



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 33/24
Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 13 – 2-Zimmer-Wohnung im DG sowie Keller- und Bodenraum
Lage	Mittelstraße 37 b, 22851 Norderstedt
Wertermittlungstichtag	25.02.2025
Wohnfläche ca.	59,57 m ²
Nutzfläche ca.	Kellerraum 7,55 m ² , Spitzboden ca. 22,40 m ²
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	220.000,00 €

Nutzer	Vermutlich Eigennutzung (Meldeadresse Eigentümer)
Hausgeld	372,76 € mtl. (inkl. einer Rücklage von 78,76 €)
Fremdeigentum	Nicht festgestellt
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) – Keine

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Norderstedt	Grundbuch von	Glashütte	Blatt	2111
--------------------	-------------	----------------------	-----------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		727/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Glashütte	011	79/9	Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 37 a, 37 b	810
		Glashütte	011	79/11	Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 37 a, 37 b	602
		verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnräumen, belegen im Dachgeschoss links, Mittelstraße 37 b sowie an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Kellerraum. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Bodenraum zugeordnet.				

Bauweise und Ausbau

Massiv hergestelltes, vollunterkellertes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit 2 Eingängen und insgesamt 14 Wohnungen. In dem Hauseingang 37 b befinden sich 6 Wohnungen.

Baujahr	1982
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Konstruktion, Ausbau

Kelleraußenwände	KSV 18/12/III (KSV 18/150/III)
Sockelhöhe über Gelände	Ca. 80 cm in Gelbklinker
Geschossaußenwände	37,5 cm VMZ 18/20/IIa + HLZ 8/6 IIa, 11,5 cm VMZ gelb
Fassade	Gelbklinker, grau gefugt
Wohnungstrennwände	24 cm KSL 14/12/IIa (KSL 14/150/IIa) + 2,5 cm Dämmung, 24 cm KSL 14/12/IIa
Zwischenwände	Tragende: 24 cm + 11,5 cm KSL 14/12/IIa Nicht tragende: 10 cm Bims oder Gasbetonsteine
Decken	25 cm (18 + 7) Beton mit schwimmendem Estrich
Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	Rigipsverschalung auf Sparschalung und 80 mm Mineralwolle auf Alufolie kaschiert

Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Kupferrinnen und -abläufe, mehrere Schleppdachgauben mit Kupferverkleidung
Hauseingangstür	Braune Alu-Tür mit Ornamentverglasung, seitlich verglastes Festelement mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage Vor dem Haus Waschbetonpodest, Überdachung als Betonkragplatte
Treppenhaus	Betonstufen und Podeste belegt mit Werkstein, Metallgeländer, Mipolamhandlauf, Wände ca. 1,20 m hoch hell gefliest, darüber geputzt und hell gestrichen
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster bauseitig
Loggia	Zur Wohnung gehört eine in das Dach integrierte Loggia.

Keller

Lichte Höhe ca.	2,40 m
Fußboden	Beton belegt mit PVC
Kellerwände	Kalksandstein
Decke	Stahlbeton
Gemeinschaftlich	Waschküche mit Münzautomaten, 2 Trockenräume
Kellerfenster	Einfachverglaste Metallfenster mit Gittervorsatz
Kellerräume	jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Massiv voneinander abgetrennt mit glatten Holztüren, Zylinderschlössern, in Stahlfassungen
Anschlüsse	Im Keller befinden sich die Stromzähler und Sicherungen
Sonstige Räume	Hausmeisterraum, Heizungskeller
Heizung	Gasbefeuerte VIESSMANN-Vito Crossal 300, separater Warmwasserspeicher

Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden, weshalb zum Innenausbau, etwaigen Modernisierungen, Schäden, Mängel und Instandhaltungsanstauungen keine Angaben gemacht werden können. Zur Wohnung gehört auch der Dachboden über der Wohnung, der jedoch baurechtlich nicht als Aufenthaltsraum genehmigt ist, womit eine Nutzung, z.B. als Schlafzimmer, ausscheidet. Es ist nicht bekannt, ob eine feste Treppe in den Spitzboden tatsächlich vorhanden ist, jedoch ist sie baurechtlich genehmigt.
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 Mittelstraße ist Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen. Die Lage kann ortsbezogen als mittel klassifiziert werden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.

Objektrisiken Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.

Drittverwendung /Marktchancen Die Wohnung bietet sich an für eine Eigennutzung oder auch für Kapitalanleger, die nach dem Erwerb die Wohnung vermieten könnten zur Erzielung von Kapitaleinkünften.

Für die Wohnung wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als durchschnittlich eingestuft.

Anlagen Exposé 2 Fotos - insgesamt 5 Seiten


Torsten Kühl - Uetersen, 24.04.2025 tk/stk





1.

Straßenansicht mit Zufahrt Tiefgarage



2.

Rückwärtige Teilansicht mit Wohnung