

4. Bewertungsobjekt

Werner-Lüdtke-Str. 4, 23617 Stockelsdorf, ETW Nr. 4

4.1 Kurzbeschreibung

52 m² Wfl. große Eigentumswohnung im I. Obergeschoß-links eines ca. 1998 errichteten Geschoßbaus als Teil einer Wohnanlage, die aus 3 Gebäuden mit insgesamt 27 Wohnungen (WE) besteht. Lage in der an die Hansestadt Lübeck angrenzenden Gemeinde Stockelsdorf in beliebter Wohnlage. Das Haus Nr. 4 ist teilunterkellert in Massivbauweise erstellt und beinhaltet 9 WE.

Abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Bad/WC und einem großflächigen Balkon (Süd-West-Lage).

Beheizung durch eine Zentralheizungsanlage, Fenster mit Isolierverglasung, Einbauküche, gefliestes Badezimmer mit Duschbad, WC und Waschbecken, gute bauliche und dekorative Beschaffenheit.

Zur ETW gehören ein Kellerabstellraum. Ein Kfz.-Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung ist nicht vermietet.

VERKEHRSWERT: 155.000,- EURO

Wohnflächenberechnung (überschlägig in Anlehnung an die DIN 283)

Zimmer:	4,0	×	4,85	=	19,4 m ²
Zimmer:	3,95	×	3,1	=	12,2 m ²
Diele/Abstellraum:					
	3,95	×	1,9	=	7,5 m ²
	- 1,95	×	0,25	= -	0,5 m ²
					<u>7,0 m²</u>
Küche:	2,0	×	3,1	=	6,2 m ²
Bad/WC:	1,9	×	1,95	=	3,7 m ²
Balkon:	4,25	×	1,45	=	6,2 m ²
1/2 (3,35 + 2,05)		×	0,55	=	<u>1,5 m²</u>
					7,7 m ²
			7,7	×	1/4
					<u>1,9 m²</u>
					50,4 m ²

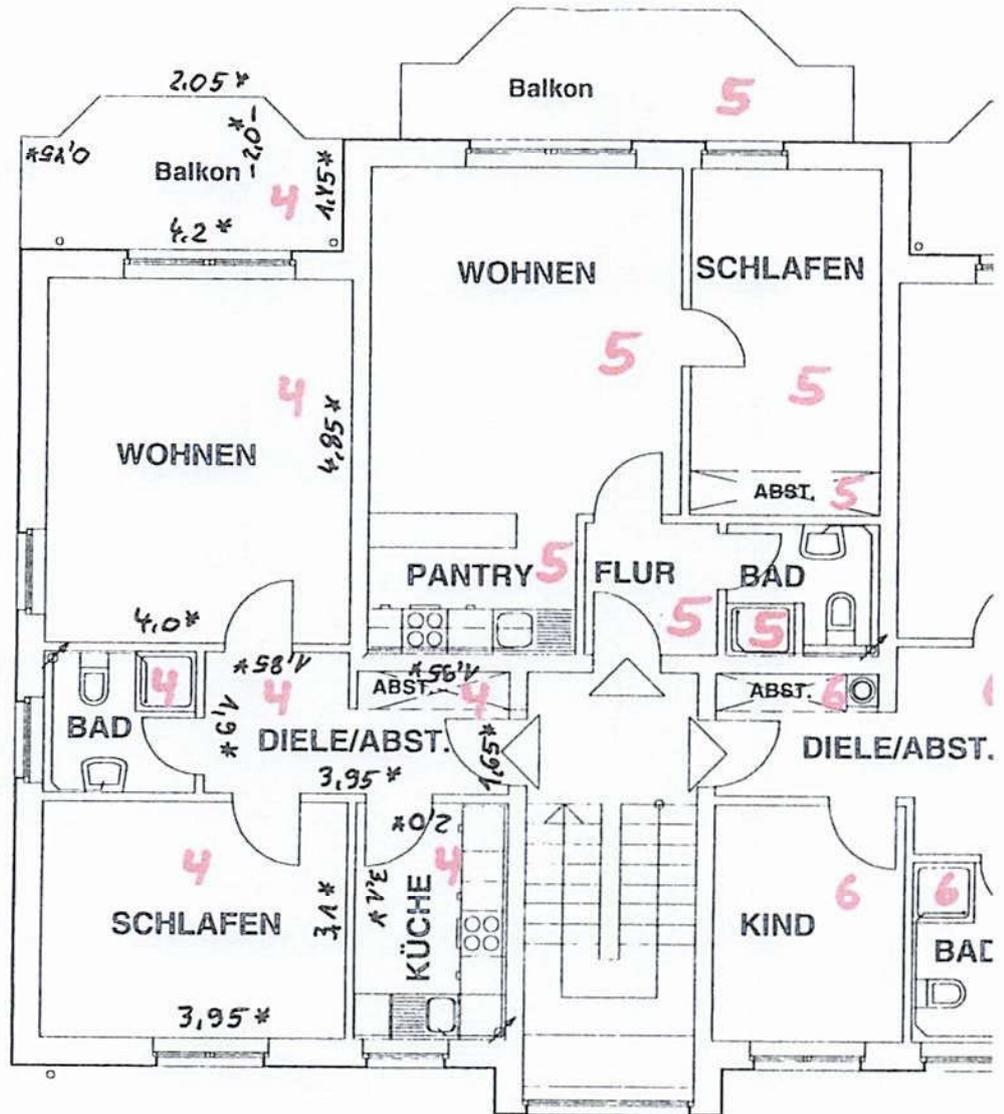
Bei Anwendung der Wohnflächenverordnung [3] kann der Balkon bis zu 1/2 der Grundfläche in Ansatz gebracht werden:

$$50,4 \text{ m}^2 - 1,9 \text{ m}^2 + 3,8 \text{ m}^2 = 52,3 \text{ m}^2$$



Haus H gem. Teilungserklärung

KREIS OSTHOLSTEIN
Der Landrat
Amt für Bauordnung
Anlage zur Abgrenzungserklärung
vom 31.03.98 82436
Schüler



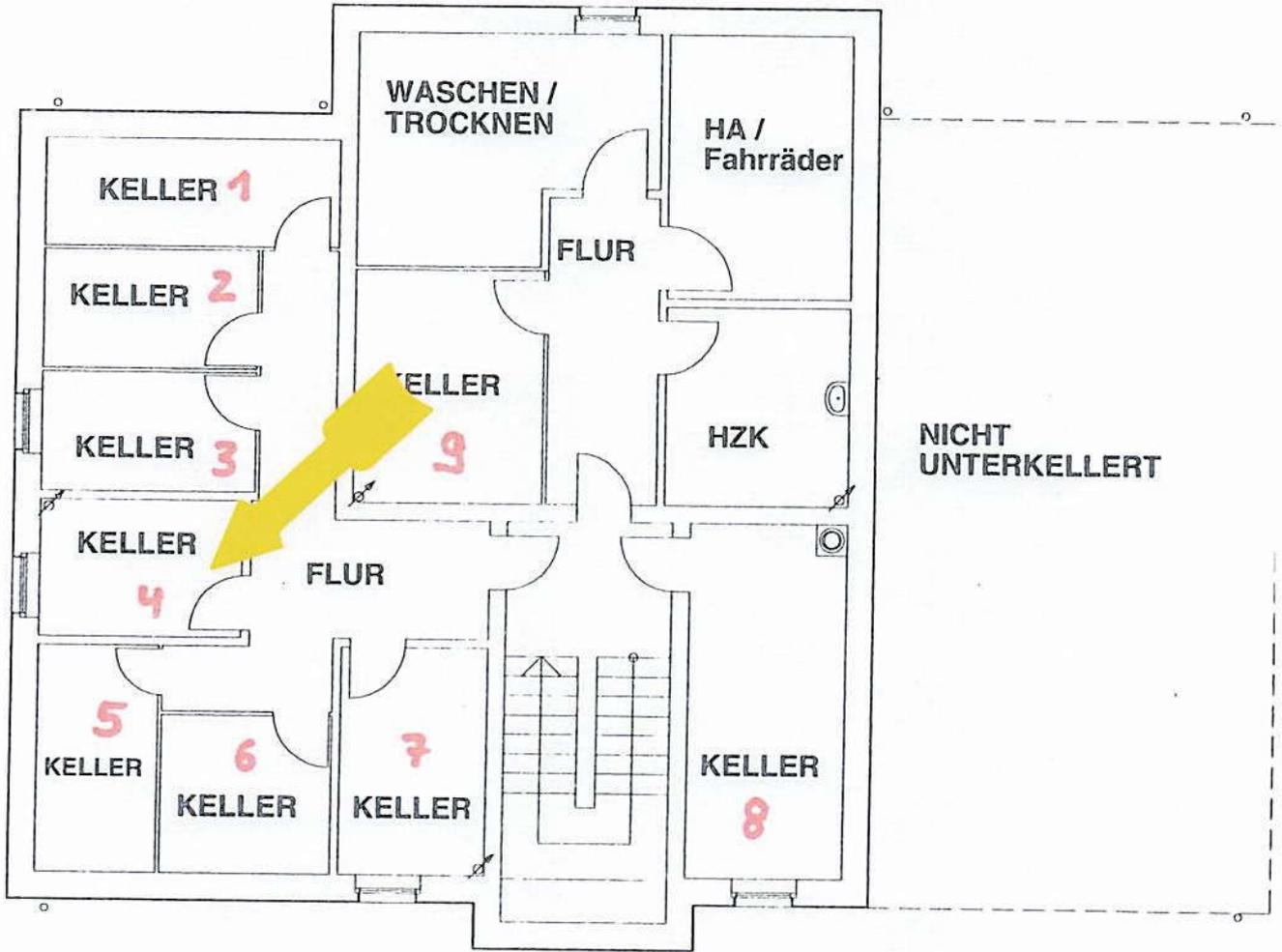
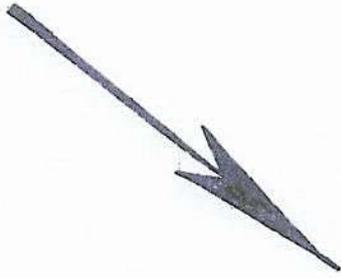
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

