

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (WF-Zert),
Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen
für finanzwirtschaftliche Zwecke, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
zertifiziert von WF-ZERT, Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss Kreis Ostholstein
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

Az.: 56 K 4/23

KURZBESCHREIBUNG

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



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil
Neustadt/H.	6523	1	295/1.000

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt	7	218	1.034 m ²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 17.05.2024):

rd. 368.000,00 €

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; 2016 ges. Erdgeschoss grundsaniert Die Gesamt- Wohn- und Nutzfläche des Dreifamilienhauses beträgt nach Bauunterlagen rd. 356,00 m² insgesamt. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 82 m² Wohnfläche zzgl. rd. 27 m² 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. 45 m ² , Dachgeschoss rd. 37
---------------------------------	--

	<i>m² Wohnfläche. <u>Die Wohnung ist innenliegend und daher nur mittel belichtet.</u></i>
<i>Miteigentumsanteil (ME):</i>	<i>295 /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>2</i>
<i>Sondernutzungsrechte:</i>	<i>Stellplatz 2</i>
<i>Weiteres Sondereigentum:</i>	<i>Ein Kellerraum nach Teilungsplan</i>
<i>Wohnungsgröße:</i>	<i>rd. 82,00 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; im Jahr 2000 erneuert</i>
<i>Stellplatz:</i>	<i>Stellplatz 2 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 zu 30 % nach 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>	<i>▪ Holzschutz der Dachterrasse muss erneuert werden.</i>
<i><u>Baurecht:</u></i>	<i><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> Es gilt der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung vom 28.09.2009; demnach sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig</i>
<i><u>Gewerbliche Nutzung:</u></i>	<i>Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters nicht 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 abgabenrecht:</u></i>	<i>Das Grundstück ist abgabefrei. Es stehen noch Erschlie-</i>

<u>liche Situation:</u>	<u>ßungsbeiträge in Höhe von aufgerundet rd. 4.000,00 € aus.</u>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 150 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr nach B-Plan
<u>Besonderheiten:</u>	Das Wohnungseigentum besteht faktisch aus zwei einzelnen Apartments mit jeweils 2 Zimmern, Pantryküche, Duschbad und Terrasse bzw. Balkon.
<u>Grundbucheinträge:</u>	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
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert in der Zone bei 700,00 €/m ² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für Ein-/Zweifamilienhausbebauung bei einer Größe von 600 m ² .

B: Fotodokumentation:



Eschenweg, Richtung Norden



Eschenweg, Richtung Süden



Straßenansicht (Westen)



Hauseingang



Treppenhaus



Eingang im Erdgeschoss zu Wohnung Nr. 2



Loggia



Südansicht mit Garten

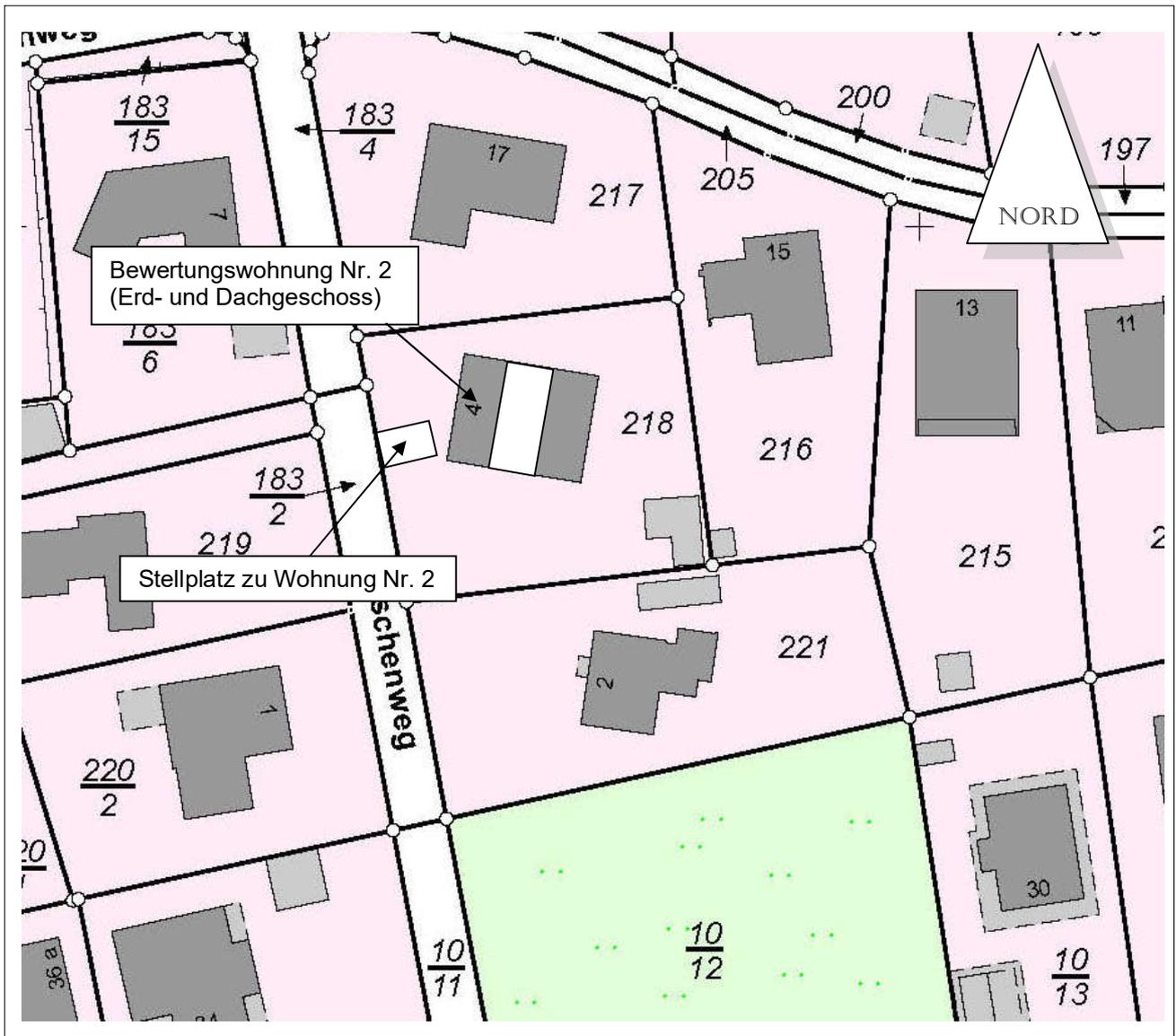


Heizung



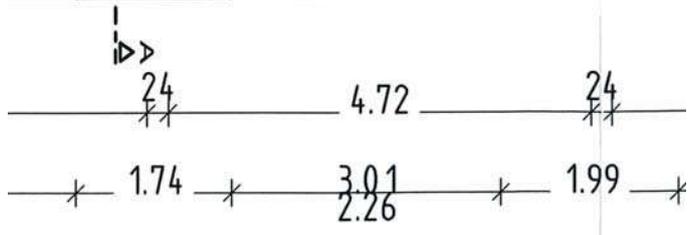
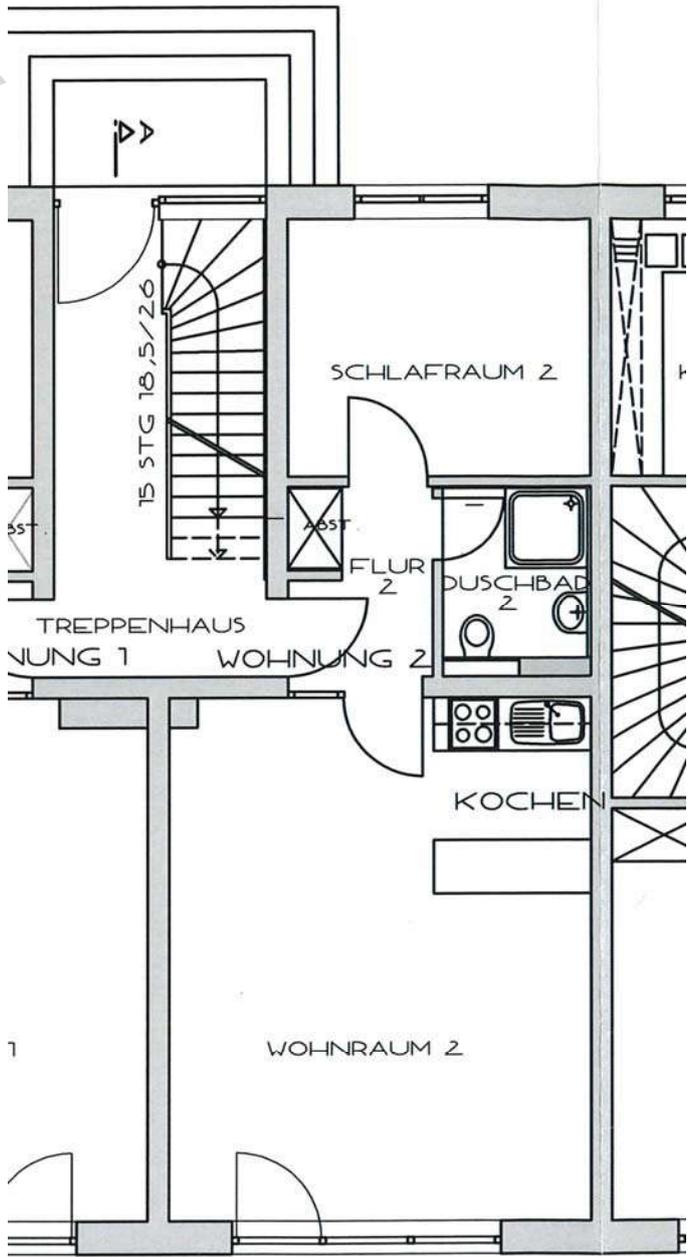
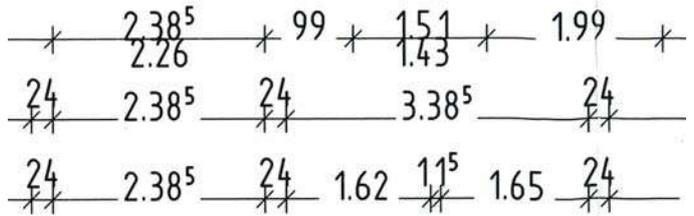
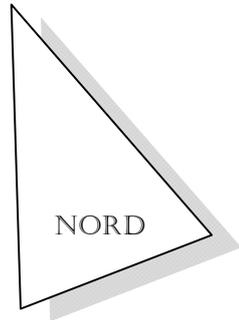
Dachraum

