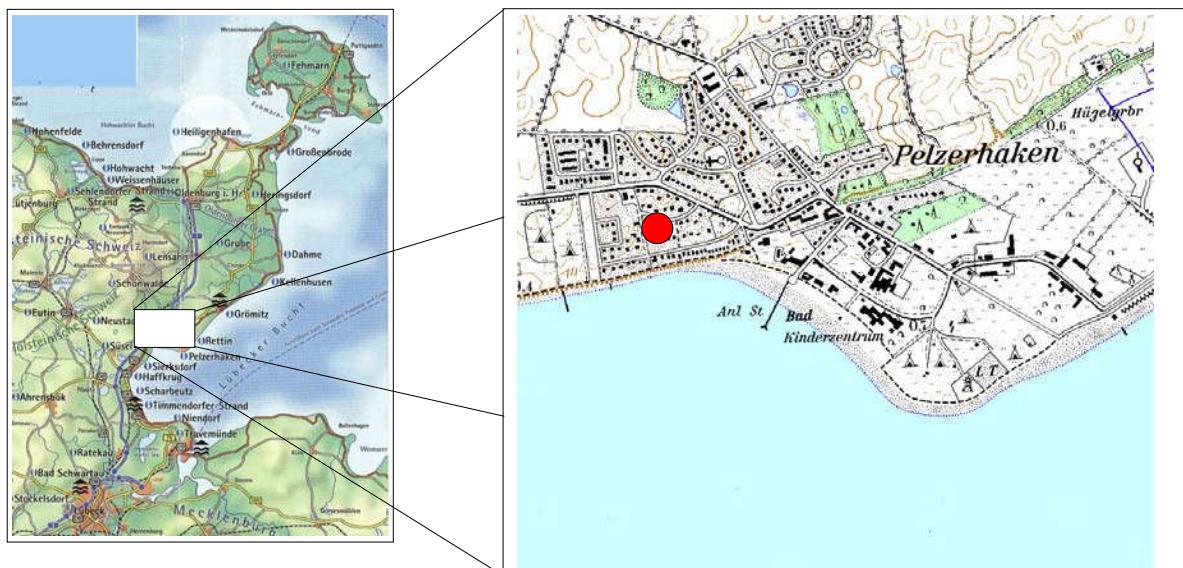


Az.: 56 K 3/23

KURZBESCHREIBUNG

**Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus
in 23730 Neustadt/H., Eschenweg 4**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Miteigentumsanteil
Neustadt/H.	6522	1	284/1.000
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt	7	218	1.034 m ²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 17.05.2024):

rd. 425.000,00 €

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Wohnungseigentum im Erd- und Dachgeschoss eines 3-Familienhauses, Bj. 1981, bestehend aus 2 eigenständigen Appartements mit jeweils 2 Zimmern, Pantryküche, Duschbad und Balkon bzw. Terrasse und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.
<u>Objektadresse:</u>	Eschenweg 4, 23730 Neustadt/H. - OT Pelzerhaken.
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt in einem strandnahen Wohngebiet im westlichen Teil des Strandbades Pelzerhaken, ca. 2 km westlich der Stadt und ca. 180 m Luftlinie nördlich des Ostseestrandes.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	1.034 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig und nach Süden ausgerichtet
<u>Gebäude:</u>	<ul style="list-style-type: none"> Auf dem Grundstück steht ein voll unterkellertes Dreifamilienhaus von 1981, <p><u>Modernisierungen:</u></p> <p>um 2000: Gas-Zentralheizung erneuert, Giebelverkleidung, Eingangsüberdachung;</p> <p>2015 – 2017: Bäder, Pantryküchen und Fußböden erneuert;</p> <p>Die Gesamt-Wohn- und Nutzfläche des Dreifamilienhauses beträgt nach Bauunterlagen rd. 356,00 m² insgesamt. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 86 m² Wohnfläche zzgl. rd. 199 m² Nutzfläche im Keller</p> <p>Holzgartenhaus als Nebengebäude.</p>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<p><u>Bauschäden:</u> keine erkennbar</p> <p><u>Baumängel (S = Sondereigentum):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gebäude energetisch teils überaltert (Außenwände) keine eigenen Zähler für Wasser / el. Strom (S)
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Energieausweis:</u>	Nicht bekannt
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; Sträucher; Rasenflächen gepflasterte Wege ums Haus; gepflasterte Stellplätze Holzgartenhaus; Einfriedungen aus Sträuchern und Maschendrahtzaun
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Wohnungseigentum:</u>	Wohnungseigentum bestehend aus 2 Appartements, jeweils mit 2 Zimmern, Pantryküche und Duschbad sowie Balkon bzw. Terrasse. Erdgeschoss rd. 44 m ² , Dachgeschoss rd. 42

	<i>m² Wohnfläche.</i>
<i>Miteigentumsanteil (ME):</i>	<i>284 / 1.000 Miteigentumsanteil</i>
<i>Abweichung vom ME zur Verteilung der Lasten und Kosten:</i>	<i>Nein.</i>
<i>Geschosslage:</i>	<i>Erd- und Dachgeschoss (2 Eingänge)</i>
<i>Nr. im Aufteilungsplan:</i>	<i>1</i>
<i>Sondernutzungsrechte:</i>	<i>Stellplatz 1</i>
<i>Weiteres Sondereigentum:</i>	<i>2 kleine Kellerräume nach Teilungsplan</i>
<i>Wohnungsgröße:</i>	<i>rd. 86,00 m²</i>
<i>Zimmerzahl:</i>	<i>4</i>
<i>Aufteilung:</i>	<i>siehe Grundriss Anlage 6</i>
<i>Ausrichtung:</i>	<i>Süden.</i>
<i>Ausblick:</i>	<i>Umgebungsbebauung; Ostseeteilblick vom Balkon aus (10 %)</i>
<i>Belichtung:</i>	<i>Gut.</i>
<i>Grundrissgestaltung:</i>	<i>Zweckmäßig für eine Nutzung als Wohnung für ein Paar oder Einzelperson, jeweils beide Teile des Wohnungseigentums.</i>
<i>Heizung/Warmwasser:</i>	<i>Gas-Zentralheizung; in 2000 erneuert</i>
<i>Stellplatz:</i>	<i>Stellplatz 1 vor dem Gebäude an der Straße</i>
<i>Wohnungsverwaltung:</i>	<i>keine bestimmt</i>
<i>Hausgeld (Wohngeld):</i>	<i>kein Hausgeld festgelegt</i>
<i>Instandhaltungsrücklage:</i>	<i>keine</i>
<i>Heiz- und Nebenkosten</i> <i>Vorauszahlungspauschale:</i>	<i>keine Pauschale festgelegt nach Teilungserklärung. Heizkosten werden nach 30 % Wohnfläche und 70 % Verbrauch nach Messapparaten abgerechnet.</i>
<i>Eigentümergemeinschaft:</i>	<i>Hinweise auf Zerstrittenheit liegen nicht vor.</i>
<i>Gebäudezustand:</i>	<i>Gepflegt</i>
<i>Anstehende Reparaturen:</i>	<i>▪ Holzsichtschutz der Dachterrasse muss erneuert werden.</i>
<i>Baurecht:</i>	<p><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> $W = \text{Wohnbaufläche}$</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> <i>Es gilt der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung vom 28.09.2009; demnach sind Beherbergungsbetriebe sind allgemein zulässig</i></p>
<i>Gewerbliche Nutzung:</i>	<i>Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.</i>
<i>Mögliches Inventar:</i>	<i>Bewertung ohne.</i>
<i>Vermietungssituation:</i>	<i>Das Bewertungsobjekt ist leerstehend.</i>
<i>Grundstückszustand:</i>	<i>Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land.</i>
<i>Beitrags- und</i>	<i>Das Grundstück ist abgabefrei. Es sind noch</i>

<u>abgabenrechtliche Situation:</u>	<i>Erschließungsbeiträge in Höhe von aufgerundet rd. 4.000,00 € zu zahlen</i>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	<i>Realisierte Grundfläche: ca. 150 m² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr nach B-Plan</i>
<u>Besonderheiten:</u>	<i>Das Wohnungseigentum besteht faktisch aus zwei einzelnen Appartements mit jeweils 2 Zimmern, Pantryküche, Duschbad und Terrasse bzw. Balkon.</i>
<u>Grundbucheinträge:</u>	<i>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten: Vorkaufsrecht – für Person, männlich, geb. 1938 der Verkehrswert wird <u>verfahrensbedingt</u> unbelastet ermittelt</i>
<u>Bodenrichtwert:</u>	<i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert in der Zone bei 700,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für Ein-/Zweihausbebauung bei einer Größe von 600 m².</i>

B: Fotodokumentation:



Eschenweg, Richtung Norden



Eschenweg, Richtung Süden



Straßenansicht (Westen)



Hauseingang



Treppenhaus



Eingang im Erdgeschoss zu Wohnung Nr. 1



Terrasse



Südansicht mit Garten

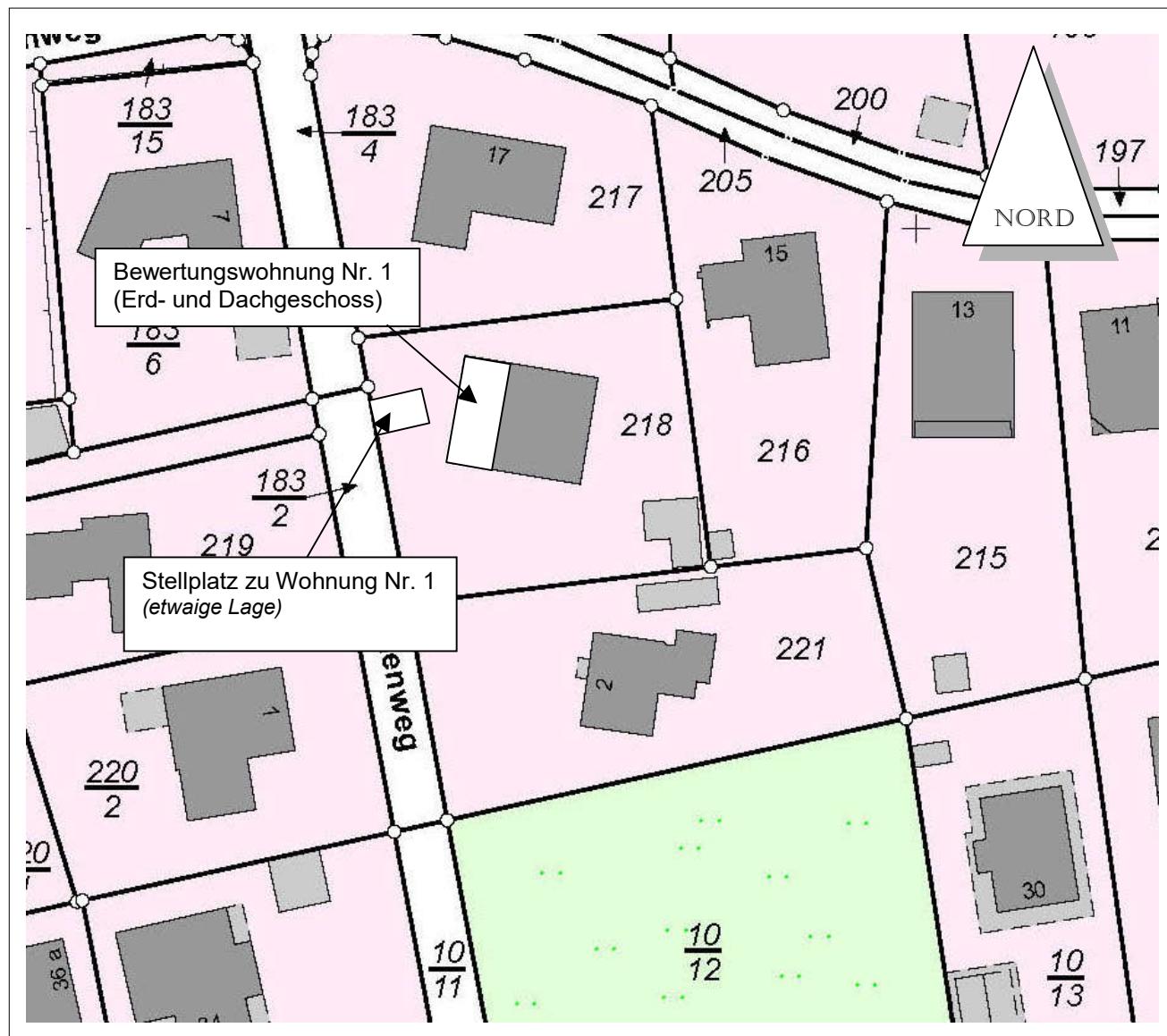


Heizung

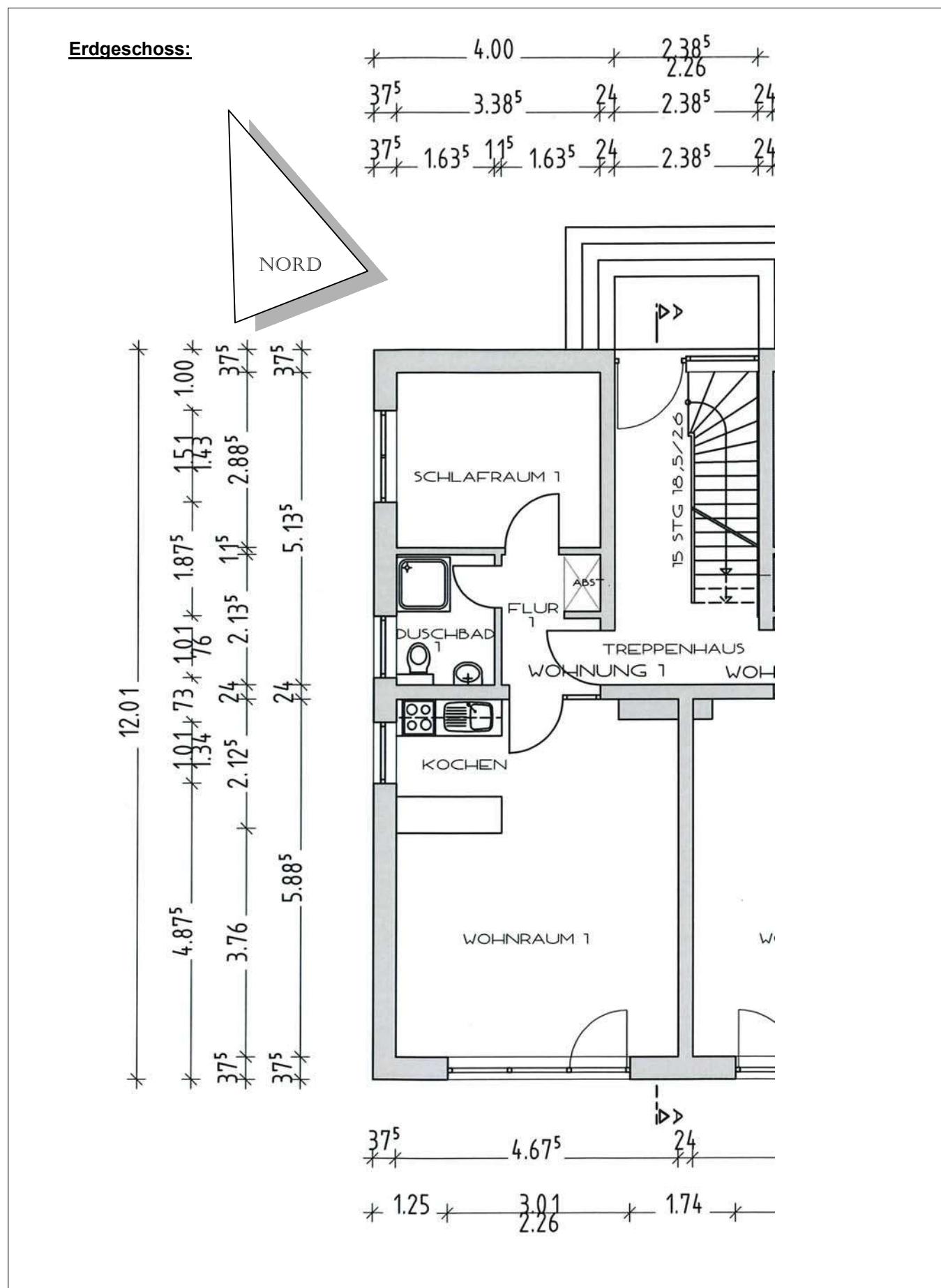


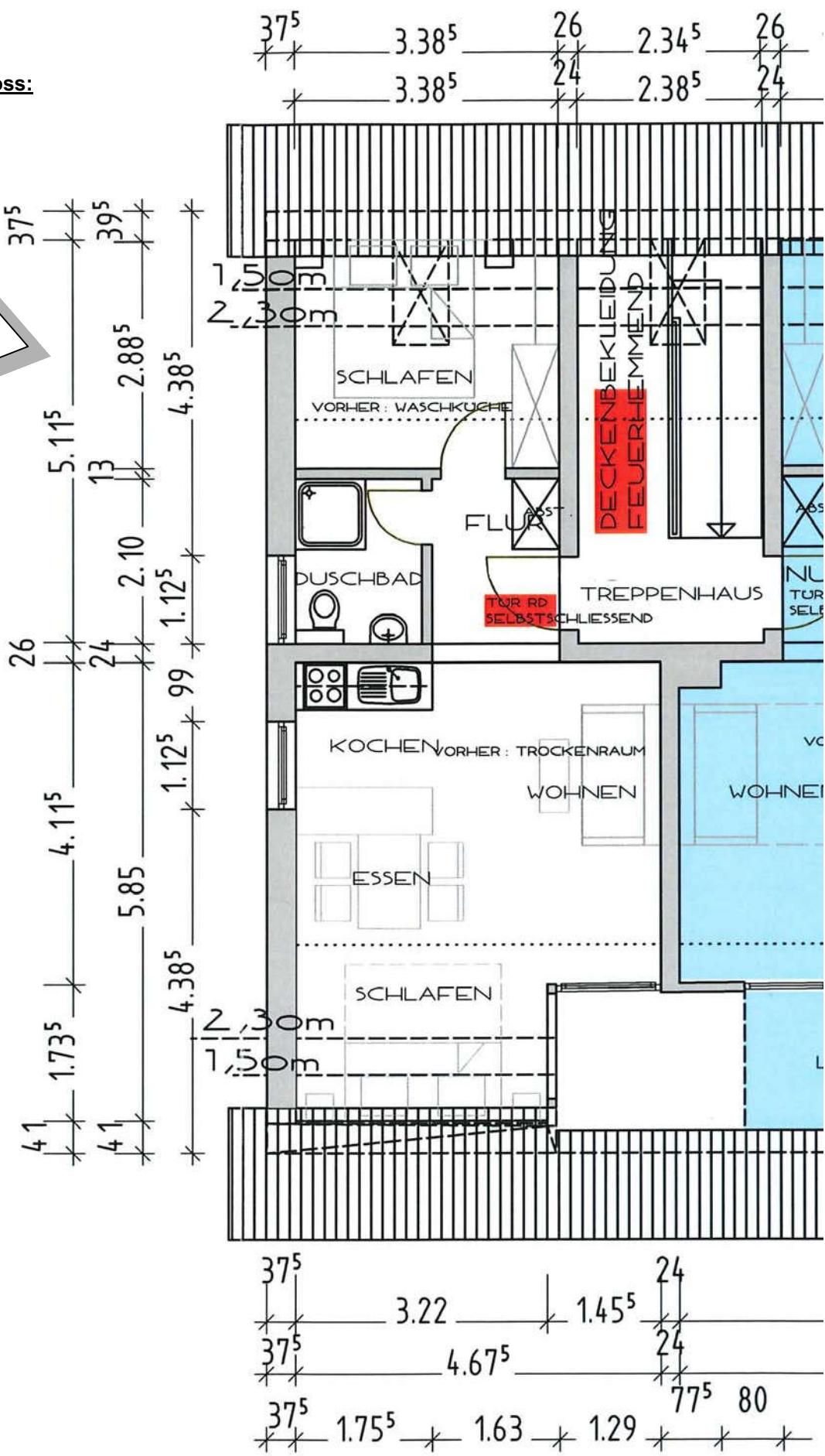
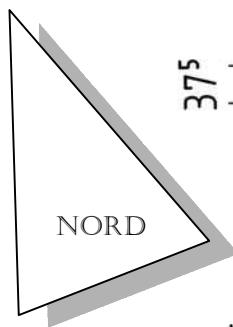
Dachraum

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte / Lage im Gebäude:



D: Grundrisse



Dachgeschoss:

Kellergeschoß:

