

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (WF-Zert),
Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen
für finanzwirtschaftliche Zwecke, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
zertifiziert von *WF-ZERT*, Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss Kreis Ostholstein
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

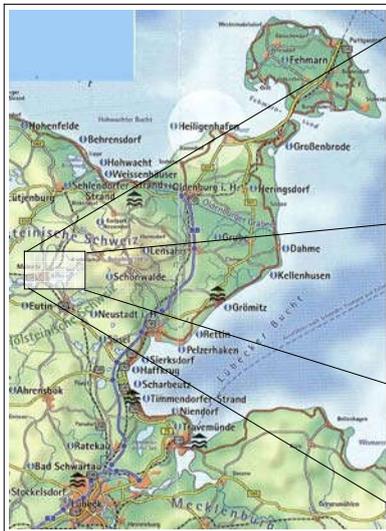
b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

Az.: 81 K 31/21

KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Einfamilienhaus und Garage, Bj. 2015** bebautes Grundstück
in **23701 Eutin, Eeckbusch 7**



Grundbuch

Eutin

Gemarkung

Fissau

Blatt

6934

Flur

3

lfd. Nr.

1

Flurstück

71/37

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 22.07.2024):

rd. 800.000,00 €

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Staffelgeschoss), Baujahr 2015, und einer Garage bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Eeckbusch 7, 23701 Eutin;
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Ausläufer des Ortsteils Fissau in einer ruhigen Neubau-Wohnsiedlung nahe der Hauptortsdurchfahrtstraße und liegt als Eckgrundstück in der Kurve der Anwohnerstraße. Die Wohnlage ist als bevorzugt im Ortsteil Fissau nördlich am großen Eutiner See mit umliegenden Waldflächen zu bezeichnen.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	1.009 m ² lt. Grundbuch; das bebaute Grundstück ist nahezu rechteckig und nach Süden ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück steht ein voll unterkellertes Wohnhaus von 2015 mit massiver Garage <u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> - bisher keine (erforderlich) - Die Gesamt-Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 120 m ² im Erdgeschoss und ca. 85 m ² im Dachgeschoss, in Summe rd. 205 m ² . Garage als Nebengebäude.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> • Keine erkennbar <u>Baumängel:</u> • Keine ersichtlich
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen aus Holzzaun und Sträuchern; • Rasenfläche mit Gehölzen; • gepflasterte Auffahrt und Terrasse;
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> Es gilt der B-Plan Nr. 84 mit Festsetzungen: WR-Gebiet, eingeschossig, offene Bauweise, GRZ 0,2, überbaubare Flächen.
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des Gebietscharakters nicht 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 abgabenrecht:</u>	Das Grundstück ist erschließungsbeitrags- und abgaben-

<u>liche Situation:</u>	<u>frei.</u>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 200 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<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 300,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für Wohnbaufläche (600 m²).

B: Fotodokumentation:



Eeckbusch, Richtung Norden



Eeckbusch, Richtung Süden



Straßenansicht, Osten



Straßenansicht, Süden



Auffahrt



Hauseingang, Nordseite



Garage



Nordansicht

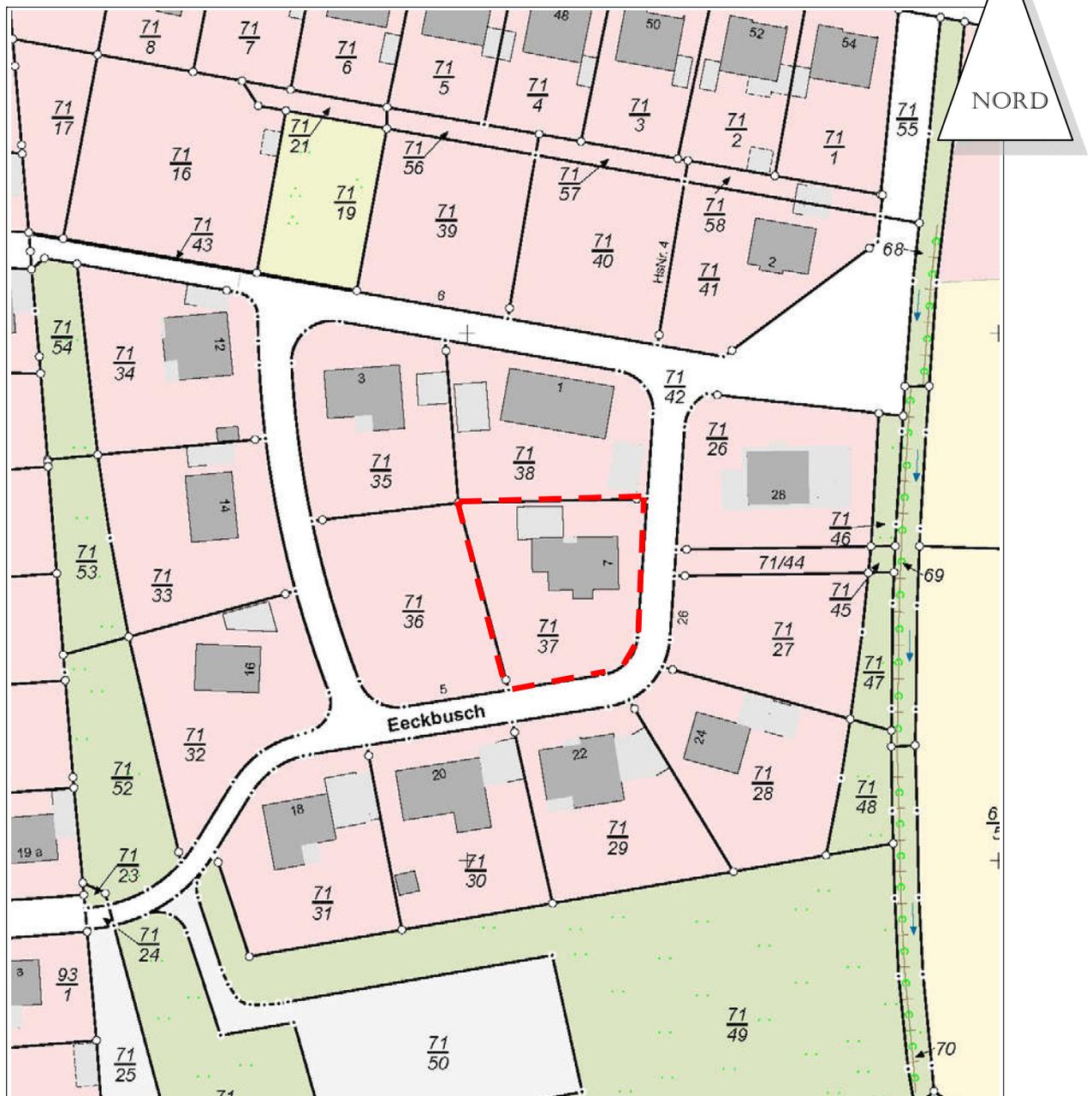


Gartenbereich, Osten

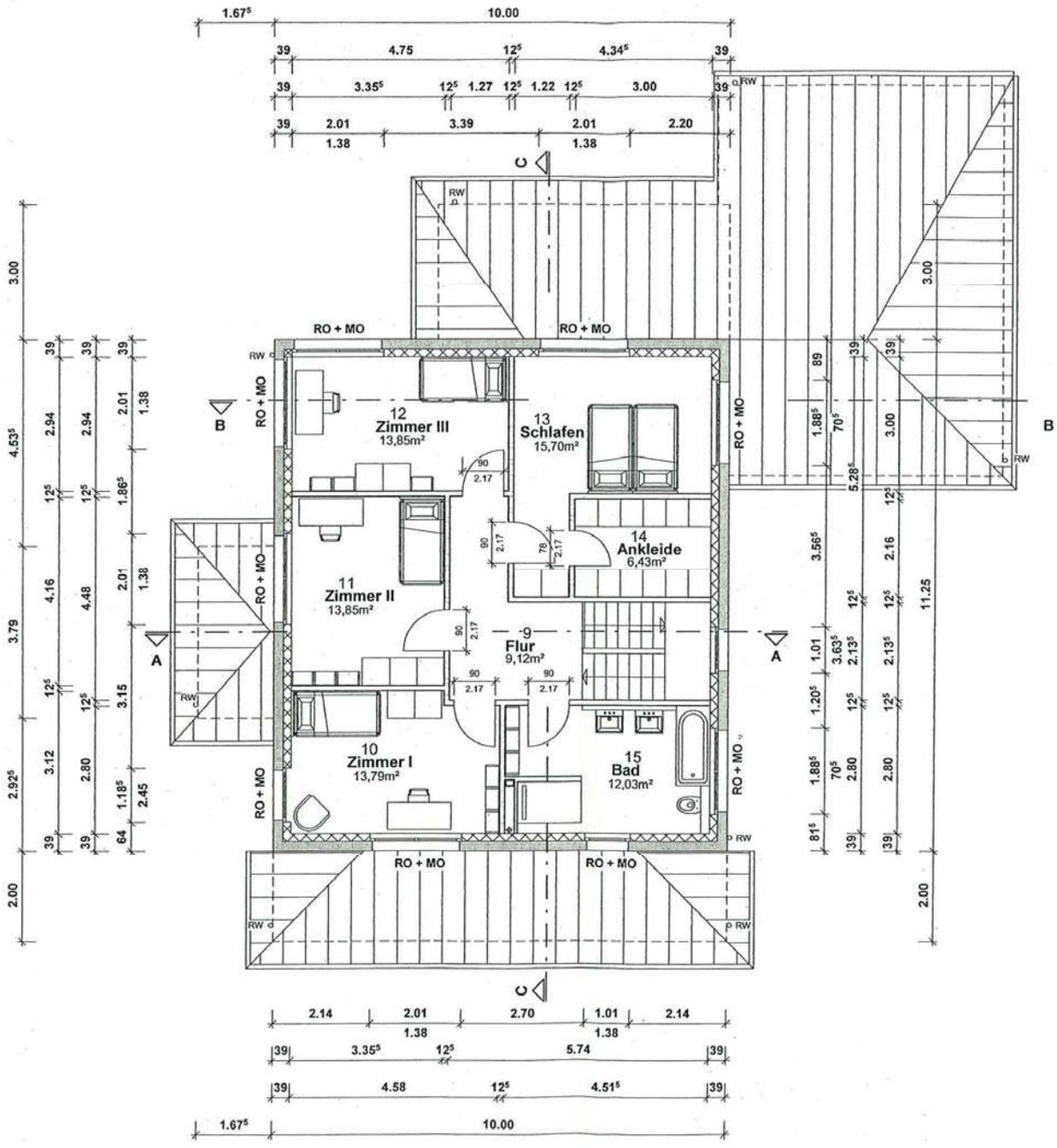
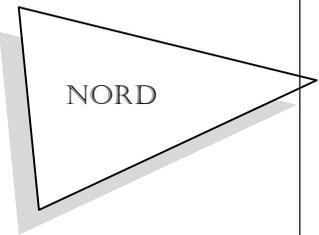


Nordansicht

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



Dachgeschoss:



Kellergeschoss:

