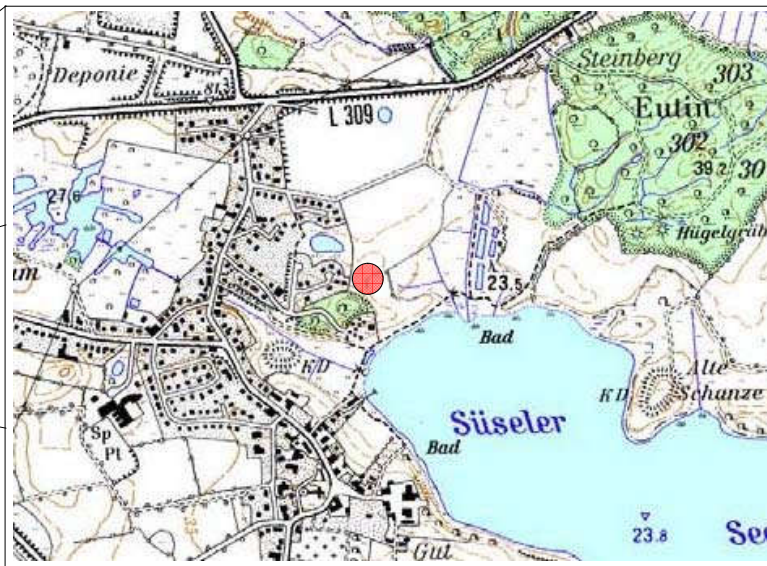
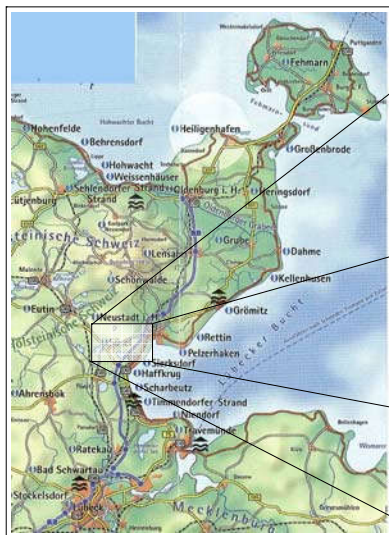


Az.: 81 K 13/23

KURZBESCHREIBUNG

mit einem **Einfamilienhaus bebautes Grundstück in 23701 Süsel, Zur Seewiese 5/5a (Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum)**



Wohnungs-Grundbuch Blatt
Süsel 1964
Gemarkung Flur
Süsel 4

lfd. Nr. 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück
Gesamtfläche
513 m²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 21.06.2024): **rd. 238.000,00 €**
Wert eines 1/2 Miteigentumsanteils: rd. 107.000,00 €

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einer nicht unterkellerten Doppelhaushälfte (mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden) als Wohnungseigentum, Baujahr 1996, und einem Carport bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Zur Seewiese 5/5a, 23701 Süsel
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Baugebiet aus den 1990er Jahren am östlichen Ortsrand von Süsel. Die Ostseeküste (Sierksdorf) befindet sich ca. 4,2 km, das Ufer des Süsseler Sees ca. 430 m Luftlinie entfernt.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	513 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig und nach Süden ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück stehen ein Doppelhaus (aufgeteilt in 2 Wohnungseigentume) und ein Carport. Modernisierungen: keine Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 99 m² . Großer Carport als Nebengebäude.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> • Keine <u>Baumängel:</u> • Heizung / Therme überaltert • Spitzboden 1 x Lichtfeld erneuern • Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen Maschendraht- und Holzzaun, Knick • Rasenfläche mit Zierbeeten; • gepflasterte und überdachte Terrasse; • gepflasterte Auffahrt und Wege • Gartenschuppen
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> Es gilt der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Süsel vom 20. Februar 1995
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Keine.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird zurzeit eigen genutzt.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u>

<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 126 m ² (Doppelhaus) Realisierbare Grundfläche: nicht wesentlich mehr
<u>Besonderheiten:</u>	Aufteilung in 2 Wohnungseigentume
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 130,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für individuellen Wohnungsbau (600 m²) .

B: Fotodokumentation:



Straße „Zur Seewiese“, Richtung Süden



Straße „Zur Seewiese“, Richtung Osten



Straßenansicht, Südwesten (Haushälfte markiert)



Straße „Zur Seewiese“, Richtung Westen



Vorgarten



Südostansicht



Nordansicht (Haushälfte markiert)



Carport



Heizung, Bodenraum



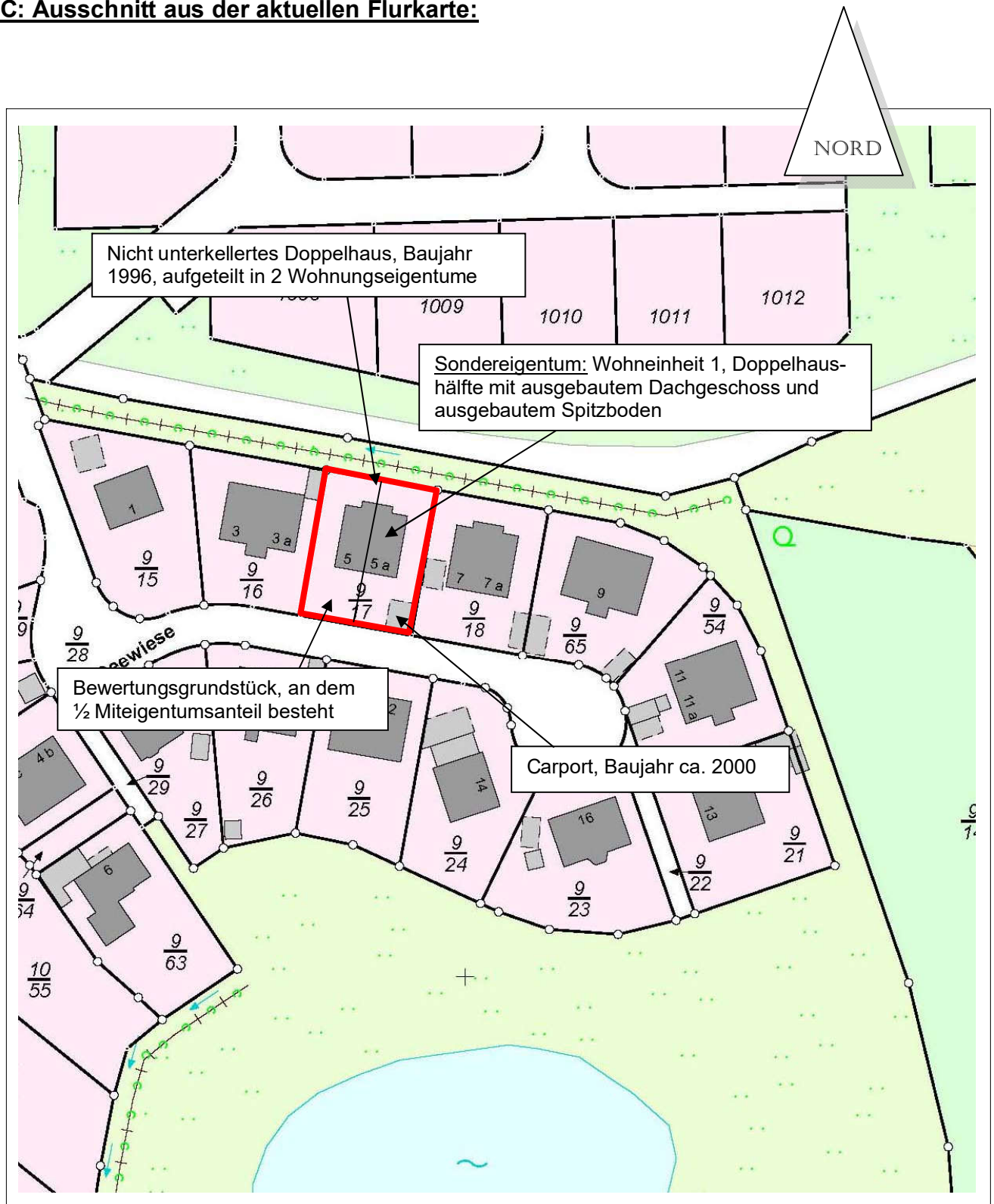
Schadhaftes Dachflächenfenster



Terrasse

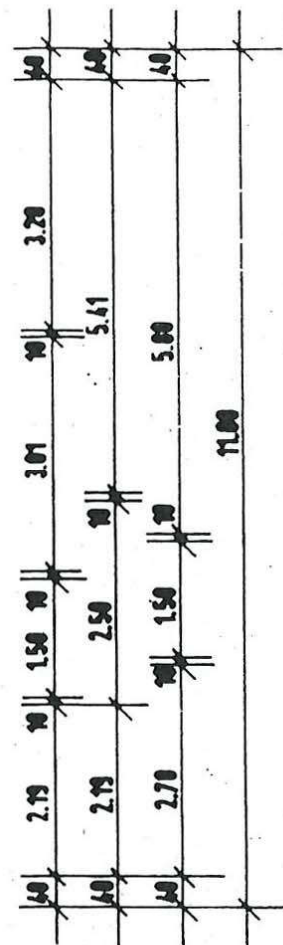
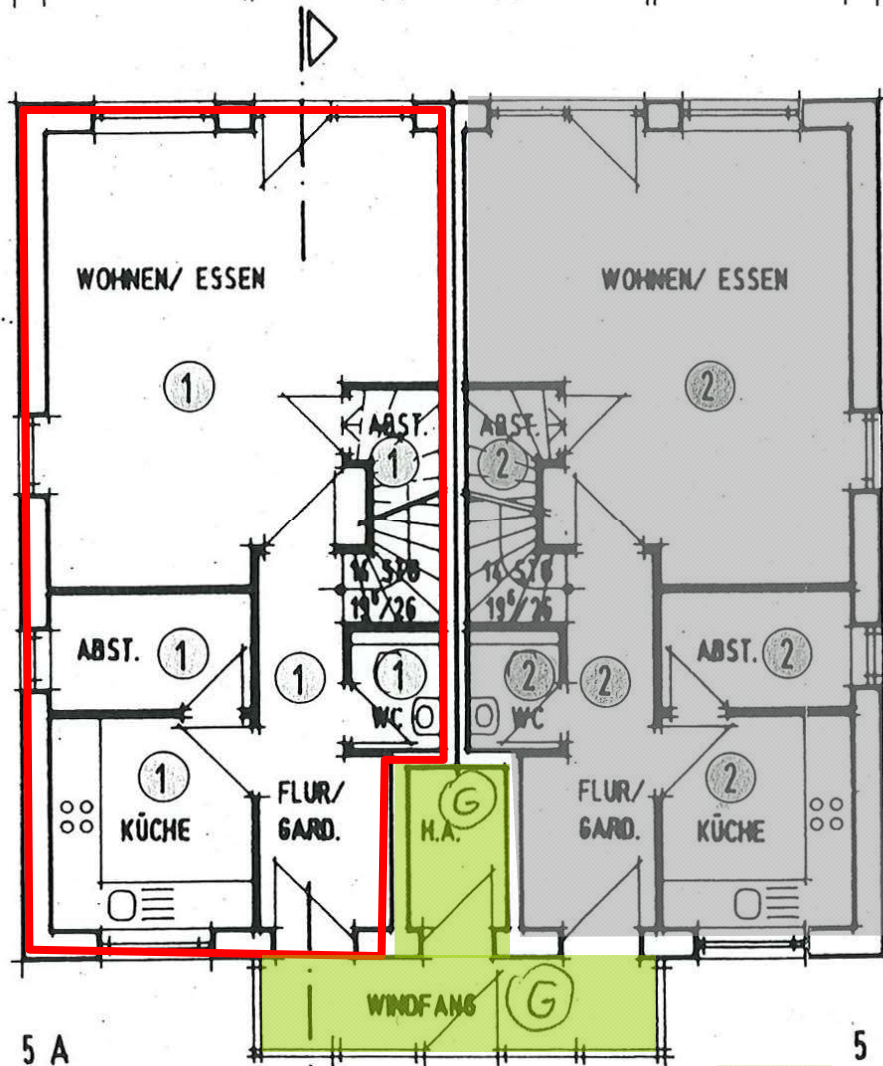
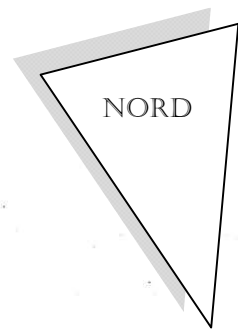
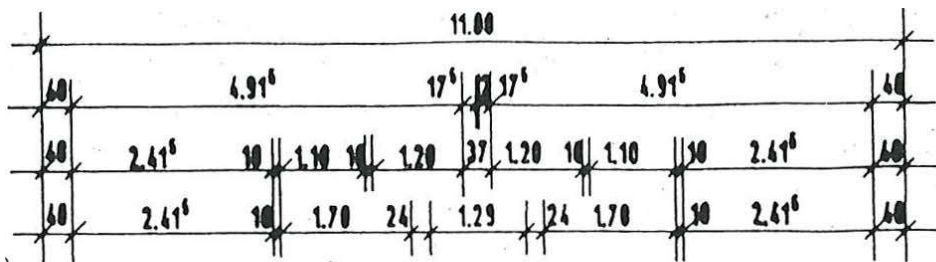


