

Sölter & Schnoor

Inh. Dipl. Ing. Stephan Schnoor
Sachverständigenbüro zur Ermittlung der Verkehrs-, Beleihungs- und
Marktwerte von Immobilien sowie Schadensgutachten und Beweissicherungen



Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB

Dipl. Ing. Stephan Schnoor
Am Park 24, 25336 Klein Nordende
Tel. : 04121 – 578657
stephan.schnoor@t-online.de

Fazit

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und einem Doppelcarport (Garage). Das Objekt befindet sich in durchschnittlicher, ruhiger Wohnlage von Elmsborn. Das Wohnumfeld ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser in offener Bauweise geprägt. Das Grundstück liegt ca. 1 km östlich der Elmshorner Innenstadt. In der Nähe befindet sich der Steindampark sowie die Anne-Frank-Schule und eine Berufsschule. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in der Umgebung durchschnittlich vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle in ca. 450 m in der Straße Langelohe und den Elmshorner Bahnhof in ca. 1 km mit gut zu beurteilen. Das Objekt wurde ca. 1959 errichtet. Das zu bewertende Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von rd. 413 m².

Der bauliche Zustand sowie der Ausstattungsstandard sind mit unterdurchschnittlich zu beurteilen. Es besteht ein Instandhaltungsstau. Die Hauptwohnung steht größtenteils derzeit leer, es wird lediglich ein kleiner Teil bewohnt. Die Wohnung im EG vorne ist vermietet und in der WE im DG vorne ist ein Zimmer für eine Büronutzung vermietet.

Abschrift

in Elmshorn, Steindamm.
3. Bauabschnitt - Wohnhaus .

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283Wohnung "A":Erdgeschoß:

Wohnzimmer	$6.39 \times 4.76 \times 0.97$	=	29.51 m ²
EBzimmer	$(4.01 \times 4.76 - 0.49 \times 1.01) \times 0.97$	=	18.03 "
Elternschlafzi.	$4.26 \times 4.58 \times 0.97$	=	18.93 "
Kinderzimmer	$4.58 \times 2.53 \times 0.97$	=	11.24 "
Tägl. EBzimmer	$4.45 \times 5.46 \times 0.97$	=	23.57 "
Küche	$4.51 \times 2.955 \times 0.97$	=	12.93 "
Diele	$(6.13 \times 2.955 - 1.05 \times 4.50) \times 0.97$	=	12.98 "
Windfang	$1.415 \times 3.31 \times 0.97$	=	4.54 "
Garderobe	$1.88 \times 1.85 \times 0.97$	=	3.38 "
W C	$1.20 \times 1.85 \times 0.97$	=	2.15 "
Bad	$3.25 \times 2.05 \times 0.97$	=	6.46 "
Flur	$1.215 \times 2.05 \times 0.97$	=	2.42 "
Überdeckter Sitzplatz	$4.91 \times 2.23 \times 0.97 \times 0.25$	=	2.66 "

Dachgeschoß:

Kinderzimmer	$(3.205 \times 3.79 + 0.75 \times 1.20) \times 0.97$	=	^{12.05} 12.66 "
"	$(3.205 \times 3.79 + 0.75 \times 1.20) \times 0.97$	=	^{12.05} 12.66 "
"	$(3.735 \times 5.52 + 2 \times 0.75 \times 1.20) \times 0.97$	=	^{20.12} 21.75 "
Gästezimmer	$(3.725 \times 3.61 + 0.75 \times 1.20) \times 0.97$	=	^{13.05} 13.92 "
Mädchenzimmer	$(3.79 \times 4.01 - 1.01 \times 0.49 + 0.75 \times 1.20) \times 0.97$	≠	^{15.80} 15.13 "
Schrankraum	$2.385 \times 1.95 \times 0.97$	=	^{4.51} 4.51 "
Diele	$(8.165 \times 1.95 + 0.75 \times 1.20 + 0.70 \times 2.10 - 1.05 \times 3.25) \times 0.97$	=	^{14.43} 14.43 "
Bad	$(2.20 \times 2.45 + 0.75 \times 1.20) \times 0.97$	=	^{6.10} 6.10 "

Wohnfläche Wohnung "A" = 249.96 m²

=====

^{242.27}

Aufgestellt:

Elmshorn, den 15.3.58

Der Architekt:

^{12.05}
^{13.05}
^{15.80}
^{4.51}
^{14.43}
^{6.10}
^{242.27}

Wohnung "B" Erdgeschoß:

Wohn- u. Schlafzi.:	4.88 x 4.00 x 0.97	=	18.93 m ²
	3.715 x 3.505 x 0.97	=	12.63 "
	4.00 x 2.70 x 0.97	=	10.48 "
Küche	2.40 x 3.01 x 0.97	=	7.00 "
Bad u. W.C.	2.135 x 2.40 x 0.97	=	4.97 "
Flur	1.20 x 5.25 x 0.97	=	6.11 "
Windfang	5.00 x 1.385 x 0.97	=	6.72 "

Wohnfläche Wohnung "B"

= 66.84 m²Wohnung "C" Dachgeschoß:

Wohn- u. Schlafzi.:	(6.00x3.90+3.50x0.75)x0.97	=	25.25 m ²
	(4.45x4.615+3.50x0.75)x0.97	=	22.48 "
	(3.155x2.75+0.75x1.20)x0.97	=	9.29 "
Küche	(2.415x4.615+0.75x1.20)x0.97	=	11.69 "
Bad + WC	(4.08 x 1.45+2.30x0.75)x0.97	=	7.42 "
Diele	(6.90x1.385+1.55x1.05		
	+0.75 x 1.20) x 0.97	=	11.73 "
" Erdgeschoß	1.30 x 1.385 x 0.97	=	1.75 "
Flur	1.20 x 2.865 x 0.97	=	3.34 "

Wohnfläche Wohnung "C"

= 92.95 m²Zusammenstellung

Wohnfläche Wohnung "A"	=	^{242.27} 249.96 m ²
" " "B"	=	66.84 "
" " "C"	=	92.95 "
Gesamte Wohnfläche:		<u>409.75 m²</u>

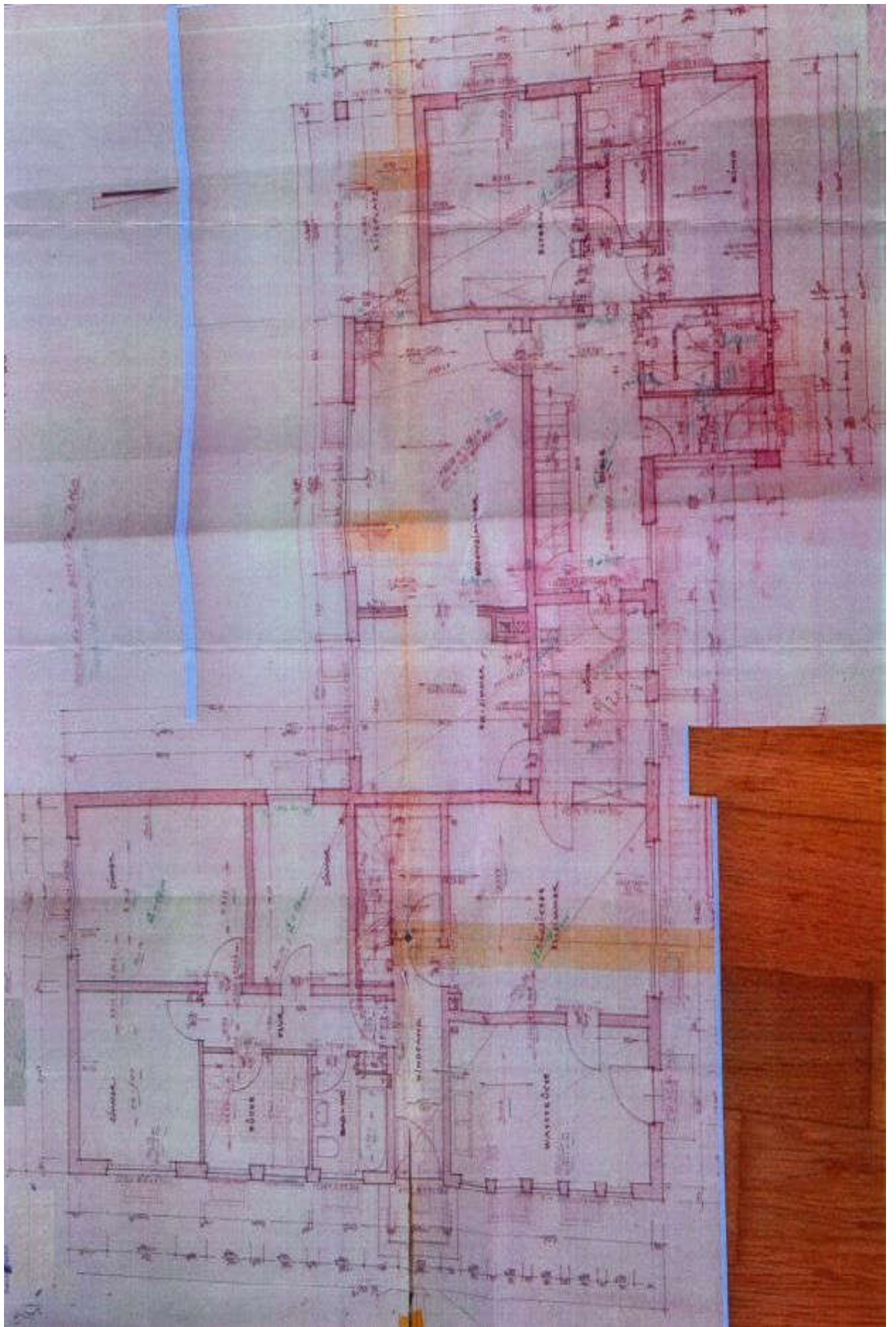
Nutzfläche der Wirtschaftsräume.

Waschküche	3.26 x 5.46 x 0.97	=	17.27 m ²
------------	--------------------	---	----------------------

Aufgestellt:

Elmshorn, den 15.3.58

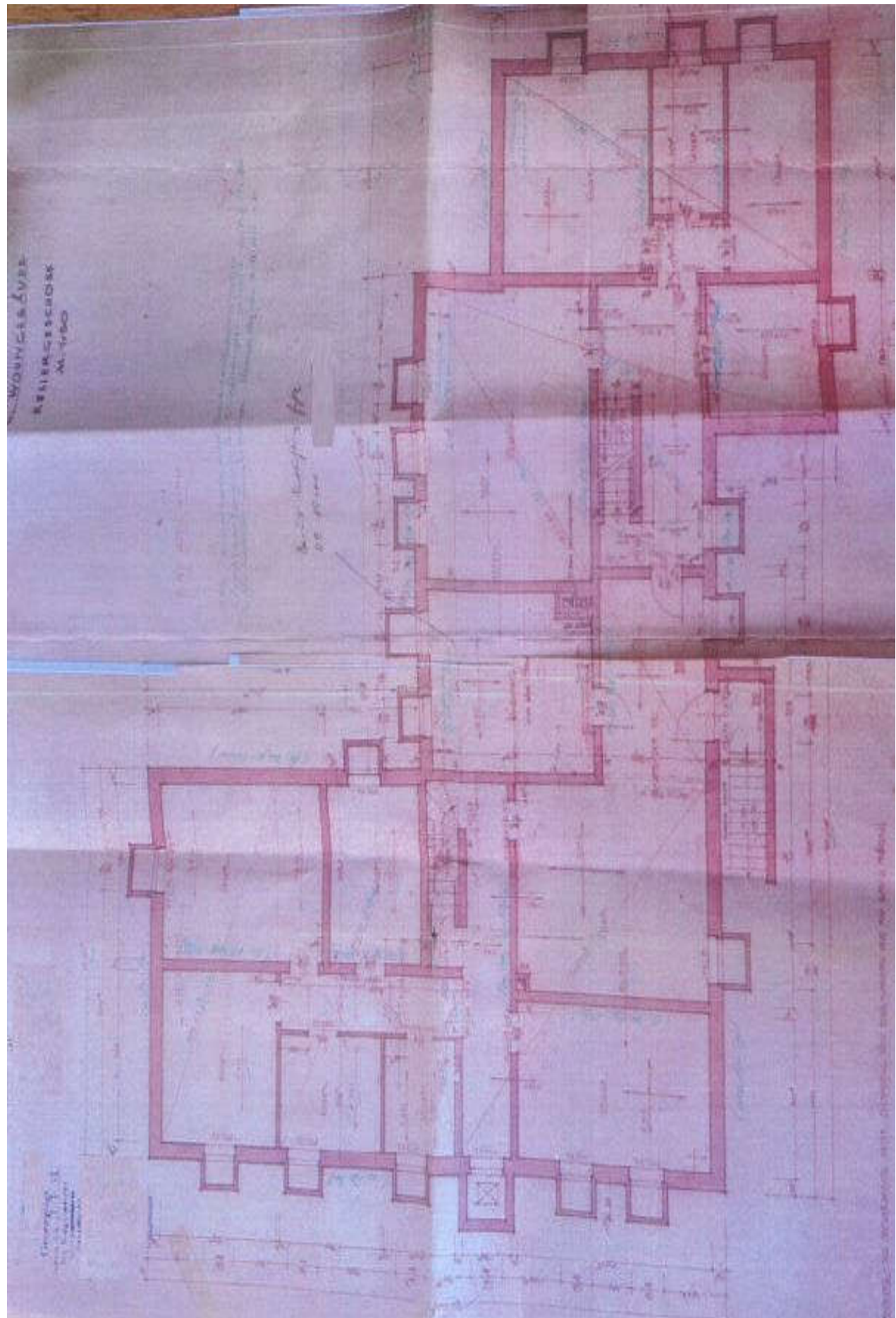
Der Architekt:



WOUNDED
RESEARCH
M. 1950

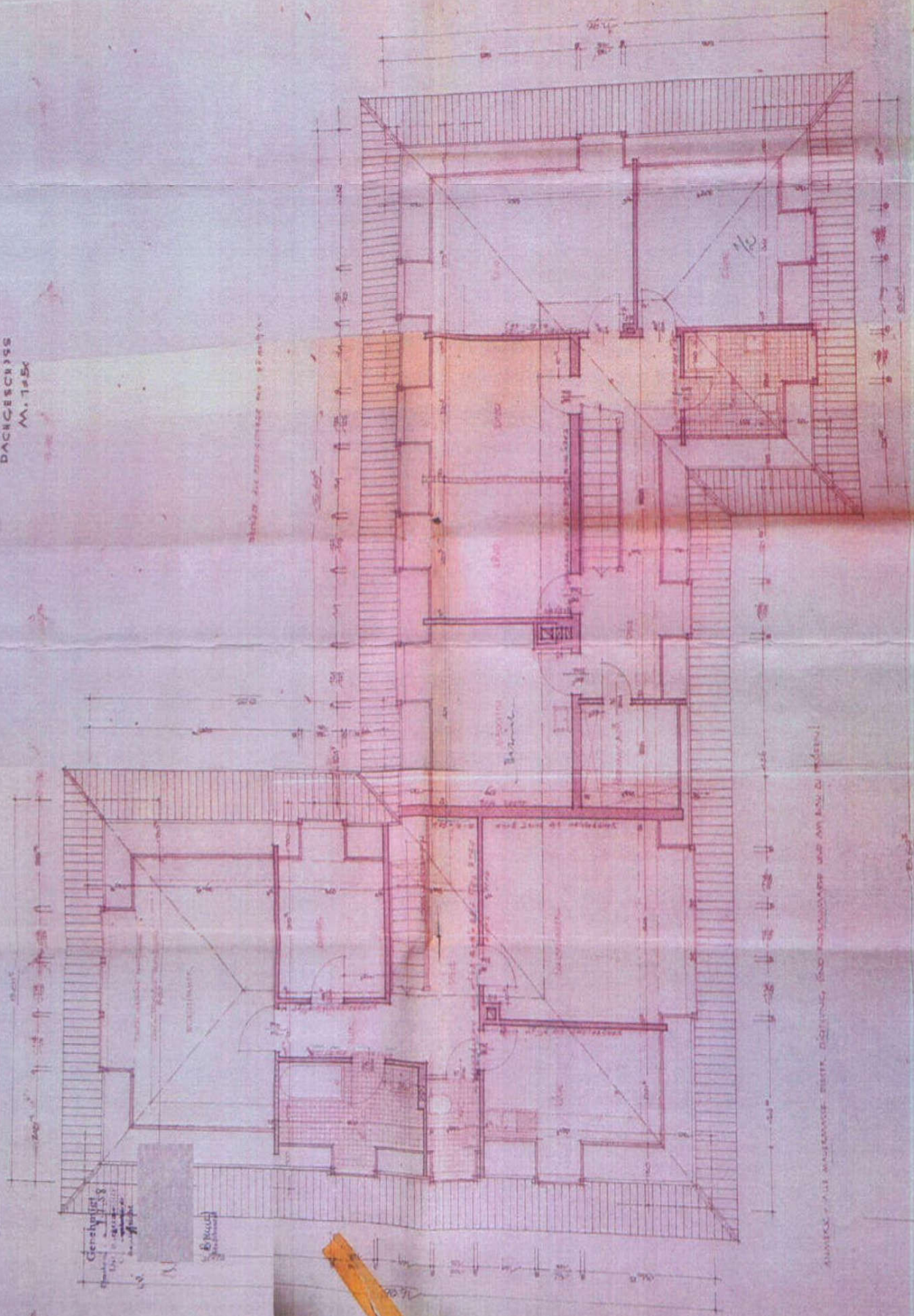
WOUNDED
RESEARCH
M. 1950

WOUNDED
RESEARCH
M. 1950



G. WÖRNING BAUDE
DACHGESCH. 155
M. 105K

Abstand der Stützbeine nach 15.00 m



Abstand der Stützbeine nach 15.00 m