



Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.655/10.000 tel MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22941 Bargteheide, Hamburger Straße 28, Wohnungsgrundbuch von Bargteheide, Blatt 4239

Objektbeschreibung Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine nach WEG geteilte 2 ½ Zimmerwohnung im DG des Vorderhauses (Sondereigentum Nr. III), bestehend aus 2 ½ Zimmern, Küche, Bad, Flur (gem. Aufteilungsplan) sowie an einer Garage mit darüberliegender Dachterrasse (Garage Nr. I).

Die Eigentümergemeinschaft besteht gem. Teilungserklärung vom 07.10.1988 insgesamt aus 4 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Wohneinheiten im Vorderhaus und zwei Wohneinheiten im rückwärtig gelegenen Doppelhaus. Die beiden Gebäude sind durch zwei Garagen mit darüberliegenden Dachterrassen verbunden.

Das eingeschossige, geringst unterkellerte Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde vermutlich ca. 1930 in massiver Bauweise errichtet und ca. 1988 in zwei Wohneinheiten umgebaut. Die Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen, die Fenster sind



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.655/10.000 tel MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22941 Bargteheide, Hamburger Straße 28, Wohnungsgrundbuch von Bargteheide, Blatt 4239

aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Das Dach ist mit einer Kupferstehfalzdeckung eingedeckt.

Das rückwärtige Doppelhaus wurde ca. 1976 in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und ist unterkellert. Die Fassade ist mit einem gelben Verblendstein versehen, die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen, das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt.

Die Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums beträgt rd. 74 m² zzgl. Dachterrasse mit geschätzt ca. 20 m² Grundfläche auf der Garage. Die Wohnfläche wurde der von der Gläubigerin eingereichten Wohnflächenberechnung entnommen und überschlägig anhand der Planunterlagen/Aufteilungspläne überprüft und plausibilisiert.

Ausstattung:

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann über die Innenausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums und der zugehörigen Garage keine Angaben gemacht werden. Gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters erfolgt die Beheizung des Sondereigentums Nr. III über eine eigene Gasbrennwerttherme (Baujahr 2016) mit zentraler

Wohngeld /

Instandhaltungsrücklage

Warmwasserbereitung.

Es wurde auf Nachfrage nicht mitgeteilt, ob es eine WEG – Verwaltung gibt. Die Verwaltung erfolgt vermutlich durch die Eigentümer gemeinschaftlich. Ob Hausgeld gezahlt wird bzw. eine Instandhaltungsrücklage gebildet wird, ist nicht bekannt.

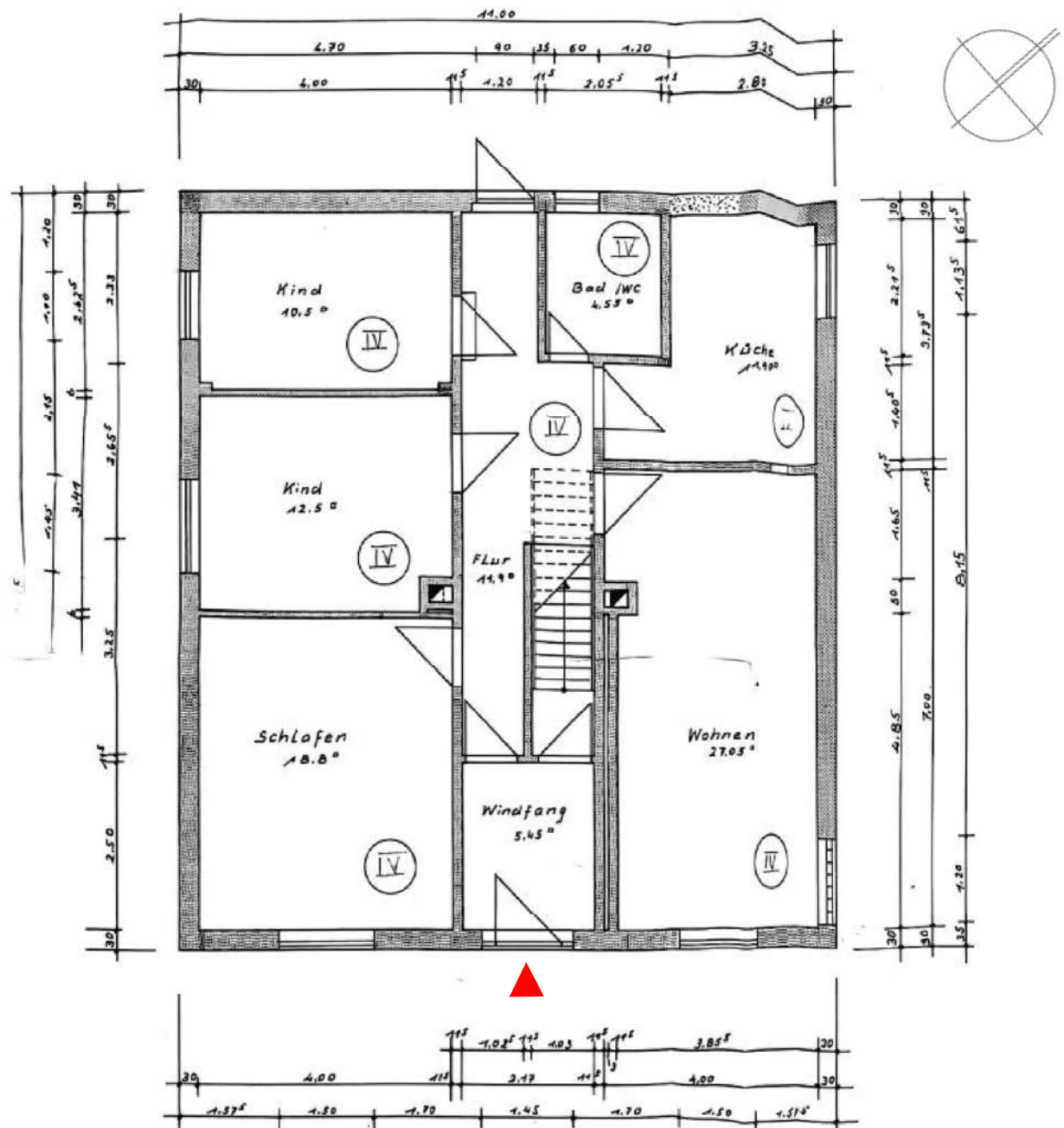
Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt – soweit beurteilbar – befindet sich dem Alter entsprechend in einem befriedigenden Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau im Gemeinschaftseigentum. Der Zustand des zu bewertenden Wohnungseigentums (Sondereigentum Nr. III) sowie der Garage Nr. I mit der darüberliegenden Dachterrasse kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, ebenso die nicht einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteile.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.655/10.000 tel MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22941 Bargteheide, Hamburger Straße 28, Wohnungsgrundbuch von Bargteheide, Blatt 4239

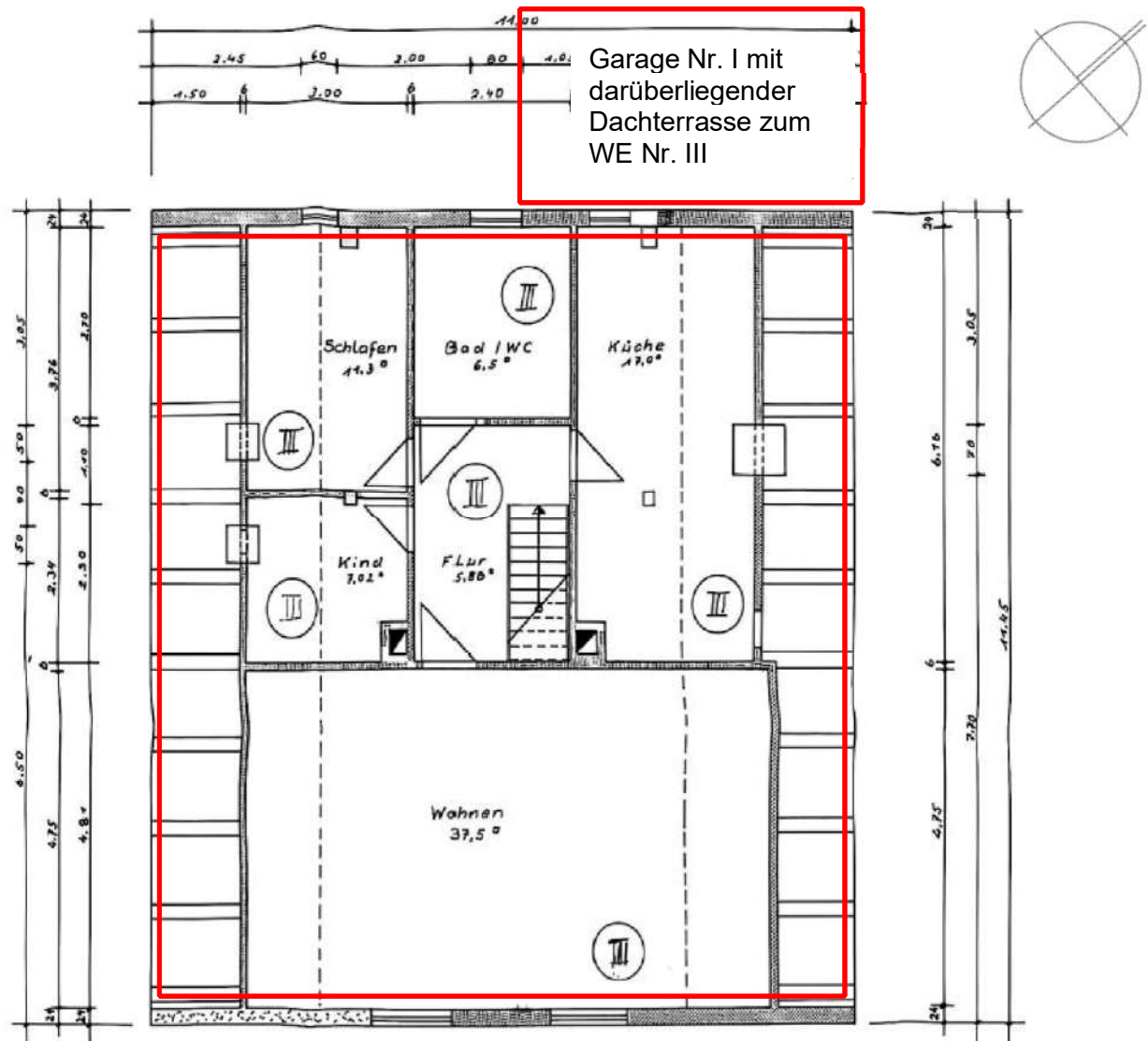


Grundriss Erdgeschoss (Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 23.08.1988) mit Eingang zum Wohnungseigentum Nr. III



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den 1.655/10.000 tel MEA an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 22941 Bargteheide, Hamburger Straße 28, Wohnungsgrundbuch von Bargteheide, Blatt 4239



Grundriss Dachgeschoss (Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 23.08.1988) mit Wohnungseigentum Nr. III und Garage Nr. I