Ornamentverglasung. Davor Podest aus Betongehwegplatten.
Fenster	Weiß isolierverglaste Kunststofffenster, im oberen Viertel mit innenliegender Sprosse. Integrierte manuelle Außenrollläden.
Innentüren	Glatte, naturfarben furnierte Holztüren in Holzumfassungszargen

Küche	Großformatige, quadratische, beige melierte Bodenfliesen, helles Fliesenschild. L-förmige Einbauküche mit cremefarbenen Fronten, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge, breiter Apothekerschrank, ein Hochschrank mit AEG-Backofen, furnierte holzfarbene Arbeitsplatte mit 1,5-Loch-Nirospüle und Einhandarmatur, Stellmöglichkeit unterhalb der Arbeitsplatte für einen Geschirrspüler, AEG-Induktionskochfeld, Edelstahl-Dunstesse, Kühlschrank freistehend.
Duschbad	Dunkle, polierte, quadratische Bodenfliesen, ca. 2,00 m hohe, hell melierte Wandfliesen mit Bisazzabordüre. Sanitärelemente: ebenerdige Dusche mit Bodenablauf, Duschvorhang, wandhängendes WC, Waschtisch mit Einhandarmatur.
Hauswirtschaftsraum	Beige, quadratische Bodenfliesen, hier befinden sich sämtliche Hausanschlüsse, die Heizungsanlage und Anschlüsse für eine Waschmaschine
Diele	Großformatige, quadratische, beige melierte Bodenfliesen
Wohn-/Esszimmer	Zugang über Doppelflügeltür mit Ornamentverglasung von der Diele, Bodenfliesen wie vor, 4-türiges bodentiefe Fenster und Terrassentürelement mit jeweils 2 Doppelflügel-Elementen.
<u>Dachgeschoss</u>	
Ausbau	3 Zimmer, Bad und Flur
Bad	Polierte, braun melierte, großformatige Bodenfliesen (Naturstein - vermutlich Marmor), ca. 2,00 m hohe, hell beige melierte Wandfliesen mit Bordüre. Sanitärelemente: Ebenerdige Dusche mit Bodenablauf, Wanne über Eck eingebaut, wandhängendes WC, Waschtisch mit Einhandarmatur. VELUX-Kunststoff-Dachflächenfenster.
Zimmer/Flur	Jeweils Laminatfußböden in Dielenoptik, das kleine Zimmer hat ein weißes VELUX-Kunststoff-Dachflächenfenster, in den größeren Zimmern giebelseitig jeweils ein bodentiefe Doppelflügel-Fensterelement als französischer Balkon außen mit einem Edelstahlgeländer. Im kleinen Zimmer ist ein weiterer Telefonanschluss vorhanden.
<u>Spitzboden</u>	
	Bis zum Dachfirst mit Rigipsplatten verkleidet, gedämmt und verputzt, keine Anstriche oder Tapeten, Anschlussmöglichkeit für Heizung vorbereitet, Stromanschluss und Fernsehanschluss vorhanden. Fußboden mit Verlegeplatten ausgelegt - ohne Belag. Giebelseitig großes Dreiecksfenster, dadurch sehr gute Belichtung.
Zustand/Beschaffenheit	Diese Doppelhaushälfte ist für einen 3-4-Personen-Haushalt geeignet und ist im Stil der 2000er Jahre in Massivbauweise hergestellt. Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß. Durch den im Ausbau befindlichen Spitzboden entsteht zusätzlich nutzbare Fläche. Keller, Carport bzw. Garage sind nicht vorhanden.
Lagequalität/ Beeinträchtigungen	Ruhige bevorzugte Wohnlage in jüngerem, familienfreundlichen Neubaugebiet. Die Straße Stubbenwiese hat überwiegend Anliegerverkehr. Im Umfeld Neubauten unterschiedlicher Bauweise. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Anlagen Exposé	2 Fotos, gesamt 4 Seiten

Torsten Kühl - Uetersen, 14.12.2021 tk/dt





Foto 1: Vorderansicht / Straße



Foto 2: Rückwärtige Ansicht / Garten