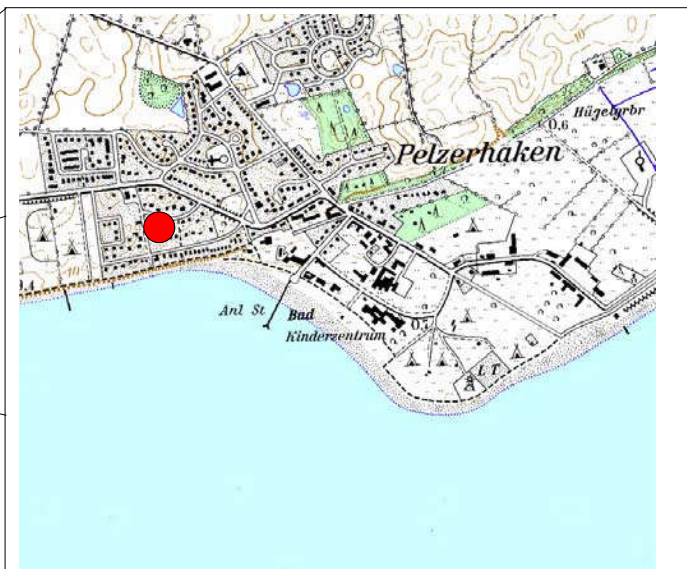
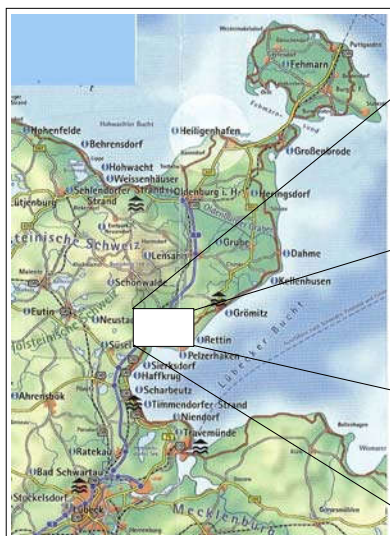


Az.: 56 K 3/23

KURZBESCHREIBUNG

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



Wohnungsgrundbuch Blatt
Neustadt/H. 6522
Gemarkung Flur
Neustadt 7

lfd. Nr.
1
Flurstück
218

Miteigentumsanteil
284/1.000
Fläche
1.034 m²

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 Apartments 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, <u>Modernisierungen:</u> um 2000: Gas-Zentralheizung erneuert, Giebelverkleidung, Eingangsüberdachung; 2015 – 2017: Bäder, Pantryküchen und Fußböden erneuert; Die Gesamt-Wohn- und Nutzfläche des Dreifamilienhauses beträgt nach Bauunterlagen rd. 356,00 m ² insgesamt. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 86 m ² Wohnfläche zzgl. rd. 199 m ² Nutzfläche im Keller Holzgartenhaus als Nebengebäude. |
| <u>Gebäudeschäden:</u> | <u>Bauschäden:</u> keine erkennbar <u>Baumängel (S = Sondereigentum):</u> <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 Apartments, 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> | rd. 86,00 m² |
| <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><u>Wohnungsverwaltung:</u></i> | <i>keine bestimmt</i> |
| <i>Hausgeld (Wohngeld):</i> | <i>kein Hausgeld festgelegt</i> |
| <i>Instandhaltungsrücklage:</i> | <i>keine</i> |
| <i>Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:</i> | <i>keine Pauschale festgelegt nach Teilungserklärung. Heizkosten werden nach 30 % Wohnfläche und 70 % Verbrauch nach Messapparaten abgerechnet.</i> |
| <i>Eigentümergeinschaft:</i> | <i>Hinweise auf Zerstrittenheit liegen nicht vor.</i> |
| <i><u>Gebäudezustand:</u></i> | <i>Gepflegt</i> |
| <i><u>Anstehende Reparaturen:</u></i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Holzschichtschutz der Dachterrasse muss erneuert werden.</i> |
| <i><u>Baurecht:</u></i> | <p><i><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u></i></p> <p><i>W = Wohnbaufläche</i></p> <p><i><u>Bebauungsplan:</u></i></p> <p><i>Es gilt der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung vom 28.09.2009; demnach sind Beherbergungsbetriebe sind allgemein zulässig</i></p> |
| <i><u>Gewerbliche Nutzung:</u></i> | <i>Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.</i> |
| <i><u>Mögliches Inventar:</u></i> | <i>Bewertung ohne.</i> |
| <i><u>Vermietungssituation:</u></i> | <i>Das Bewertungsobjekt ist leerstehend.</i> |
| <i><u>Grundstückszustand:</u></i> | <i>Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land.</i> |
| <i><u>Beitrags- und</u></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> | Realisierte Grundfläche: ca. 150 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr nach B-Plan |
| <u>Besonderheiten:</u> | <i>Das Wohnungseigentum besteht faktisch aus zwei einzelnen Apartments 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



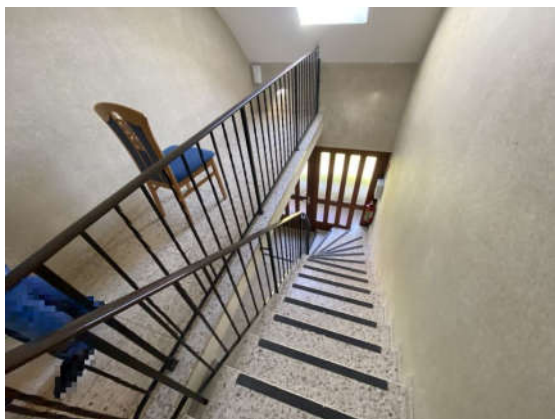
Eschenweg, Richtung Süden



Straßenansicht (Westen)



Hauseingang



Treppenhaus



Eingang im Erdgeschoss zu Wohnung Nr. 1



Terrasse



Südansicht mit Garten

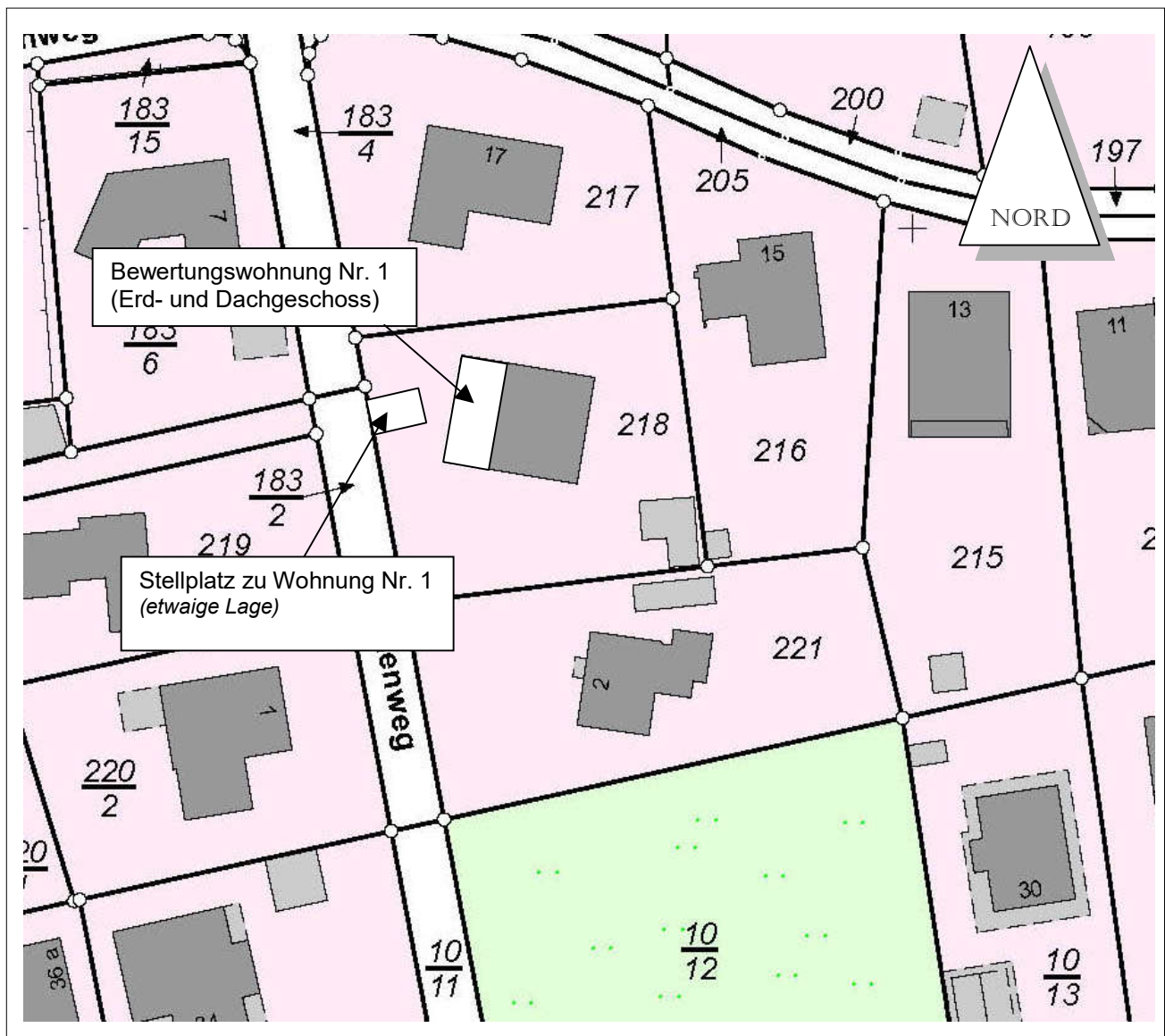


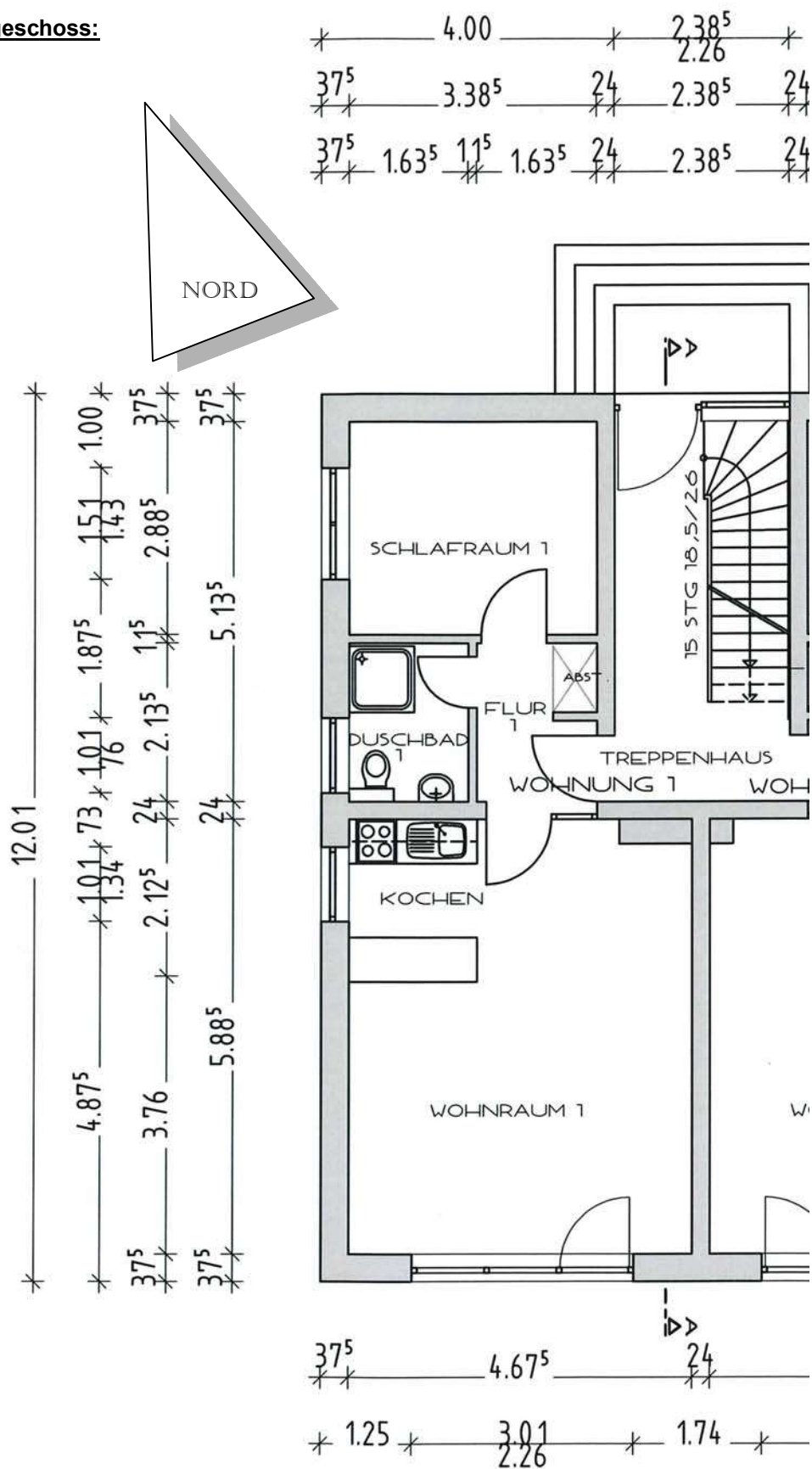
Heizung



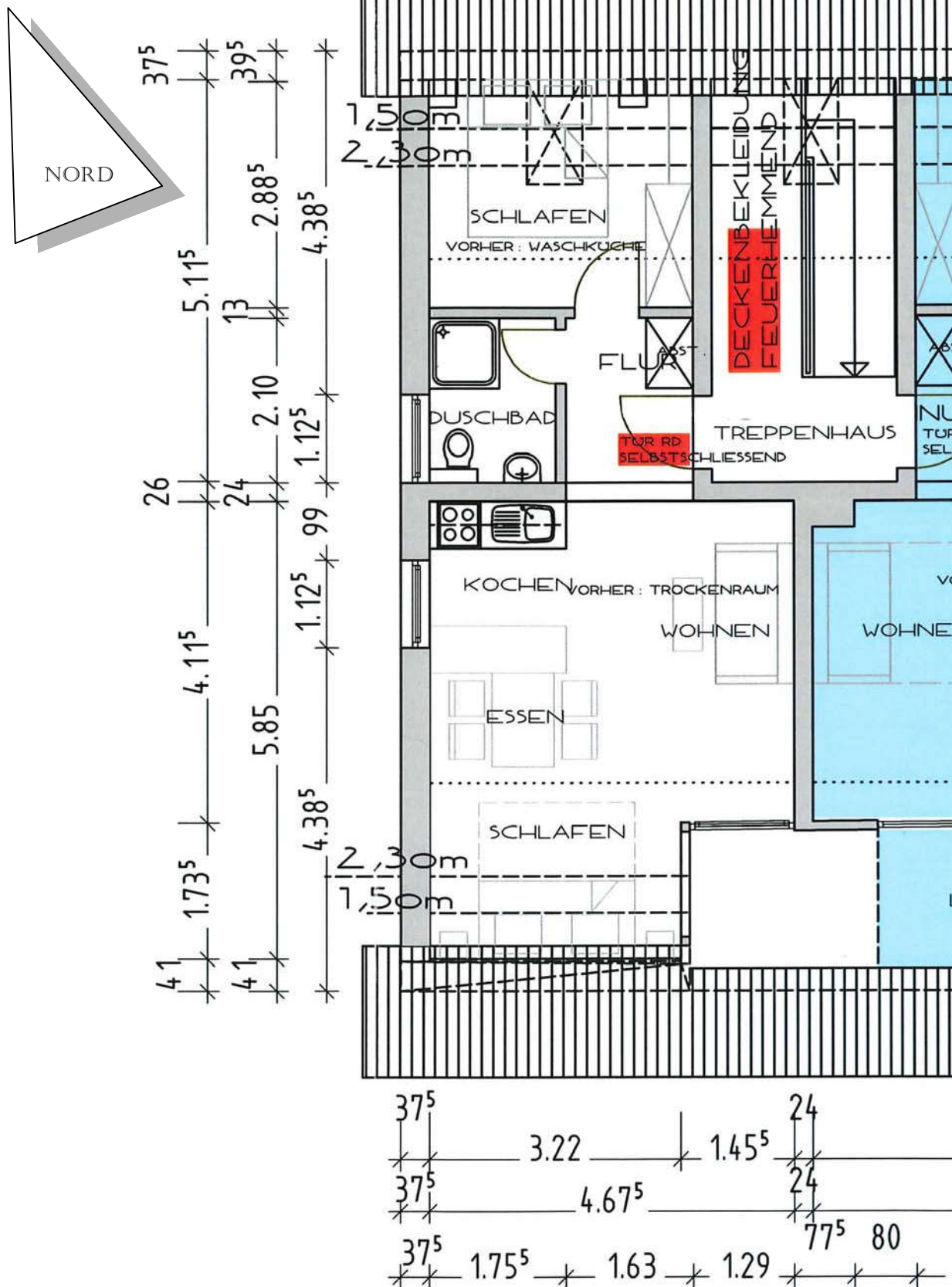
Dachraum

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



D: Grundrisse**Erdgeschoss:**

Dachgeschoss:



Kellergeschoss:

