



Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Schleswig-Holstein, Kreis Stormarn, innerhalb des Ortes Ammersbek, Ortsteil Schäferdresch.

Gemäß Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit vom 17.01.2024 liegt die Arbeitslosenquote in Stormarn per 09/2023 bei geringen 3,9%, während diese zum gleichen Zeitpunkt in Schleswig-Holstein bei 5,4% angegeben ist.

Gemäß Auskunft aus dem jüngsten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Kreis Stormarn 2022 ist die Bevölkerung von Ammersbek zwischen 2000 und 2022 um 11,0% gestiegen, wobei im gesamten Landkreis ein Bevölkerungsanstieg von 13,5% ermittelt wurde. Entsprechend der „Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen“ des Statistikamtes Nord vom März 2022 ist perspektivisch jedoch von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen.

Stormarn beziehungsweise Ammersbek kann hierbei von der Nähe zum Hamburger Stadtgebiet profitieren. Der Ort liegt im so genannten „Speckgürtel“ der Stadt, wobei die Grenze zu Hamburg vom Bewertungsobjekt aus lediglich ca. 5km entfernt liegt.

Über die Lübecker Straße besteht eine unmittelbare Verbindung mit dem PKW nach Hamburg. Der U-Bahnhof Hoisbüttel liegt ca. 6,5km und der Regionalbahnhof Bargteheide ca. 5,0km vom Bewertungsobjekt entfernt, während eine Bushaltestelle im Tannenkoppelweg nach lediglich ca.250m zu erreichen ist.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer offenen, vergleichsweise wenig verdichteten Bauweise geprägt. Hierbei bestimmen Einfamilienwohnhäuser maßgeblich die Charakteristik der Umgebung. Diese wurden zu verschiedenen Zeitepochen, Baustilen sowie Volumina errichtet. Dementsprechend inhomogen stellt sich das Erscheinungsbild des Gebiets dar. Verkaufseinrichtungen mit Gütern des zyklischen Bedarfs sowie gastronomische Einrichtungen sind in Ammersbek vorhanden. Weitergehende Versorgungsangebote, Dienstleistungsbetriebe sowie kulturelle Einrichtungen sind in Bargteheide, Ahrensburg sowie insbesondere im nahe gelegenen Hamburg vorzufinden.

Der Alte Teichweg stellt eine reine Anliegerstraße dar. Das dortige Verkehrsaufkommen sowie die damit verbundene Lärm- und Luftbelastung ist aufgrund dessen gering.

Im Übrigen waren auch anderweitige Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als ruhig sowie stark durchgrünt zu bezeichnen. Die Wasseroberfläche des Timmerhorner Teichs ist nach lediglich ca. 350m zu erreichen. Im Übrigen befinden sich jenseits der Ortsgrenzen umfangreiche Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise -schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin ist.



Die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts besteht aus einer Grundstücksfläche, auf der sich 2 freistehende Einfamilienwohnhäuser, postalisch bezeichnet mit Alter Teichweg 19 und 19a, befinden. Diese wurde in zwei Wohnungseigentume aufgeteilt, die im Wesentlichen aus den beiden vorgenannten Einfamilienwohnhäusern bestehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich hierbei um den Baukörper des Alten Teichweges 19, der sich straßenseitig befindet.

Den beiden Wohnhäusern ist im Übrigen jeweils eine Grundstücksteilfläche als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Fläche des Bewertungsobjekts, bestehend aus einem 490m² großen Grundstücksteil, befindet sich ebenfalls straßenseitig. Auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Lageplan wird verwiesen.

Das Bewertungsobjekt ist mithin vom Alten Teichweg aus direkt zu erreichen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, weist die Grundstücksfläche des zu bewertenden Sondereigentums keine topografischen Besonderheiten auf. Ferner wird aufgrund der aufstehenden Bebauung von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem zu bewertenden Flächenanteil wurde ein eingeschossiges Wohnhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden und Teilkeller errichtet. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Planunterlagen wird Bezug genommen. Ferner ist an jenes Wohnhaus eine größere Garage angegliedert. Im Archiv des Bauamtes wurde ein Bauschein zur Genehmigung des Wohnhauses vom 17.01.1963 vorgefunden, sodass von der Annahme einer Fertigstellung des Gebäudes circa im selben Jahr ausgegangen wird.

Soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar war, sind die Fassaden mit einer Verklinkerung versehen. Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung ausgestattet. Gemäß schriftlicher Angabe des Antragstellers vom 30.07.2023 sei in 2010 eine zusätzliche Gaube im Dachbereich erstellt und in diesem Zusammenhang eine Neueindeckung des Dachs unter Einbringen einer „zeitgemäßen Wärmedämmung“ erfolgt.

Gemäß Inaugenscheinnahme könnte es sich bei den Fenstern um solche in Kunststoffrahmenbauweise mit Isolierverglasungen handeln. Eine gesicherte Aussage hierzu ist mangels Besichtigung des Baukörpers jedoch nicht möglich.

Die Wärmeversorgung erfolgt gemäß schriftlicher Angabe des Antragstellers vom 30.07.2023 über eine Gaszentralheizungsanlage aus dem Jahr 2013.

Die Außenanlagen sind im Wege, Fahr- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt.

Insgesamt befindet sich das Einfamilienwohnhaus, soweit von außen erkennbar, in einem soliden Zustand.

Über einen möglicherweise von den vorliegenden Planunterlagen abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung des Bewertungsobjekts im Innenbereich kann jedoch keine Aussage gemacht werden, da das Wohnhaus nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Außenanlagen weisen einen erheblichen Pflegerückstand auf.

Objektdaten

Baujahr

Ursprungsgebäude, als Annahme
Bauschein vom 17.01.1963

ca. 1963

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch

1.181 m²

hiervon im Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts, entsprechend des Miteigentumsanteils sowie Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 30.12.2011, S.2, Pkt.II

490 m²

Wohnfläche

Erdgeschoss

61,8 m²

Dachgeschoss, einschließlich nachträglich eingebauter Gaube

ca. 51,1 m²

Wohnfläche Gesamt

ca. 113 m²

Nutzfläche Kellergeschoss

ca. 62 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt

ca. 175 m²

sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“

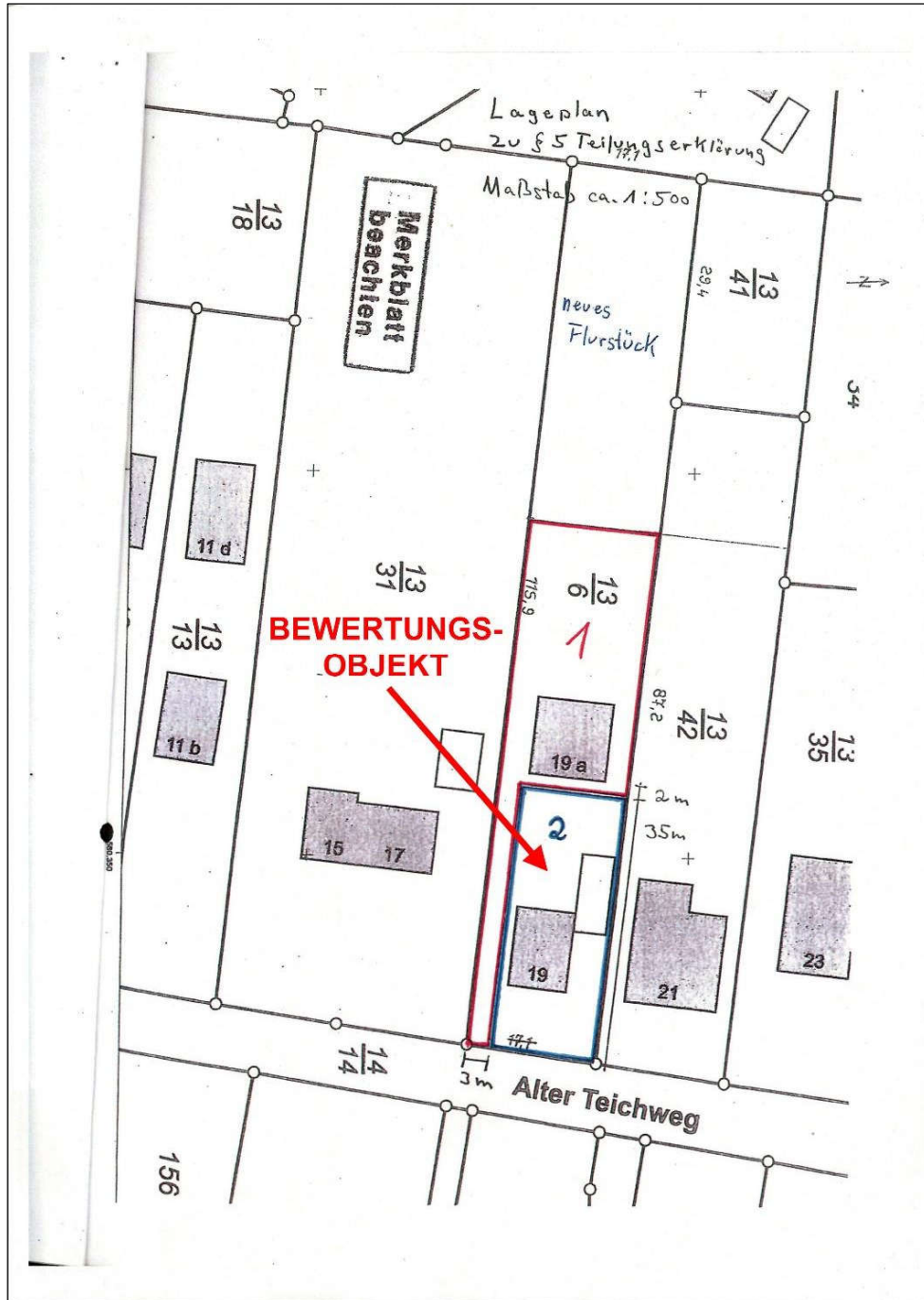


Bruttogrundfläche des Wohnhauses, ohne Garage <i>sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“</i>	240 m²
Wohngeld gemäß schriftlicher Angabe des Antragstellers vom 17.08.2023 <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	wird nicht erhoben
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe des Antragstellers vom 17.08.2023 <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	wird nicht gebildet
Vertragszustand gemäß schriftlicher Angabe des Antragstellers vom 17.08.2023 <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet / eigengenutzt
Mieteinnahmen, monatlich, netto/kalt mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Heizung / Warmwasser gemäß schriftlicher Angabe des Antragstellers vom 30.07.2023	Gaszentral
Energiepass gemäß schriftlicher Angabe des Antragstellers vom 30.07.2023	„kann aktuell nicht vorgelegt werden“

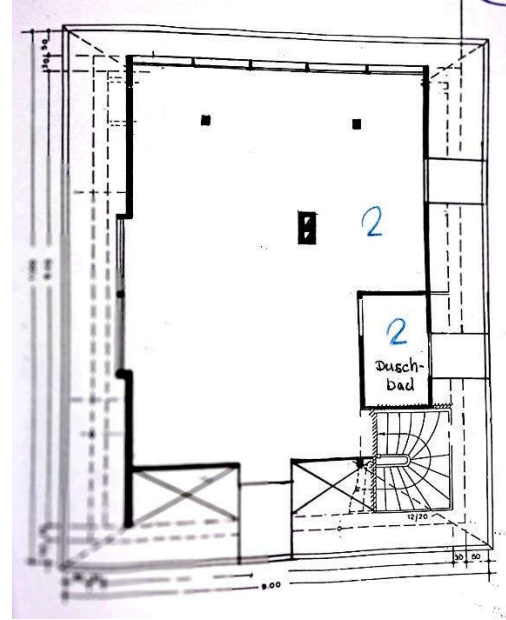
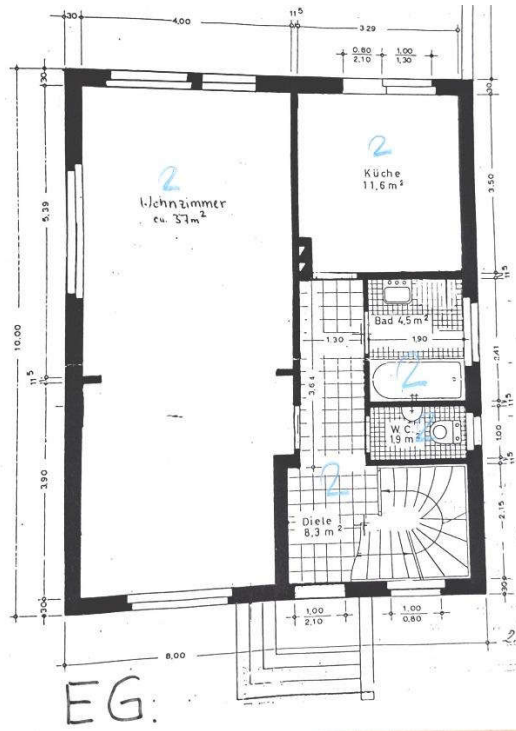


4.3 Bauzeichnungen

Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab -



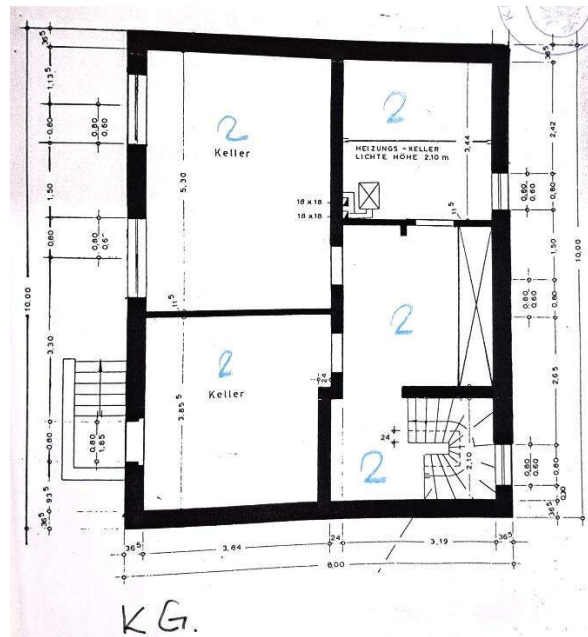
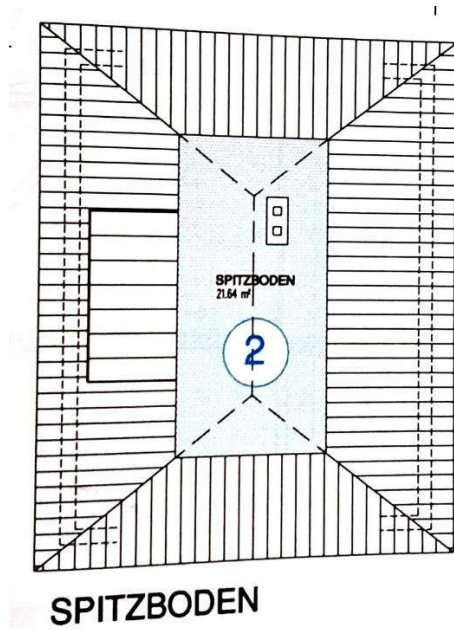
Lageplan mit Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.11.2002



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

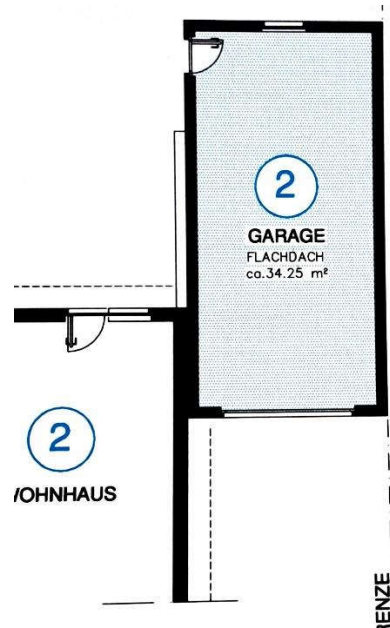
Jeweils aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.11.2022



Grundriss Spitzboden

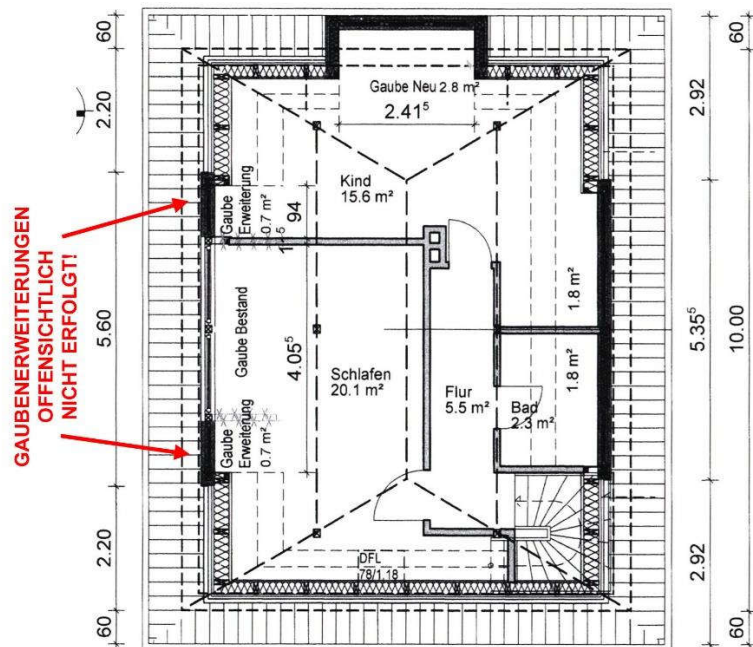
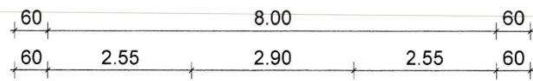
Grundriss Kellergeschoss

Jeweils aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.11.2022



Garage

aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.11.2022



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Aus: Genehmigungsfreistellung vom 18.03.2010