* örtlich genommene Maße

Stockelsdorf
Werner-Lüttke-Str. 4
M 1 : 100

I.OBERGESCHOSS

Anlage 4



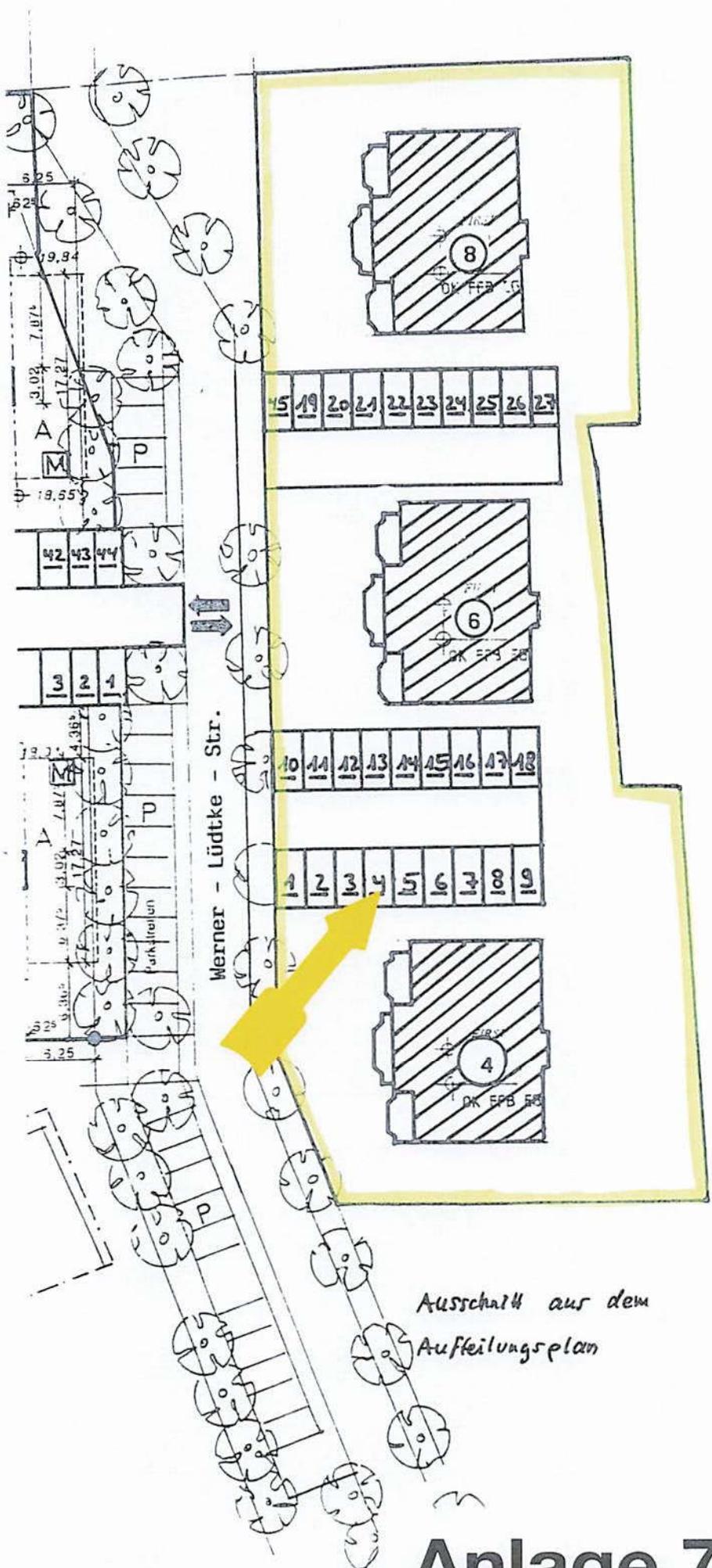
KELLERGESCHOSS

Stockelsdorf
Werner-Lüdtke-Str. 4 (H)
M 1 : 100

Aufteilungsplan

Anlage 5

KREIS OSTHOLSTEIN
Der Landrat
Amt für Bauordnung
Anlage zur Abgassenscheinbeschaffung



Ausschnitt aus dem
Aufteilungsplan

Anlage 7