

Wertgutachten:

, G.-Nr.: 70 K 32/23, AG Ahrensburg

## Wohngebäude

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist eingeschossig, nicht unterkellert und sowohl im Dachgeschoss als auch im Spitzboden, unterhalb des Satteldaches, ausgebaut.

Die Fläche im Spitzboden kann baurechtlich nicht als Aufenthaltsraum bzw. Wohnfläche gelten.

Lt. Bauakte gilt als Baujahr 2004, somit beträgt das Alter 20 Jahre. Als rechnerische Restnutzungsdauer werden 60 Jahre angesetzt.

Aufgrund der Hanglage zur Straßenoberfläche im Grundstücks-Einfahrtsbereich liegt das Erdgeschoss rd. 1,20 m oberhalb der Auffahrt.

Eine weiße Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem mit einer Sockelverkleidung aus weißem Sichtmauerwerk bzw. grauem Sockelputz, weiße Kunststofffenster sowie eine braunfarbene Dacheindeckung bestimmen das äußere, schlichte Erscheinungsbild, das von Ausführungsmängeln sowie fehlenden Unterhaltungsarbeiten beeinträchtigt wird.

Das **Erdgeschoss** verfügt über, lt. Zeichnung:  
(Größenangaben, vergl. Anlage)

- Kombiniertes Wohn- und Essraum
- Gästezimmer (Hobby)
- Küche
- Gäste-WC
- Diele mit Treppe
- Hauswirtschaftsraum

Das **Dachgeschoss** umfasst, lt. Zeichnung):  
(Größenangaben, vergl. Anlage)

- Schlafrum
- 2 Kinderzimmer
- Vollbad/WC
- Flur mit Treppe in den Spitzboden
- Abstellraum

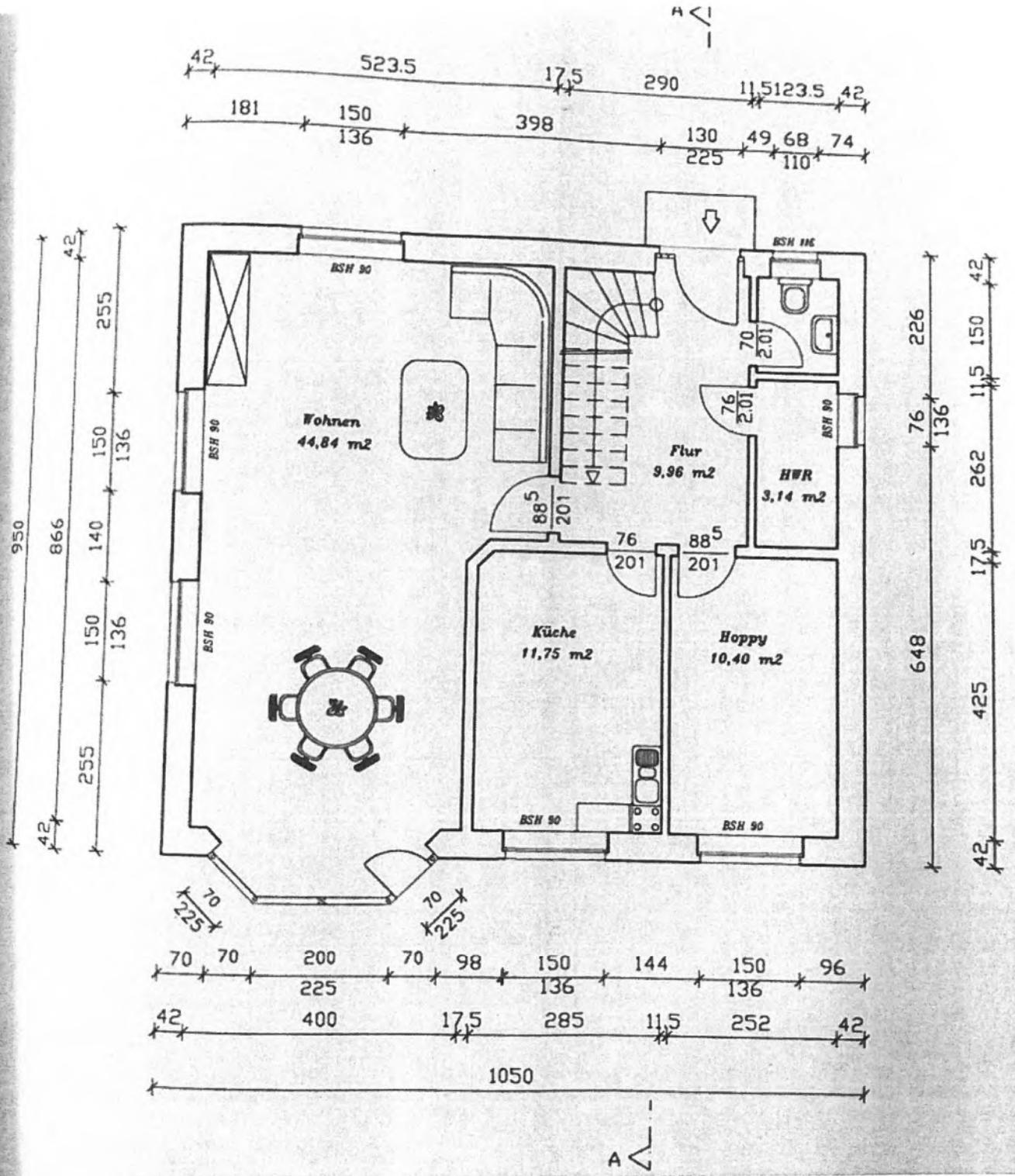
Aufgrund der nicht ausreichenden lichten Raumhöhe im Spitzboden ist diese Fläche nicht als Aufenthaltsraum genehmigungsfähig.

Wertgutachten:

G.-Nr.: 70 K 32/23, AG Ahrensburg

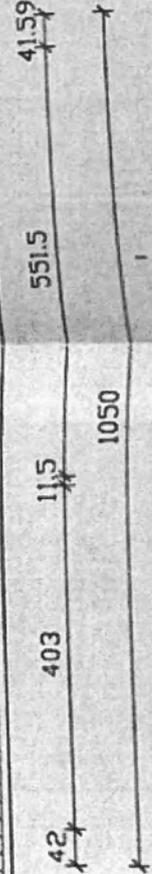
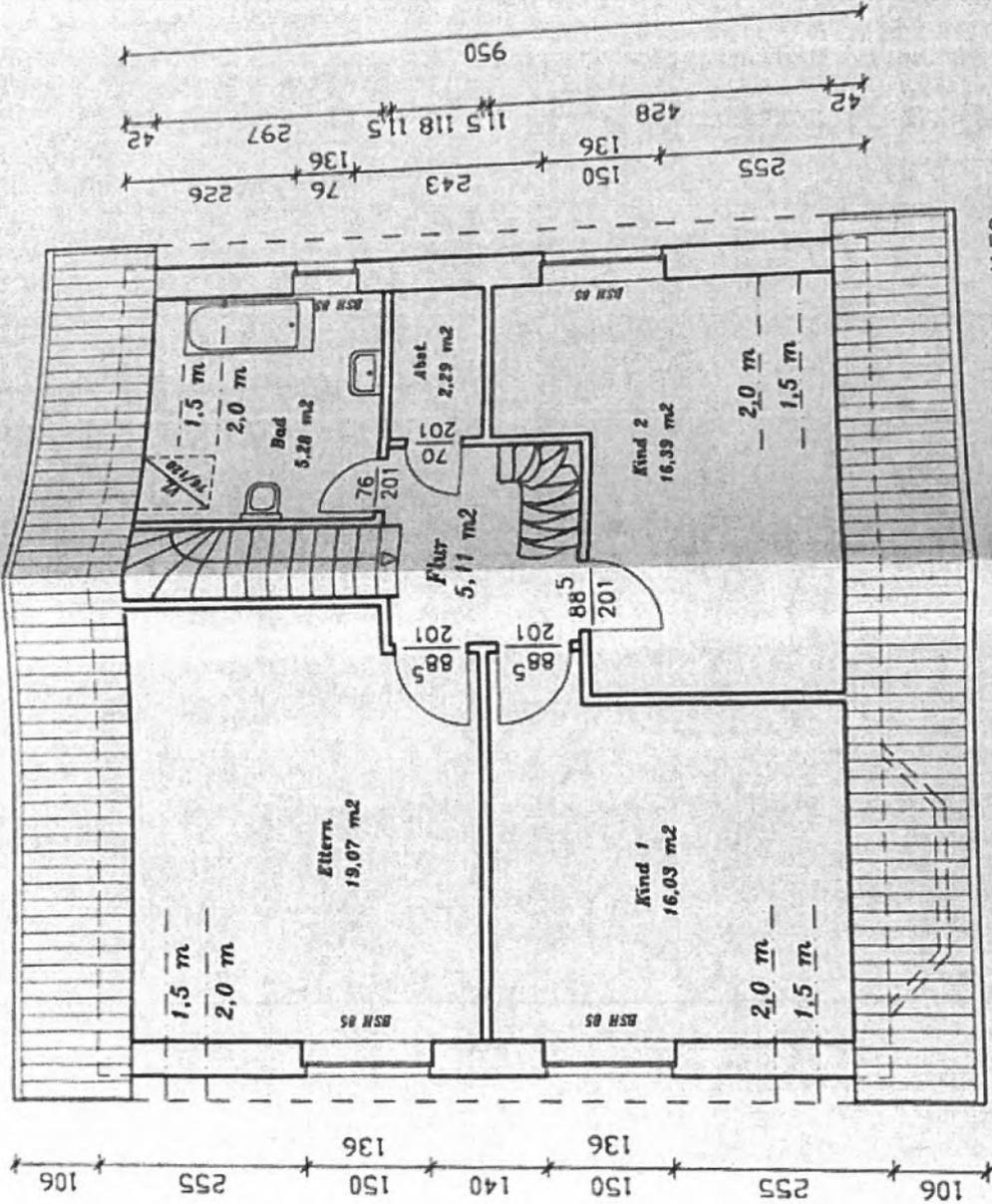
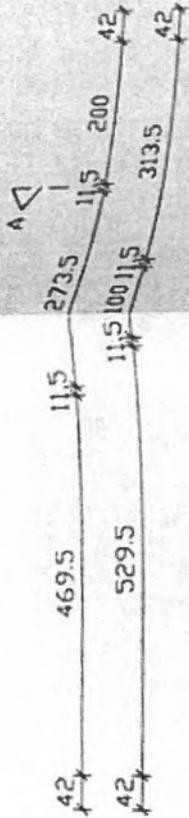
**Außenanlagen**

- Gartenanlage
- Holz-Gartenhaus
- Befestigte Flächen (Betonsteinpflaster)
- Granitstelen
- Stufenanlage zum Gebäude
- Anschlussleitungen
  
- Die Sträucher, Bäume und Hecken bedürfen dringend des Rückschnittes, als Grundpflege (€ 2.400,-- incl. MwSt).
- Das Gartenhaus mit Fundament wird mit einem geringen Zeitwert in der Bewertung berücksichtigt.
- Die Stufenanlage ist abgesackt und in der Ausführung derart ungleichmäßig, dass eine Neuherstellung erforderlich wird; daher entfällt ein Wertansatz.
- Auf dem Grundstück lagern diverse Materialien und Gegenstände, die zu entsorgen sind (€ 2.200,-- incl. MwSt).



EINGANG  
STADTBAD  
22. DEZ.

BAUPLAN



DACHGESCHOSS

