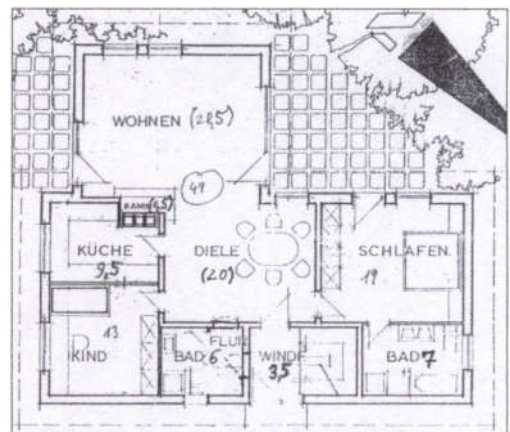


1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

- Grundstück:** Ellernbrook 24 in 23611 Bad Schwartau.
Gemarkung Rensefeld Flur 000, Flurstück 52/9.
Grundstücksgröße = 862 m².
Plus Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für 230m² des angrenzenden Grundstücks als Gartenfläche.
- Gebäude:** Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung im Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß, Spitzboden, voll unterkellert.
Konventionelle Bauweise, Sichtmauerwerk, Krüppelwalmdach.
Dachgeschoß: 3 Zimmer, Flur/Treppenraum, 2 Bäder, Küche, Loggia.
Wohnfläche 93,50 m². Spitzboden Nutzfläche 9,00 m².
Erdgeschoß: 3 Zimmer, 2 Bäder, Diele/Treppenraum, Küche, Windfang, Terrasse. Wohnfläche 107,08 m².
Gesamte Wohnfläche 200,58 m².
Kellergeschoß: 6 Kellerräume, Flur/Treppenraum.
Nutzfläche 106,89 m².
Garage: Nutzfläche 24,16 m².
- Verfügbarkeit:** Bezugsfrei.
- Lage:** Wohngebiet im Norden von Bad Schwartau, am Natura 2000-Gebiet.
- Baujahr:** Baujahr 1982.
- Zustand:** Überwiegend guter Zustand.



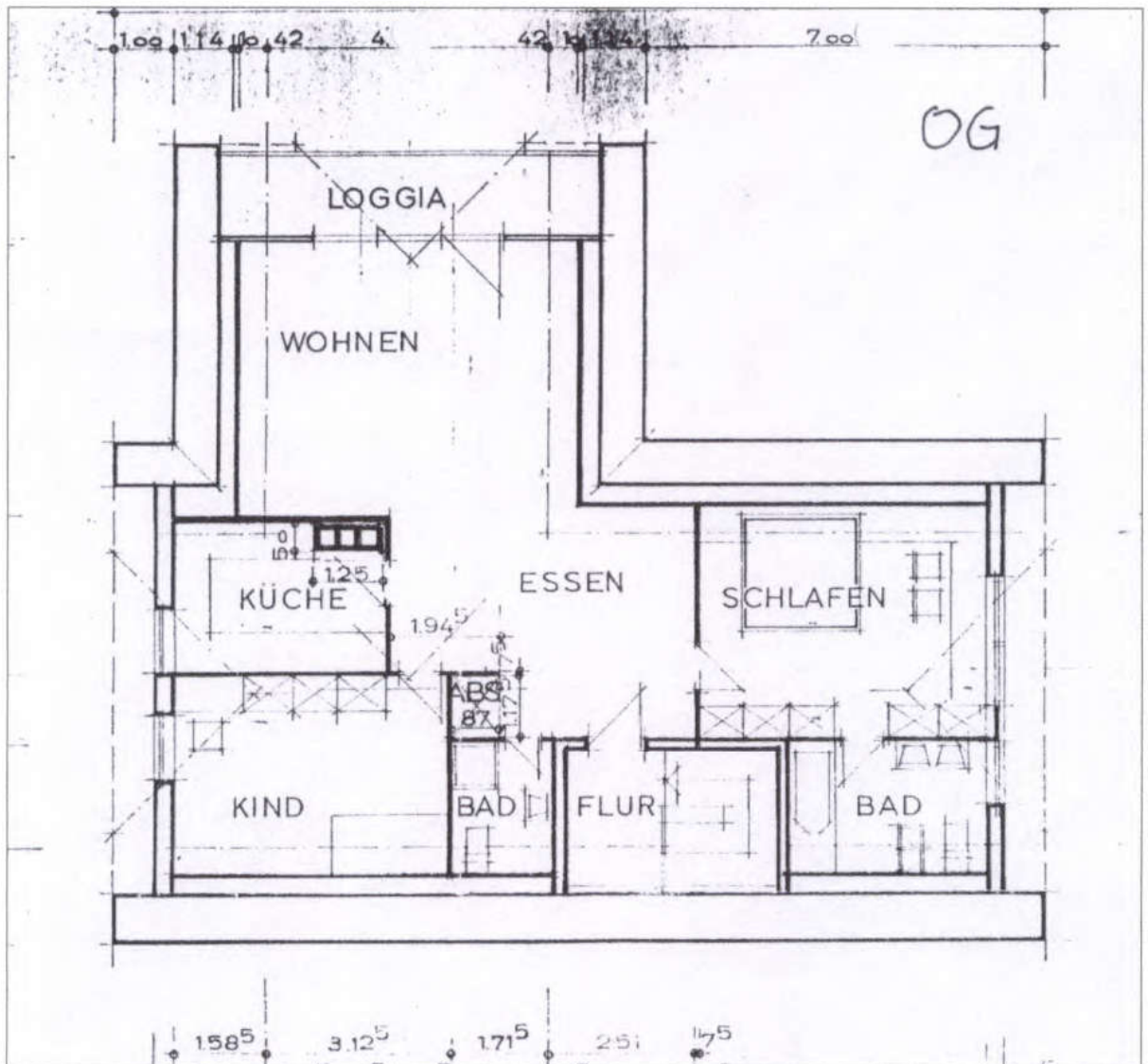
Verkehrswert unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage am **Wertermittlungstichtag 21.06.2023** rund:

Verkehrswert:

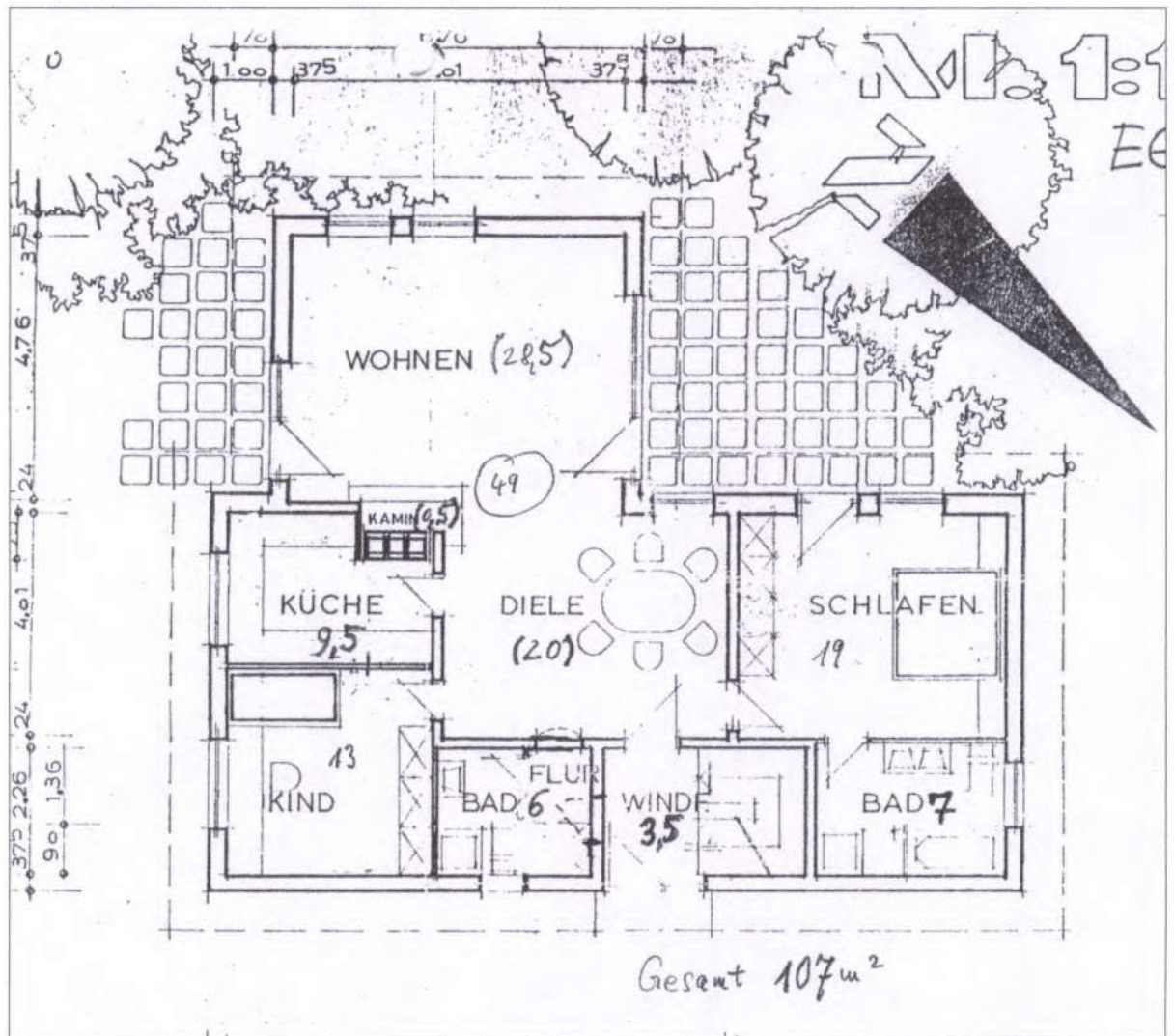
656.000,- €

4.2.3 Grundrisse, Schnitt

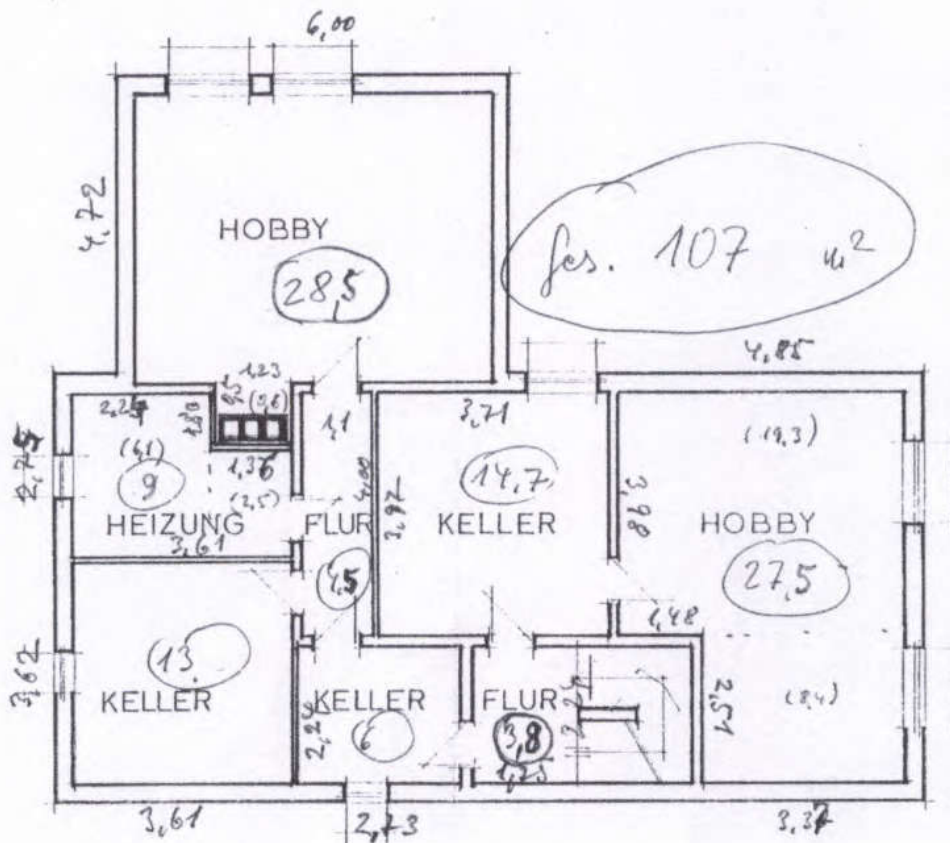
Es wurden die Pläne aus dem Bauantrag von 1982 verwendet. Die Flächenangaben dienen nur der Wertermittlung in diesem Gutachten.



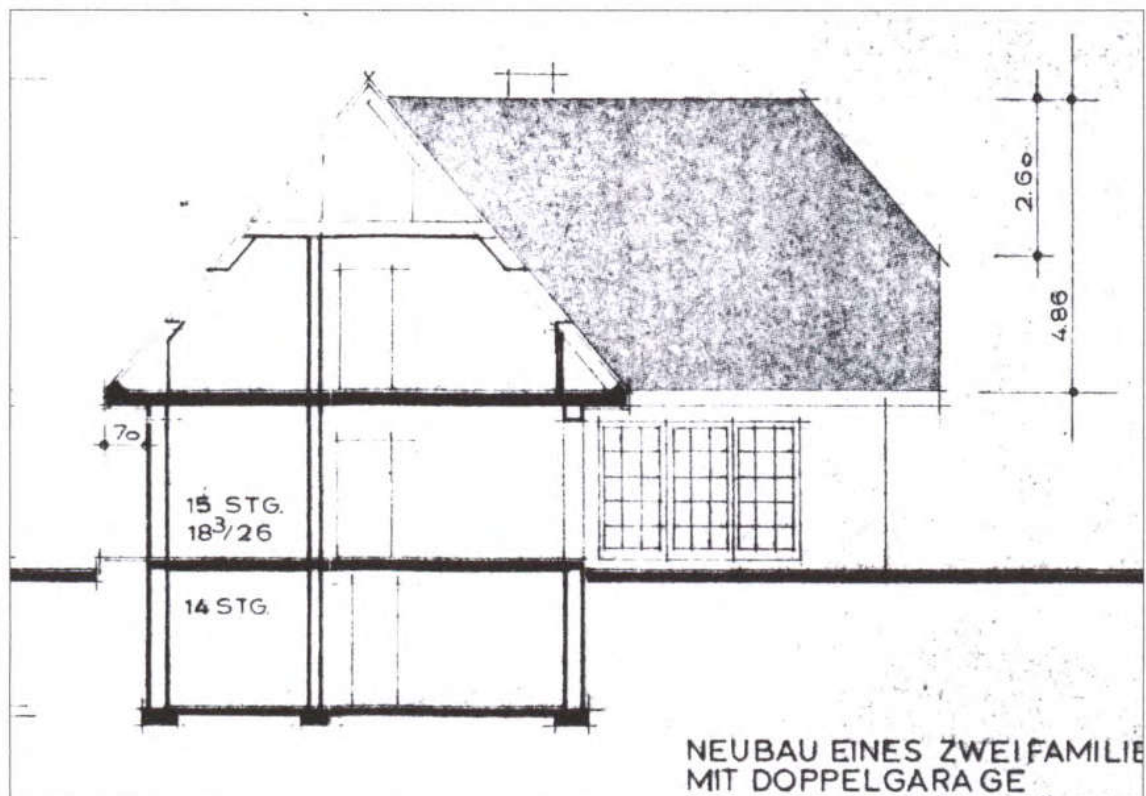
Grundriß Dachgeschoß.



Grundriß Erdgeschoß.



Grundriß Kellergeschoß



Schnitt