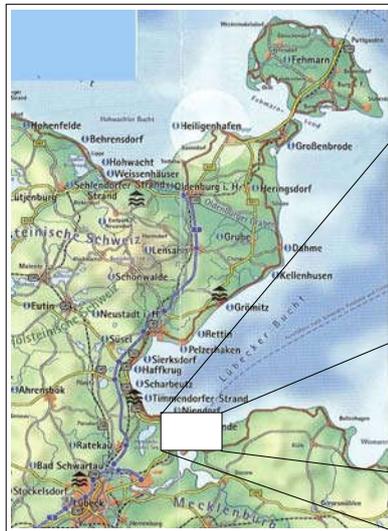


Az.: 81 K 1/23

KURZBESCHREIBUNG

Miteigentum an einem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 23669
Timmendorfer Strand, Kastanienallee 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 13 im 2. Obergeschoss



Wohnungsbuch

Timmendorfer Strand

Gemarkung

Klein Timmendorf

Blatt

2260

Flur

2

lfd. Nr.

2

Flurstück

105/3

Größe

1.328 m²

Miteigentumsanteil

27.374 / 1.000.000

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 05.01.2024):

rd. 246.000,00 €

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Hinweis zum Verkehrswert:</u>	<p>Der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert nach § 194 BauGB ist der Marktwert, also der am wahrscheinlichsten zu erwartende Kaufpreis, unter normalen, also üblichen Umständen, bei freihändigem Verkauf.</p> <p>Der Erlös in einem Versteigerungsverfahren kann aufgrund der besonderen Umstände bei einer Versteigerung vom Verkehrswert abweichen und bei der gegenwärtig hohen Nachfrage und der daraus entstehenden Wettbewerbssituation ganz erheblich über dem ermittelten Verkehrswert liegen. Diese besonderen Umstände liegen außerhalb der Definition des § 194 BauGB und fließen nicht in die Bewertung ein.</p>
---	---

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	2-Zimmer Wohnungseigentum mit Balkon in einem Mehrfamilienhaus (ursprüngliches Baujahr ca. 1975) im 2. Obergeschoss; 27.374 / 1000.000 Miteigentumsanteil.
<u>Objektadresse:</u>	Kastanienallee 1, 23669 Timmendorfer Strand
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Rand der Ortslage Timmendorfer Strand, ca. 300 m Luftlinie vom Strand entfernt. Die Bundesstraße 76 verläuft etwa 300 m südlich mit starkem Verkehr.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	1.328 m ² (Flurstück 105/3) lt. Grundbuch; Eckgrundstück, relativ regelmäßig geformt.
<u>Nutzung:</u> Bewertungsobjekt Wohnung 2. OG, ursprüngliches Bj. ca. 1975 Kastanienallee 1, 23669 Timmendorfer Strand 	<u>Im Bestand:</u> WEG mit Mehrfamilienhaus (Bewertungswohnung Nr. 13, im 2. OG des Hauptgebäudes; insgesamt ca. 30 Wohnungen) <ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks • Einfriedung überwiegend durch Metallzäune oder immergrüne Hecken • Zufahrt und Stellplatzflächen mit Betonpflaster bzw. Betonplatten befestigt • tlw. Ziergehölze • kleinere Grünstrukturen rückwärtig
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück steht ein nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus, Bj. ca. um 1975, mit drei Vollgeschossen. <u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstürelement um 2000 mit

	<p><i>Briefkasten- und Klingeltableau erneuert; Eingangsüberdach und Podest neu</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Wärmedämmverbundsystem und Fenster um 2000 erneuert</i> • <i>Flachdach um 2000 neu abgedichtet;</i> • <i>Balkone um 2000 saniert</i> <p><u><i>Erforderliche Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums (in der Wertermittlung anteilig zu berücksichtigen):</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Einbau einer zentralen Heizungsanlage oder entsprechender Infrastruktur zur Beheizung</i> <p><u><i>Sondereigentum:</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bäder kpl. überaltert;</i> • <i>Pantry-Küchen sehr einfach, überaltert</i> <p><i>Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes (Wohnung Nr. 13) beträgt nach Planunterlagen und eigener Plausibilisierung: rd. 54,40 m².</i></p>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<p><u><i>Bauschäden / Baumängel am Gemeinschaftseigentum:</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Siehe v.g. erforderliche Modernisierungen</i>
<u>Hausschwammverdacht:</u>	<i>Kein Verdacht.</i>
<u>Außenanlagen:</u>	<i>s. Nutzung</i>
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	<i>Keine bekannt; kein Verdacht.</i>

<u>Wohnungseigentum:</u>	<i>2-Zimmer-Wohnung mit 2 Fluren, 2 Pantry-Küchen, 2 Bädern sowie Balkon.</i>
<u>Miteigentumsanteil (ME):</u>	<i>27.374/ 1.000.000 Miteigentumsanteil.</i>
<u>Abweichung vom ME zur Verteilung der Lasten und Kosten:</u>	<i>Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück und wird in der weiteren Bewertung zugrunde gelegt. Für die Verteilung der Lasten und Kosten gilt grundsätzlich der Miteigentumsanteil (ME).</i>
<u>Geschosslage:</u>	<i>2. Obergeschoss</i>
<u>Nr. im Aufteilungsplan:</u>	<i>13</i>
<u>Sondernutzungsrechte:</u>	<i>keine separat festgelegt;</i>
<u>Weiteres Sondereigentum:</u>	<i>Keines.</i>
<u>Wohnungsgröße:</u>	<i>rd. 54,40 m²</i>

Zimmerzahl:	2																				
Aufteilung:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Geschoss / Einheit</th> <th>Wohnwertabhängige Flächengröße (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Wohnung 13, 2. OG</i></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnraum 1</td> <td>19,11</td> </tr> <tr> <td>Wohnraum 2</td> <td>19,21</td> </tr> <tr> <td>Flur 1</td> <td>2,93</td> </tr> <tr> <td>Flur 2</td> <td>3,33</td> </tr> <tr> <td>Bad 1</td> <td>3,49</td> </tr> <tr> <td>Bad 2</td> <td>3,34</td> </tr> <tr> <td>Balkon (50 %)</td> <td>2,99</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Summe Wohnfläche: ca. 54,40 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Geschoss / Einheit	Wohnwertabhängige Flächengröße (m ²)	<i>Wohnung 13, 2. OG</i>	m ²	Wohnraum 1	19,11	Wohnraum 2	19,21	Flur 1	2,93	Flur 2	3,33	Bad 1	3,49	Bad 2	3,34	Balkon (50 %)	2,99	Summe Wohnfläche: ca. 54,40 m²	
Geschoss / Einheit	Wohnwertabhängige Flächengröße (m ²)																				
<i>Wohnung 13, 2. OG</i>	m ²																				
Wohnraum 1	19,11																				
Wohnraum 2	19,21																				
Flur 1	2,93																				
Flur 2	3,33																				
Bad 1	3,49																				
Bad 2	3,34																				
Balkon (50 %)	2,99																				
Summe Wohnfläche: ca. 54,40 m²																					
Ausrichtung Sondereigentum:	Südosten.																				
Ausblick:	Grünflächen, Stellplätze, Hotel.																				
Belichtung:	mittel - gut																				
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig für eine Nutzung als Wohnung für ein bis zwei Personen. Im Bestand: Aufteilung als zwei 1-Zimmer-Appartements																				
Stellplatz:	Nach Hausordnung Stellplatz auf dem Grundstück, <u>sofern frei</u> (für ca. 32 Eigentume gibt es nur ca. 16 Stellplätze);																				
<u>Wohnungsverwaltung:</u>	Haus und Mehr, Marlesgrube 9, 23552 Lübeck; Tel. 0451 70 2660																				
Hausgeld (Wohngeld):	152,95 € (Jahr 2023) inkl. 24,49 € Zuführung zur Rücklage																				
Instandhaltungsrücklage:	gering: rechnerisch rd. 293,00 €																				
Heiz- und Nebenkosten Vorauszahlungspauschale:	Nebenkosten im Hausgeld; Heizkosten im Bestand über Stromverbrauch direkt an den Versorger.																				
Eigentümergeinschaft:	Hinweise auf Zerstrittenheit liegen nicht vor.																				
<u>Gebäudezustand:</u> <u>Anstehende Reparaturen am Sondereigentum:</u>	baujahresentsprechend gepflegt, energetisch z.T. überaltert; optisch gem. Baujahr Regelung einer neuen Heizung erforderlich																				

B: Fotodokumentation:



Kastanienallee, Richtung Westen



Kastanienallee, Richtung Osten



Straßenansicht



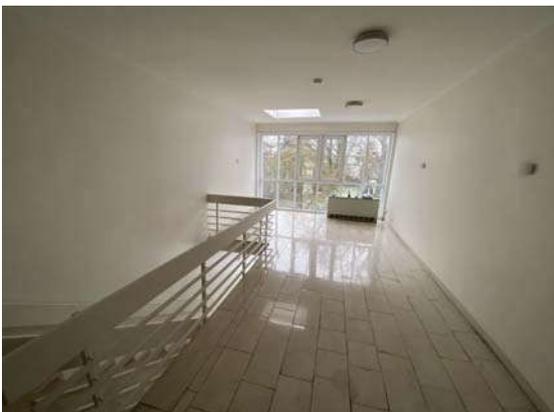
Hofansicht (*Bewertungswohnung markiert*)



Stellplätze



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungseingang

D: Grundriss