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

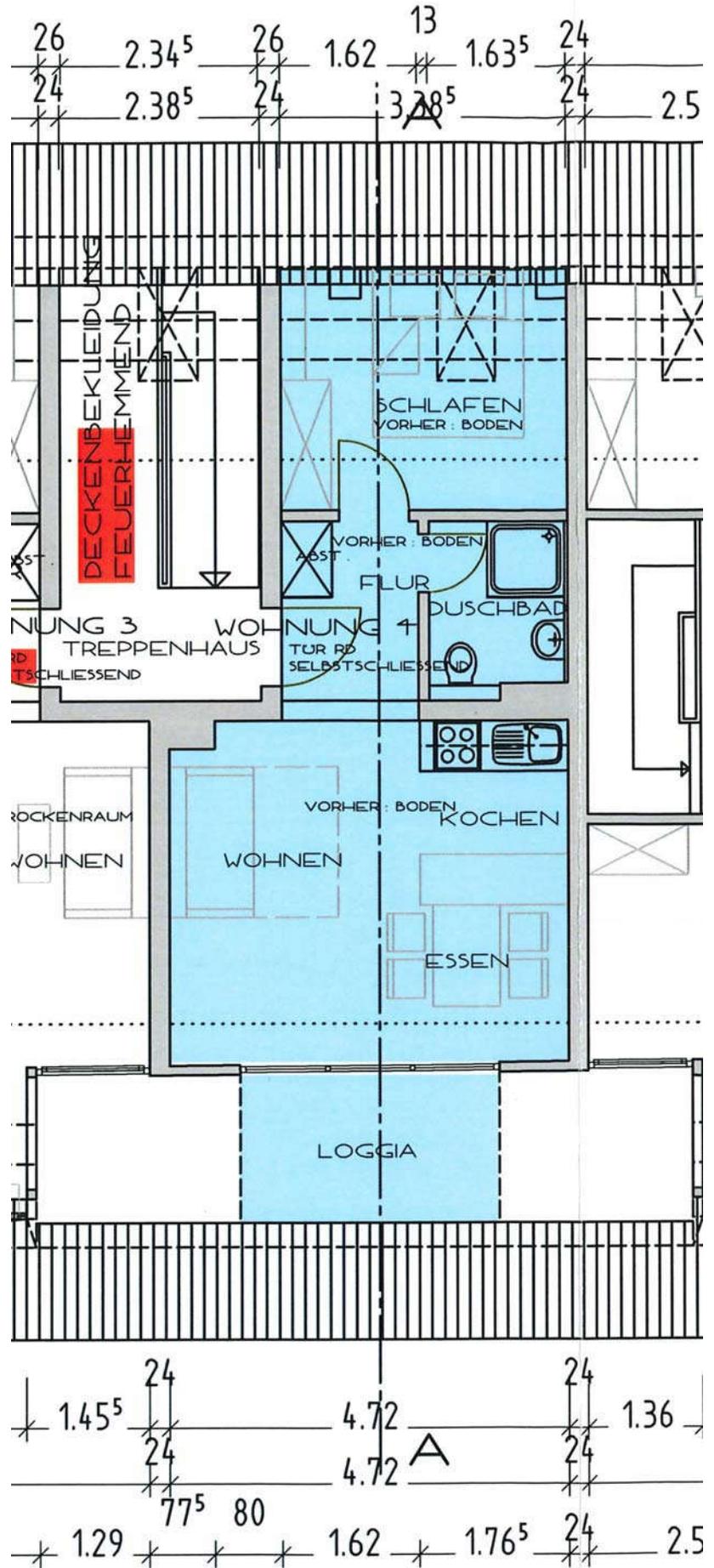
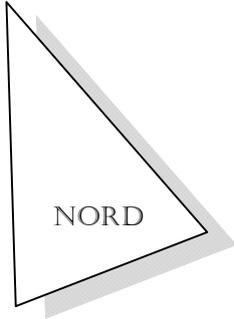


D: Grundrisse

Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Kellergeschoss:

