

4. Bewertungsobjekt
Ahrensböcker Str. 2, 23858 Reinfeld (Holstein)

4.1 Kurzbeschreibung

536 m² großes Grundstück westlich der Stadtmitte in einer Straße auch mit Durchgangsverkehr (L 71) gegenüber dem Herrenteich direkt neben der Mühlenau mit einer Schleuse, Grundstück mit starkem Gefälle in süd-östliche Richtung.

Unterkellertes Wohnhaus mit individueller Gestaltung, 2-geschossige Altbauung, derzeit als Wohnheim (Flüchtlingsunterkunft) genutzt, ca. 170 m² Wfl.

Gebäude weitgehend mit einfacher bis mittlerer Ausstattung, altersgemäß durchschnittliche Beschaffenheit (Gebäude z.T. mit Investitionsbedarf).

Zu erwähnen ist noch eine Garage auf dem südlichen Grundstücksteil.

VERKEHRSWERT: 275.000,- EURO

7.7 Bebauung

Freistehendes Wohnhaus, 2-geschossiger voll unterkellertes Massivbau, Altbau (Baujahr um ca. 1900) mit individueller Architektur und Gestaltung des Obergeschosses (mansarddachähnliche Dachform, straßenseitig mit breitem Dachrker), im Mansarddachbereich Dachpfannen als Außenhaut, Flachdachbereich als Holzkonstruktion mit Dachpappe gedeckt.

Bedingt durch das Geländegefälle stellt sich das Kellergeschoß rückwärtig nahezu ebenerdig dar (siehe Foto unten Anlage K).

Aus den Bauakten der Bauaufsichtsbehörde ergibt sich, daß das Gebäude 1965 tlw. umgebaut und umgestaltet wurde (eine ehemalige Ladennutzung wurde aufgegeben).

Auch im Hinblick auf die innere Gestaltung (z.B. Treppenanlage, siehe auch Fotos Anlage G) gehe ich von einem Alter von ca. 100 Jahren oder mehr aus. Die Bebauung steht jedoch nicht unter Denkmalschutz [4].

Die Brutto-Grundfläche (BGF) der Bebauung habe ich überschlägig mit

ca. 340 m² (Anlage 6)

berechnet.

7.8

Nutzung

Die Immobilie ist vermietet und wird als Wohnheim zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Bei dem Ortstermin konnten nicht alle Räume von innen besichtigt werden: die vorgefundene Nutzung ergibt sich - soweit feststellbar - aus den Anlagen 4 und 5 dieses Gutachtens. Im Detail können Abweichungen bestehen, wobei diese ggf. kaum wertrelevant sein dürften. Es ist davon auszugehen, daß die Mehrzahl möglicher Käufer die Immobilie umfassend renoviert, modernisiert und umgestaltet, z.B. zwecks Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus oder als Wohnhaus mit einer Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Derzeitig sind im Erdgeschoß (EG) das Treppenhaus und ein kleiner Flur sowie 4 Zimmer, Küche und Bad/WC vorhanden.

Die individuell gestaltete Treppe teilt sich in Obergeschoß (OG) und erschließt aus 2 Richtungen (siehe Foto unten Anlage G) den Flur, von dem weitere Zimmer (z.T. „gefangene“ Räume) zugänglich sind.

Im OG sind außerdem eine Toilette und ein Funktionsraum (z.T. als Waschküche genutzt) vorhanden.

Die lichten Raumhöhen sind altbautypisch großzügig im EG mit ca. 2,8 und im OG mit max. 2,75 m bemessen.

Die gesamte Wohnfläche des Hauses beträgt

ca. 170 m² (Anlage 6).

Die zuvor mitgeteilte Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Regularien der DIN 283 berechnet. Würde man die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung [5] berechnen, könnten sich andere Ergebnisse ergeben. Da sich die DIN 283 als „anerkannte Regel der Technik“ [6] bewährt hat, bestehen keine Bedenken, diese auch hier zu berücksichtigen.

Da das Haus voll unterkellert ist, stehen dort auskömmlich Abstellräume zur Nutzung zur Verfügung. Im Keller ist auch die Heizungsanlage untergebracht.

7.9

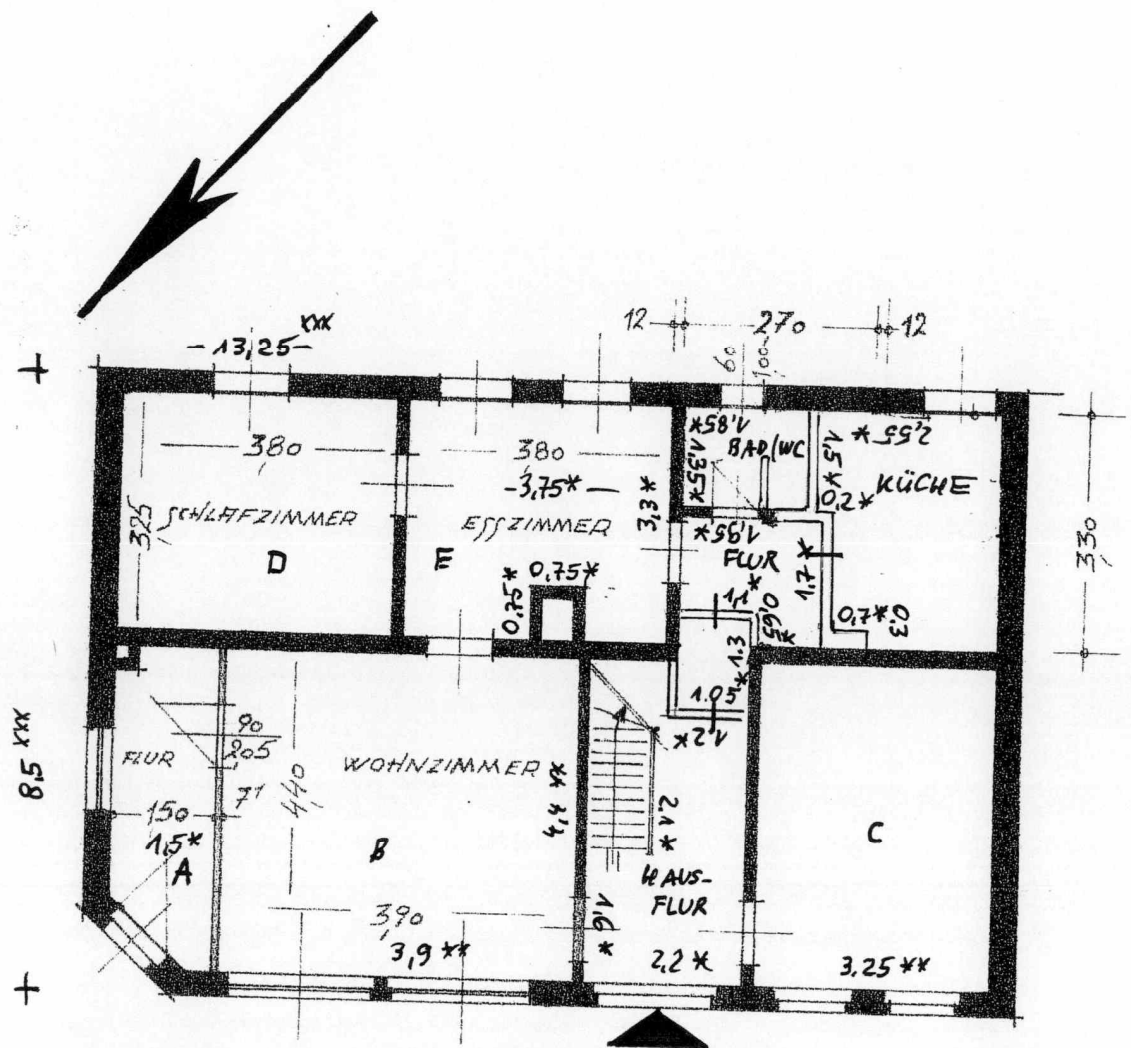
Ausstattung

Gaszentralheizung im Keller,
Wärmeabgabe durch Radiatoren,
Fenster mit Isolierverglasung,
Badezimmer (Wannenbad, WC, Waschbecken) im EG,
zusätzliches WC im OG,
einfache Einbauküche im EG,
Fußböden mit unterschiedlichen Belägen, tlw. Laminat.
Außenanlagen: Hausanschlüsse, ansonsten keine wesentlich wertrelevanten Positionen.

7.10

Beschaffenheit

Die bauliche Beschaffenheit des Objektes ist - soweit im Rahmen einer einfachen Begehung beurteilbar - weitgehend als für das Alter durchschnittlich, z.T. aber auch schlechter zu beschreiben. In Teilbereichen ist von nicht unerheblichem Investitionsbedarf auszugehen, z.B. wegen z.T. zu erneuernder Fenster, Ausbesserungen im Treppenbereich oder Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Freiflächen sind kpl. umzugestalten. Die Auflistung des Investitionsbedarfs erfolgt hier nur beispielhaft und ist nicht abschließend. Wegen des Investitionsbedarfs wird im Abschnitt 9 ein geschätzter Abschlag zu kalkulieren sein.



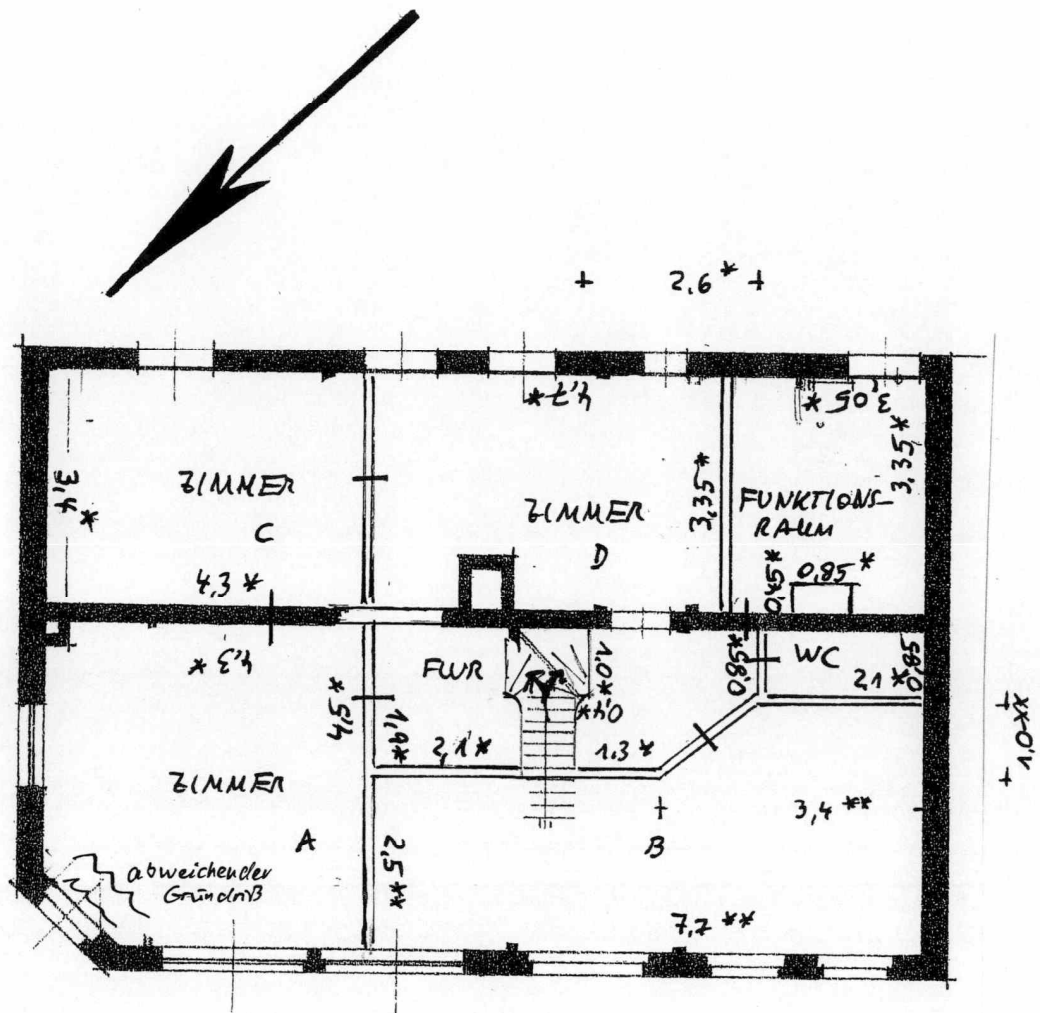
ERDGESCHOSS

Auf Maßstab ca. 1:100 umkopierte, ergänzte
und überarbeitete Bauzeichnung, keine Original-
Bauzeichnung, Abweichungen im Detail sind möglich

* örtlich genommene Maße

* angenommene Maße

xxx Maße graphisch dem Katasterlageplan entnommen



OBERGESCHOSS

Auf Maßstab ca. 1:100 umkopierte, ergänzte
und überarbeitete Bauzeichnung von Erdgeschoss,
als Basis für die skizzenhafte Darstellung
des OG-Grundrisses

* örtlich genommene Maße

** angenommene Maße