



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 31/23
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Lage	Ortelsburger Straße 62, 24568 Kaltenkirchen
Wertermittlungstichtag	20.12.2023
Wohnfläche ca.	382,25 m ²
Nutzfläche ca.	Garage 40 m ² , Gartenhaus ca. 9 m ² , Schuppen ca. 7,5 m ²
Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	830.000,00 €
Nutzer	Eigennutzung Eigentümer
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt

Hinweis Der Besichtigungstermin wurde vom Eigentümer abgesagt. Es erfolgten weitere Besuchsankündigungen mit daraus resultierenden Terminabsagen u.a. wegen Krankheiten. Da keine Terminabstimmung möglich war, erfolgt die Beurteilung unter Bezugnahme des Verkehrswertgutachtens aus Juli 2021 zum AZ: 61 K 23/20

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Kaltenkirchen	Blatt	2184
--------------------	-------------	----------------------	---------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Kaltenkirchen	016	4/68	Gebäude- und Freifläche, Ortelsburger Straße 62	1.133

Bauweise und Ausbau Das Einfamilienhaus ist in L-Form nicht unterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Die massive Doppelgarage verfügt zudem über ein ausgebauten Dachgeschoss mit Zugang vom Wohnhaus.

Baujahr 08.04.1980 Baugenehmigung Einfamilienhaus mit Doppelgarage

10.09.1998 Bauanzeige nach §74 LBO-Flachdachaufstockung

Restnutzungsdauer 47 Jahre

Konstruktion

Sockelhöhe über Gelände 5 bzw. 35 cm über Terroir
Geschossaußenwände Wohnhaus: 43 cm dick aus 11,5 cm KSV-Verblendung 1,8/12/II + 4 cm Luftschicht + 3,5 cm Wärmedämmplatte + 24 cm Poroton 4/II bzw. Gasbeton G4

Garage: 24 cm dick aus Gasbetonsteinen G2 weiß verputzt

Zwischenwände Tragende: 17,5 cm dick aus KSL 1,4/12/II

Nicht tragende: 11,5 cm dick aus KSL 1,4/12/II

Dach/Dachdeckung Wohnhaus: + 1" Rauhspund + Keilbohlen + Balkenlage + mind. 10 cm Glaswolle zwischen den Balken + 1" Sparschalung + Gipskartonplatten bzw. Verbretterung. Nach Aufstockung einstieliges Pfettendach gem. Statik. Tonziegel, dunkelbraun engobiert.

Garage: wie Wohnhaus

Treppe ins DG Gewendelte Holzwangentreppe, Stufen mit Teppich belegt. Holzgeländer.

Heizung Gasbefeuerte ELCO-Brennwerttechnik, separater Warmwasserspeicher – ca. 10 Jahre alt.

Technik Alarmanlage mit Türöffnungsmeldern und Infrarotanlage.

Gebäudeausbau

Erdgeschoss

Haustür Schwere Holztür mit Glaseinsatz und seitlich jeweils verglaste Festelemente, davor 2 stufiger Aufgang und Podest mit roten Fliesen belegt.

Fenster Isolierverglaste Holzfenster und Hebeschiebetür - Lärche natur. Die Fenster verfügen fast alle innen über Plissees.

Innentüren Kiefer-Füllungstüren in Kieferumfassungszargen. Eingangsflur zur Diele mit Vollglastür.

Fußböden Einheitlich quadratische, beige-melierte Bodenfliesen

Garderobennische Eingebaute Garderobe und Schrank mit zwei Türen

Diele Offen zur Küche, Raumtrennung durch halbhohle Kalksandsteinwand, weiß gestrichen als Esstresen. Ausgangsmöglichkeit nach draußen.

Küche	Einbauküche in U-Form. Helle Fronten, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge. Hochschrank mit SIEMENS-Dampfgarer und Backofen, breites SIEMENS-Cerankochfeld, nachträglich untergebauter BOSCH-Geschirrspüler. Blau-melierte Arbeitsplatte mit 2-Loch-Nirospüle, Einhandarmatur. Helles Fliesenschild. Dunstabzugshaube, ein Hochschrank mit Kühlschrank. Großer Esstresen aus Holz, darüber Lichtgalerie
Hauswirtschaftsraum	Rundum Einbaumöbel in Esche massiv, deckenhohe Schränke. Zusätzlich Kühl- und Gefrierschrank. Arbeitsplatte, Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner unter der Arbeitsplatte. Decke hell vertäfelt, Einbaustrahler. Hier befindet sich die Heizung.
Gäste-WC	Deckenhohe, hell-melierte Wandfliesen mit Bordüre. Duschtasse, Glastür, Stand-WC mit Spülkasten. Waschtisch mit Säule und Einhandarmatur, in der Decke Einbaustrahler
Flur	Beiger Velourteppichboden
Großer Raum (Eltern/Kind)	Am Ende im EG gelegen, Decke hell paneelt mit Einbaustrahlern. Einbauschränke mit mehreren, deckenhohen Türen
Bad	Diagonal verlegte, weiße quadratische Bodenfliesen, deckenhohe weiße Wandfliesen mit Bordüre. Weiße Sanitärelemente, wandhängendes WC, Bidet, zwei Waschtische mit Säule (1 Säule gerissen), Einhandarmaturen. Wanne, Dusche mit Glastür. An der Decke Einbaustrahler.
Sauna (Kind)	Beige-melierte, großformatige Bodenfliesen. Wände und Decke holzvertäfelt, Einbaustrahler. Sauna für ca. 6 Personen.
Büro/Gast	Eine Wand und Decke holzvertäfelt, Einbaustrahler. Einbauwand Esche natur mit Glasvitrine
Wohnzimmer	Zwei Stufen tiefer. Ein Raumtrenner als Regal im Abgang. Breites Schiebetürelement zur Terrasse, gemauerter Kamin mit offener Brennstelle, Kalksandstein weiß gestrichen. Deckeneinbaustrahler.
<u>Dachgeschoss</u>	
Großer Wohnraum	Lachsfarbener Velours-Teppichboden, drei Doppelflügel Fenster.
Bad	Bodenfliesen wie in der Sauna. Gleiche Wandfliesen, deckenhoch, mit Bordüre. Eckbadewanne, wandhängendes WC, Eckdusche mit Glastür, Doppelwaschtischanlage mit Einhandarmaturen. Einbaustrahler in der Decke.
Gästezimmer	Teppich wie vor
Giebelzimmer Garten (Arbeiten I)	Große, giebelseitige Fensterfront, seitlich weiteres Fenster in der Gaube. Teppichboden wie vor.
Studio	Oberhalb des Wohnzimmers. Teppichboden wie vor. Giebeldreieck voll verglast. Im Firstbereich Sichtbalken und Lichtgalerie, großes VELUX-Dachflächenfenster, unterhalb der Dachschrägen mehrere Regale und Einbauschränke. Von hier Zugang zum ausgebauten Bereich oberhalb der Garage.
Abstellraum/Büro über Garage	Zwei Stufen tiefer gelegen. Vollständig ausgebaut – ähnlich wie das Studio als Arbeitszimmer. Rundum Schränke und Regale im Drenpelbereich, Giebeldreieck vollverglast.
Schlafzimmer (Arbeiten II)	Teppichboden wie vorstehend. Vollständig verglaster Giebel.
 <u>2 Schuppen</u>	
	Ein Schuppen zur Straße, einer zum Garten. Holzständerkonstruktion, innen mit OSB-Platten verkleidet und mit Gehwegplatten befestigt. Dachflächenfenster, Kunststofftür zum Garten, Stromanschluss vorhanden. Maße jeweils ca. 2,50 x 3,00 m.
<u>Garage</u>	Betonfußboden, elektrisch betriebene Gliedertore. Zu drei Seiten fast deckenhohe Stauraumschränke mit Schiebetüren.
<u>Gartenhaus</u>	Blockbohlenbauweise mit flach geneigtem Satteldach, extensiv begrünt, davor ca. 2 m tiefe Holzterrasse, isolierverglaste Fenster, Holzfußboden und Stromanschluss. Innenmaß ca. 3 x 3 m.

Zustand und Beschaffenheit	Das Haus bietet außergewöhnlich viel Platz zur Nutzung durch große Familien oder idealerweise zur kombinierten Nutzung Wohnen/Arbeiten unter einem Dach. Der Zuschnitt der Räume ist sehr großzügig, die Räume sind hell und freundlich. Der Ausstattungsstandard ist gehoben. Der große Garten ist nicht einsehbar und gärtnerisch gepflegt. Weiter ist eine geschützte und überdachte Terrasse mit Kamin vorhanden. Keine Wünsche offen lässt die Doppelgarage mit dem ausgebauten Dachgeschoss.
Hausbock /Schwamm	Nicht festgestellt
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Die Ortelsburger Straße ist Gemeindestraße mit überwiegendem Anliegerverkehr. Die Lage ist ruhig und geprägt von ansprechender Wohnbebauung auf meistens großen Grundstücken. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Das Haus hat eine überdurchschnittliche Größe und bietet auch großen Familien viel Platz oder zur kombinierten Nutzung Wohnen/Arbeiten. 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. Für dieses Bewertungsobjekt wird die Verkäuflichkeit aus o.g. Gründen als durchschnittlich eingestuft.
Anlagen Exposé	3 Fotos- gesamt 5 Seiten


Torsten Kühl
Uetersen, 22.01.2024 tk/m6



¹ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

Hinweis: sämtliche Fotos stammen aus dem Jahr 2021



1.

Straßenansicht



2.

Eingangsseite von der Straße



3.

Südwestansicht