

14 K 3 / 23	
Gesonderte Anlage zum Gutachten Nr. 2304– 563 vom 04. Oktober 2023	
Zusammenfassung	
eingeschossiges Einfamilien-Wohngebäude (Winkelbungalow), Baujahr ca. 2020 vier Zimmer, Küche, ein Badezimmer, ein WC-Raum und ein HWR Wohnfläche: ca. 111 m ² Grundstück: 730 m ²	
Anschrift	23812 Wahlstedt, Kiebitzring 1
Grundbuch	Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3978, Bestandsverzeichnis Nr. 1 Gemarkung Wahlstedt, Flur 9, Flurstück 480
Eigentümer	, geb. am wh. ,
Nutzer	Nicht bewohnt. Unfertiger Innenausbau.
Lage	In einem Wohngebiet (Neubaugebiet) östlich von Wahlstedt (ca. 10.000 EW) des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein innerhalb des Städtedreiecks Hamburg (ca. 60 km), Lübeck (ca. 30 km) und Kiel (ca. 50 km).
Planungsrecht	Bebauungsplan Nr. 36 „Tütenmoor III“ (2017), WA = Allgemeines Wohngebiet, zugelassen sind eingeschossige Einzel- u. Doppelhäuser mit mind. 15° Dachneigung, max. 0,3 GRZ (Grundflächenzahl), Baufeld vorhanden mit 4 m Abstand von der östlichen und mit 3 m Abstand von der südlichen Grenze, Firsthöhe max. 8,80 m, Traufhöhe max. 4,50, maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus.
Verkehrslage	Ca. 8 km nordwestlich der Kreisstadt Bad Segeberg wischen der B 206 (Itzehoe-Lübeck) und der B 205 (Wahlstedt-Neumünster), Autobahnanschlüsse in Wahlstedt zur A 21 / B 404 in die Richtungen Kiel und Hamburg (über A 1). Bahnstation in Wahlstedt mit Zügen nach Neumünster und Bad Oldesloe. Flughafen in Hamburg. Busliniennetz für den Regionalverkehr.
Infrastruktur	Alle Einrichtungen vorhanden, u.a. Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule), Sportstätten, Einzelhandelsbetriebe für den tägl. Bedarf, Kultur- und Freizeitanlagen (Freibad, Schwimmhalle, Theater). Weitere Einrichtungen in Bad Segeberg (8 km) und Neumünster (24 km). In ca. 1.000 m westlich ist das Stadtzentrum mit Einzelhandelsgeschäften und Lebensmitteldiscountern zu erreichen.
Gebäude	Eingeschossiges Wohngebäude (Winkel-Bungalow) mit ca. 23° und 37° geneigtem Walmdach (nicht ausbaufähig). Keine Unterkellerung.

Konstruktion	<p>Massive Bauweise.</p> <p>Sohle und Fundamente aus Beton, Außenwände aus 17,5 cm Porotonziegel und ca. 16 cm Dämmung mit hellem Verputz, Innenwände aus 11,5 cm Porotonziegel, ca. 23° und 37° Walmdach als Binderdach mit dunkler Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Holzbalkendecke, Haustür aus Kunststoff, weiß, mit Glas-Segmenten, Nebeneingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitt, Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, weiß, mit Dreifach-Verglasung.</p>
Ausstattung	<p>Unfertiger Innenausbau (Estrich ohne Belag, unvollständige Sanitär- und Heizungsinstallation).</p> <p>Mangels Innenbesichtigung konnte die Art und Qualität der vorhandenen Ausstattung nicht erfasst werden.</p>
Küche	Ohne Ausstattung.
WC-Raum	Ausstattung nicht bekannt.
Badezimmer	Waschbecken, WC-Anlage, Duschbecken, Badewanne vorhanden (keine vollständige Installation).
Haustechnik	<p>Gas-, Strom- und Wasserversorgung vorhanden.</p> <p>Abwasseranschluss an öffentliches Entwässerungsnetz mit Kläranlage. Satellitenschüssel, Außenwasserzapfstelle.</p> <p>Gemäß Baubeschreibung:</p> <p>Beheizung mit optimierter Gasbrennwert-Therme, Wärmeverteilung über Heizkörper, Warmwasseraufbereitung in einem 300 Liter Standspeicher über Solaranlage auf der südlichen Dachfläche.</p>
Grundstück	<p>Von Süden nach Norden leicht ansteigendes Grundstück, unregelmäßiger Zustand, äußerste Tiefe ca. 40 m, äußerste Breite ca. 20 m, Eckgrundstück mit zwei Straßenfronten mit jeweils 35 m Länge.</p> <p>Die unmittelbare Umgebung ist von eingeschossiger Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser geprägt.</p>
Außenanlagen	<p>Außenanlagen nicht hergestellt.</p> <p>Keine Zufahrt. Ca. 2 m Bordsteinabsenkung vorhanden.</p>
Qualität	<p>Lage am Einmündungsbereich der Alten Landstraße in die Straße Kiebitzring, die der Erschließung von ca. 110 Baugrundstücken dient.</p> <p>Unvorteilhafter Grundrisszuschnitt mit drei gefangenen Räumen.</p>
Mängel	Unfertiger Innenausbau, fehlende Außenpodeste an den Außentüren und an den Fenstertüren. Geschätzter Investitionsbedarf: ca. 40.000 €
Grunddienstbarkeiten	Keine Eintragungen.

Qualitätsabschlag	30.000 €	wg. gefangener Räume bzw. Durchgangsräume (von dem vorläufigen Sachwert in Abzug gebracht)
Mängelabschlag	30.000 €	(im Rahmen der Bewertung berücksichtigt)
Bodenwert	110.000 €	
Sachwert	348.000 €	
Ertragswert	312.000 €	
Verkehrswert	348.000 €	
Feststellungen gem. Auftrag des Amtsgerichts		
Ökologische Altlasten	Kein Hinweis.	
Kaminkehrer	, 23795 Bad Segeberg	
Verwalter	Kein Verwalter.	
Mieter / Pächter	Keine. Das Gebäude ist aufgrund des unfertigen Innenausbaus nicht bewohnbar.	
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG	Nicht vorhanden.	
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden.	
Maschinen und Betriebs- einrichtungen	Nicht vorhanden.	
Energieausweis	Nicht vorhanden.	