

Kurzprofil

Lage:

Die Gemeinde Ammersbek mit rd. 10.000 Einwohnern liegt im südwestlichen Bereich des Kreises Stormarn, dieser im südlichen Schleswig-Holstein. Ammersbek liegt unmittelbar an der nordöstlichen Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg und wird der sogenannten „Metropolregion Hamburg/Hamburger Rand“ zugerechnet. Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Lottbek. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie weitere soziale und kulturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden. Anschluss an die Autobahn A 1 ist in ca. 15 km gegeben. Ammersbek ist mit Bussen und einem U-Bahn Anschluss (U1) in den Hamburger Verkehrsverbund eingebunden. Die Infrastruktur für den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr ist in Bezug auf den Landkreis Stormarn überdurchschnittlich.

Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück liegt als Pfeifenstilgrundstück ca. 30 m östlich der Erschließungsstraße „Volksdorfer Weg“ und hat eine Größe lt. Grundbuch von 1.011 m². Es wurde 1999 mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Das Bewertungsobjekt ist voll unterkellert und verfügt über rd. 138 m² Wohnfläche, davon 88 m² im Erdgeschoss und 50 m² im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss finden sich Wohnzimmer, Küche, Diele, WC, Abstellraum und Terrasse. Im Dachgeschoss zwei Zimmer, Bad, Flur und Abstellraum. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 90 m². Im nördlichen Grundstücksbereich wurde in zeitlichem Zusammenhang mit dem Wohnhaus eine Garage errichtet. Hier steht eine Nutzfläche von 37 m² zur Verfügung.

Das Grundstück ist im Bereich der Zufahrt mit Stabgitterzäunen und im weiteren Bereich ortsüblich, teilweise auch durch Bepflanzung eingefriedet. Die Auffahrt und Wegflächen sind größtenteils mit Natursteinen belegt. Der Garten ist als ansprechender Ziergarten mit Rasenflächen sowie Grün- und Blühpflanzen, teilweise auch mit kleineren Bäumen angelegt.

Nutzung:

Das Objekt wird vermutlich zum Zeitpunkt der Bewertung von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt.

Zustand/Mängel/Schäden:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Anschein.

Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) unter der laufenden Nummer 1 eingetragen. Der Werteinfluss dieses Rechts wird im Gutachten untersucht. Weiterhin sind Eintragungen zu einem Insolvenzverfahren und einem Zwangsversteigerungsverfahren vorhanden. Ein Werteinfluss durch diese Rechte ist nicht gegeben, da sie vorübergehender Natur sind.

Baulasten:

Gemäß Auskunft vom Kreis Stormarn – Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz – vom 25.08.2023 sind auf dem Bewertungsgrundstück Baulasten eingetragen. Ein Werteinfluß wird im Rahmen der Wertermittlung ermittelt.

Besonderheiten:

Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein. Wegen der mangelnden Innenbesichtigung wird ein Wertabschlag berücksichtigt.

Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Einfamilienhaus in massiver Bauweise		
<u>Geschosse:</u>	Voll unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		
<u>Baujahr(e):</u>	1999		
<u>Größe:</u>			Unter dem Begriff „Grundfläche“ ist die Fläche zu verstehen, mit der ein Bauwerk den Boden berührt, der Begriff „Bruttogrundfläche“ bezeichnet die Bruttofläche sämtlicher Geschossebenen.
	Grundfläche	ca. 92 m ²	
	Bruttogrundfläche:	ca. 290 m ²	
	Wohnfläche:	ca. 138 m ²	
			(Lt. Bauakte)
<u>Raumaufteilung:</u>			
Im Erdgeschoss	Wohnzimmer, Küche, zwei Abstellräume, WC, Diele, Terrassen		
Im Dachgeschoss	Zwei Zimmer, Badezimmer, Flur, Abstellraum		

Einstufung / Besonderheiten:

Die Raumaufteilung ist zweck- und zeitgemäß. Alle Räume sind ausreichend belichtet und belüftet und somit uneingeschränkt als Wohnräume nutzbar.

(Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte entnommen)

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnzimmer	42,40	
2	Küche	15,32	
3	Abstellraum	3,06	
4	WC	2,68	
5	Abstellraum		1,78
6	Diele	12,50	
7	Terrasse 1	12,00	
8	Terrasse 2	0,00	
Summe	Erdgeschoss	87,96	1,78
Dachgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche

9	Schlafzimmer	13,23	
10	Zimmer	19,19	
11	Badezimmer	12,75	
12	Flur	4,86	
13	Abstellraum		8,40
Summe	Dachgeschoss	50,03	8,40
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
	Kellerräume		80,00
Summe	Keller	0,00	80,00
alle Geschosse	gesamt	137,99	90,18

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

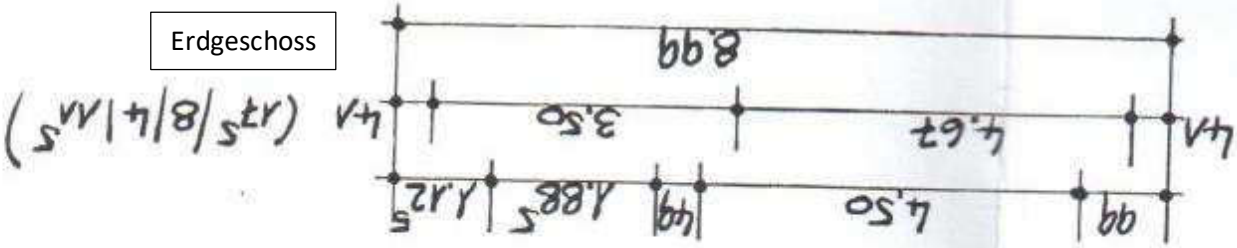
(Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. auf der Grundlage einiger vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos ermittelt oder ergänzt. Der Sachverständige konnte keine Innenbesichtigung durchführen, so dass in Teilbereichen keine Kenntnis von der tatsächlichen Ausstattung vorhanden ist. Auftragsgemäß soll das Gutachten dennoch angefertigt werden. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.)

Außenwände:	Massiv, 37,5 cm KSV Mauerwerk , MG III, 6 cm Perimeterdämmung,
Fassadengestaltung:	11,5 Zentimeter KSV Verblendmauerwerk
Innenwände:	Massiv, KSL oder Gasbeton
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über Kellergeschoss
Dachform und Dacheindeckung:	Beim Dach mit 45 bzw. 55° Neigung und drei Dachgauben
Dachgeschoss:	ausgebaut
Keller:	Vollkeller
Hauseingangstür:	Doppelflügel – Holztür mit Lichtausschnitten
Hauseingangspodest	3-stufiges Eingangspodest
Fenster:	Weiß lackierte Kiefernholzfenster aus dem Baujahr des Hauses mit Wärmeschutz - Isolierverglasung

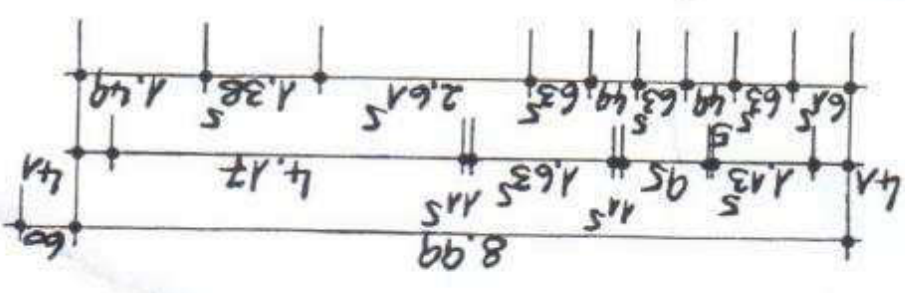
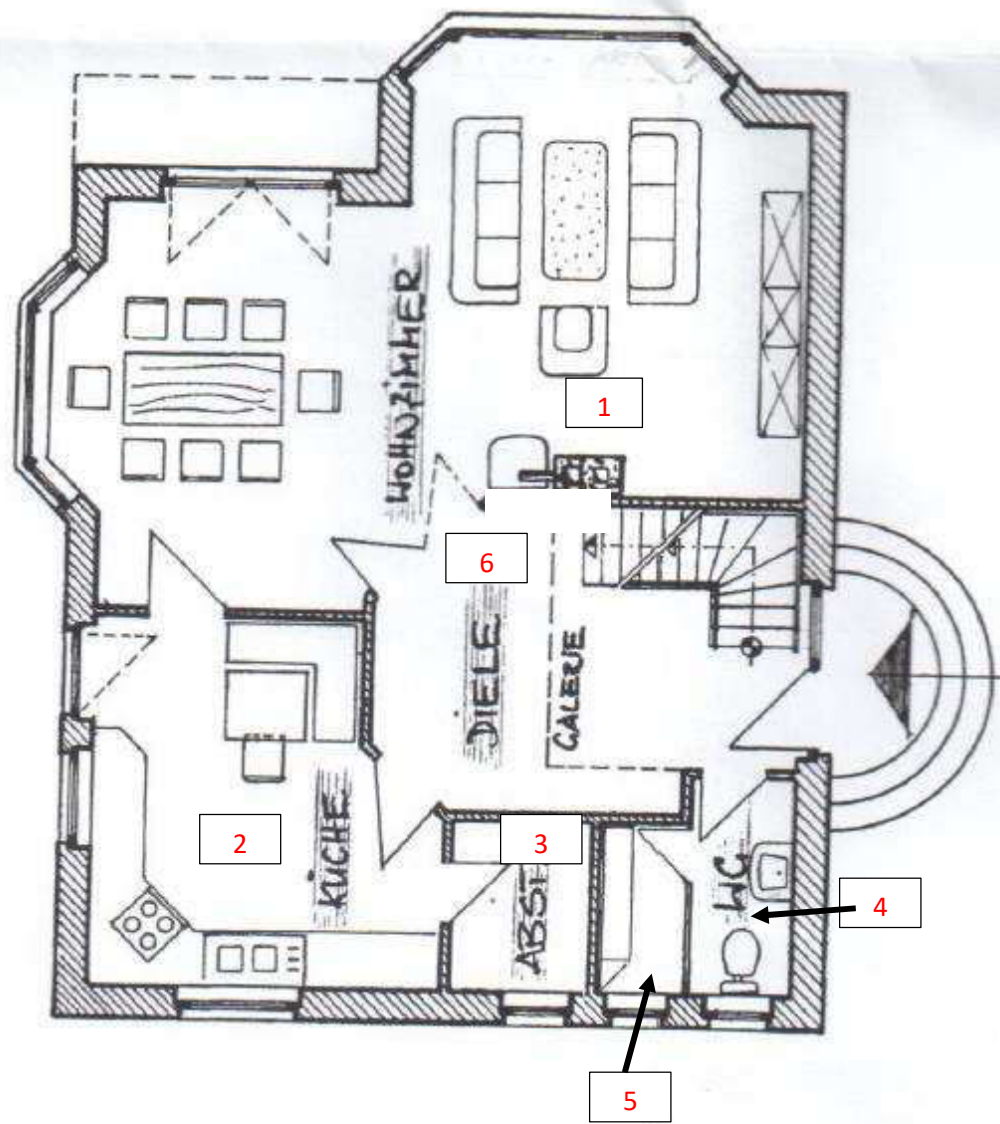
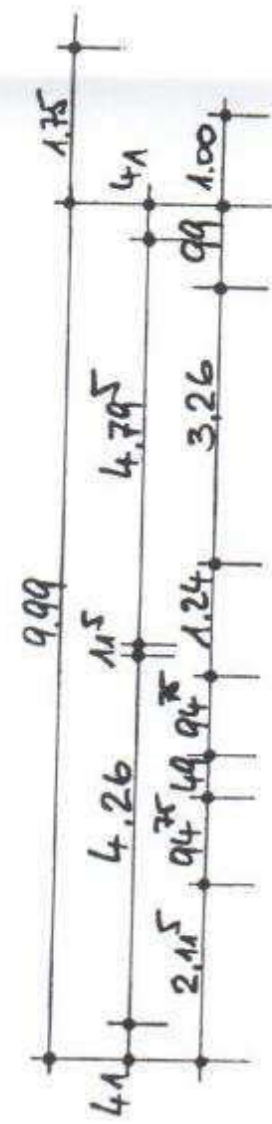
Außentüren:	Terrassentür
Innentüren:	Holztüren
Geschosstreppe:	Geschlossene Holzterppe
Innenwandverkleidung:	Überwiegend Tapete oder Anstrich
Verkleidung der Decken:	Überwiegend Anstrich
Fußböden:	schwimmender Estrich
Fußbodenbelag:	Keramische Fliesen oder Designplanks
Wandfliesen:	In WC, Bad und Küche
Elektroinstallation:	Dem Baujahr des Hauses entsprechend
Sanitäre Installationen:	EG: WC und Waschtisch; DG: Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschtisch
Beheizung:	Ölheizung, gemäß Messprotokoll des Schornsteinfegers aus 2022, mit Heizöllager im Keller (Kunststofftanks)
Einbaumöbel:	Einbauküche
Besondere Bauteile:	- Drei Gauben
Baumängel / Bauschäden:	- Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	Unter dem Vorbehalt mangelnder Innenbesichtigung: durchschnittlicher Zustand

Anlage 8: Grundrisse

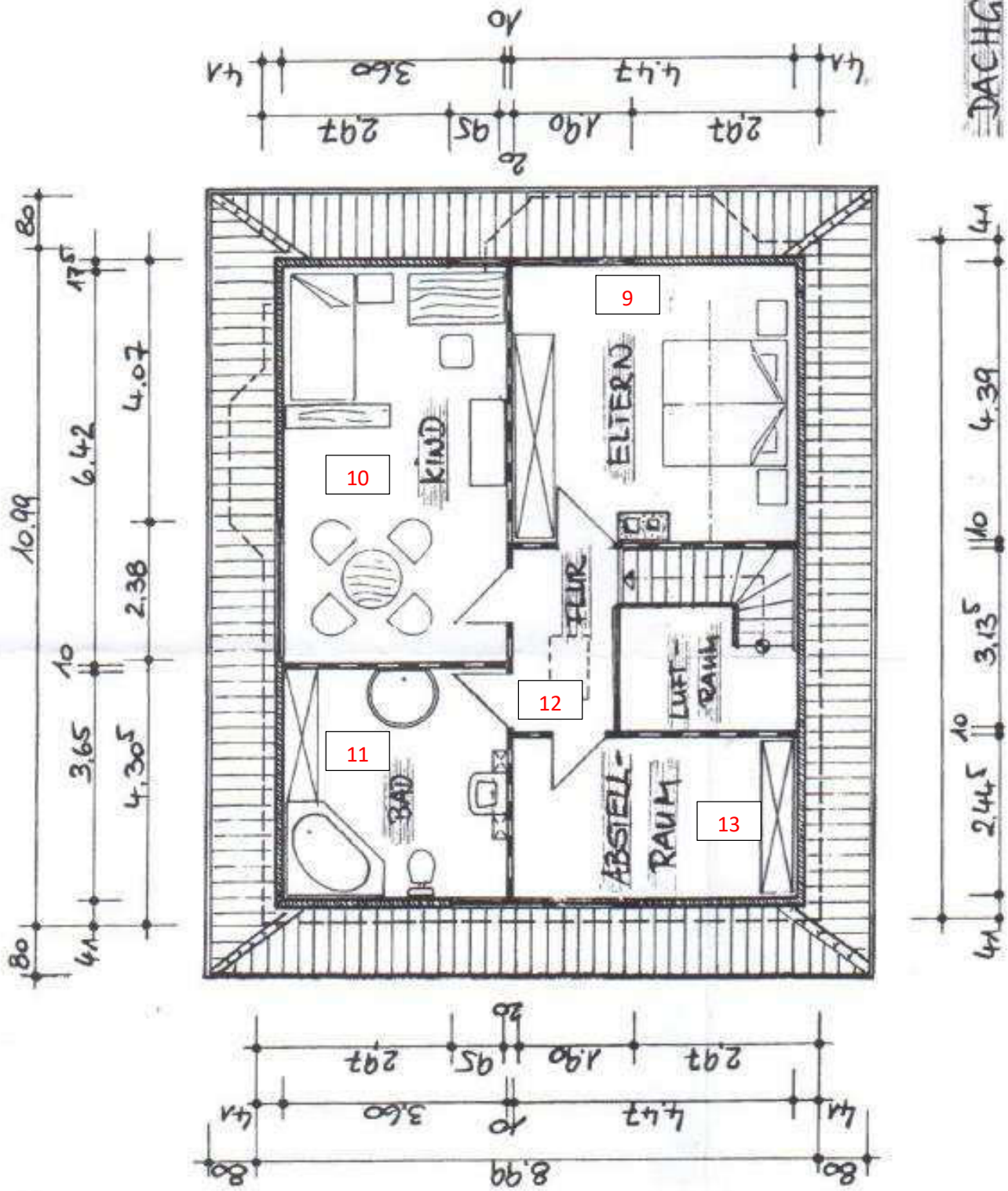
Erdgeschoss



ERDGESCHOSS



Dachgeschoss



Keller