Ostgiebel

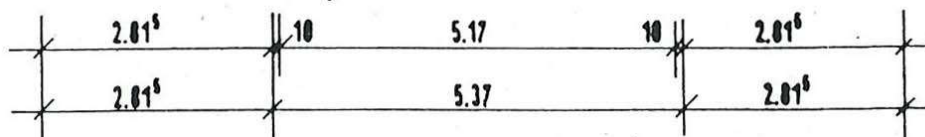
C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:

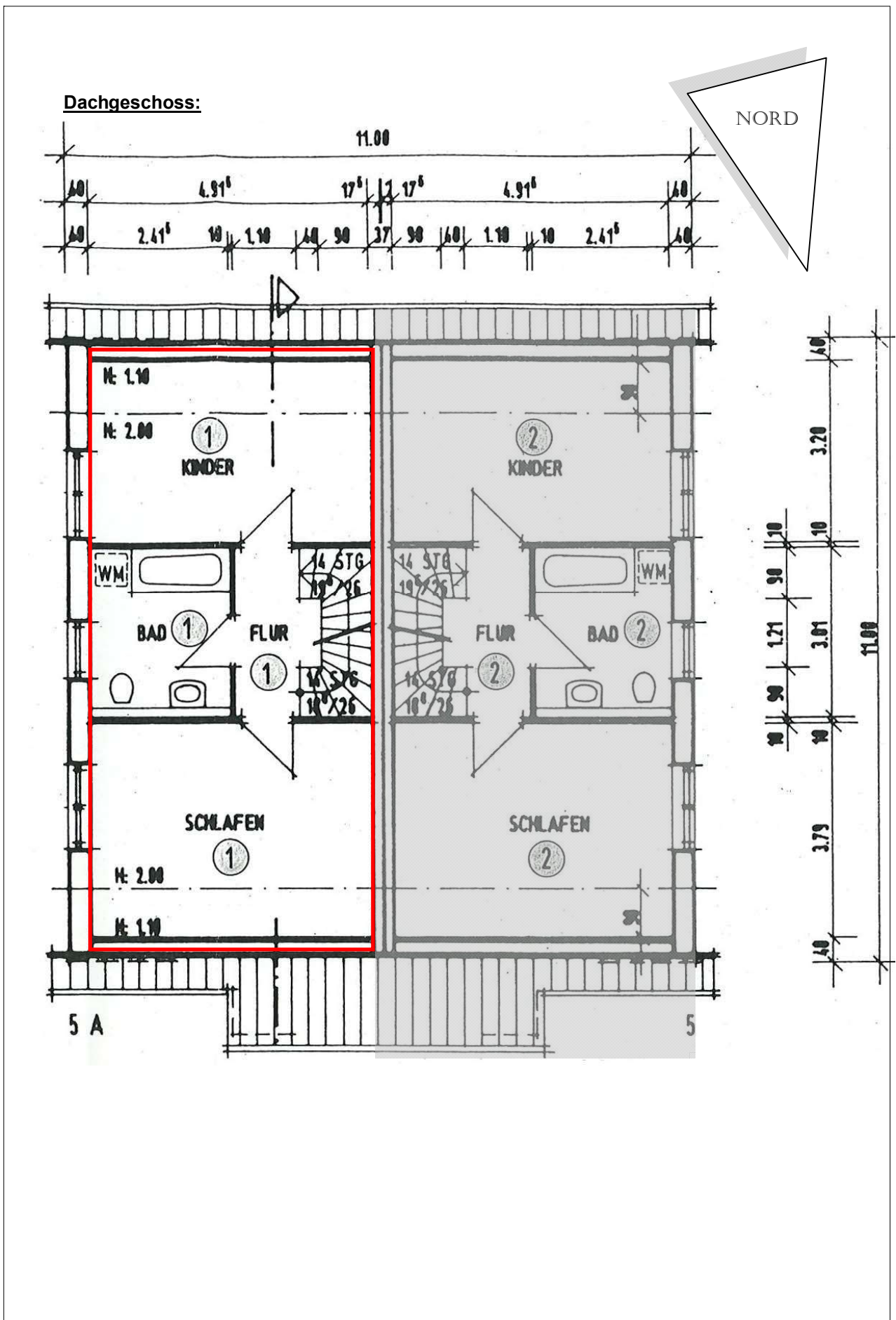
D: Grundrisse

Erdgeschoss:



5
= Gemeinschaftsflächen





Spitzboden:

