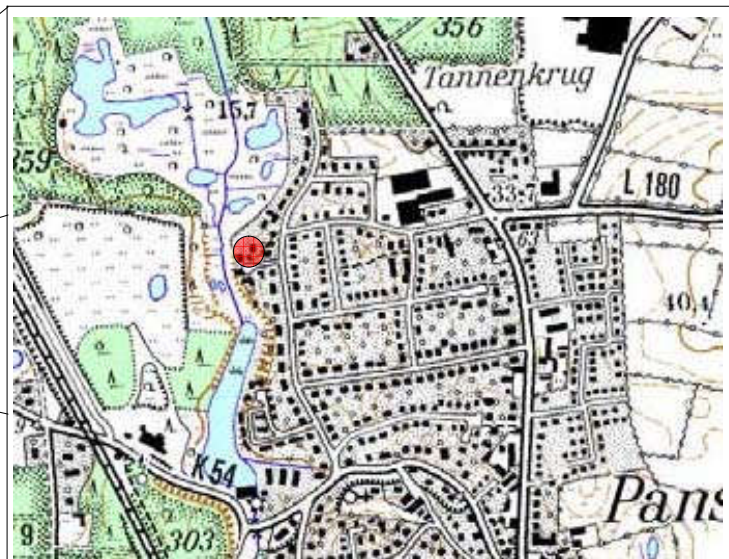


Az.: 81 K 5/24

KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück
in **23689 Pansdorf, Am Mühlenbach 6**



Grundbuch
Pansdorf

Blatt
3792

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Pansdorf

Flur
0

Flurstück
573

Fläche
789 m²

VERKEHRSWERT (unbelastet, Stichtag 15.11.2024):

rd. 254.000,00 €

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 <u>ganz erheblich</u> 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>	Mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus, Bj. um 1955, mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage, Bj. um 1960, bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Am Mühlenbach 6, 23689 Pansdorf
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Einfamilienhausgebiet aus den 1950er und 1960er Jahren am westlichen Ortsrand von Pansdorf, umgeben von Wald- und Wiesenflächen.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	789 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist langgestreckt, rechteckig und nach Norden ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	<p>Auf dem Grundstück stehen ein Wohnhaus von um 1955 und eine Garage Bj. um 1960.</p> <p><u>Modernisierungen:</u></p> <p>um 1980: Dacheindeckung erneuert, Dämmung als Zwischensparrendämmung eingebaut (ca. 80 mm Mineralwolle)</p> <p>1998: Öl-Zentralheizung erneuert</p> <p>2000: Fenster und Einbauküche erneuert; Bad saniert; Fußböden teilweise erneuert/aufgearbeitet; alle Farbanstriche neu; Haustür erneuert</p> <p>2005: Fassadenanstrich neu</p> <p>Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 88 m².</p> <p>Garage als Nebengebäude.</p>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<p><u>Bauschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine <p><u>Baumängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Dämmung Zwischendecke, Dachraum; • Dacheindeckung/Dämmung überaltert; • Heizung überaltert; • Außenwände energetisch gering gedämmt • Elektrik überaltert
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen aus Maschendrahtzaun und Sichtschutz-

	<p>zäunen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rasenfläche mit Gehölzen; • Holzterrasse; • gepflasterte Auffahrt und Wege • Holzschuppen
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<p><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche</p> <p><u>Bebauungsplan:</u></p> <p>Kein Bebauungsplan geltend; Bauvorhaben werden nach § 34 beurteilt.</p>
<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 ist zu einem ortsüblichen Mietzins vermietet.
<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>	<p>Realisierte Grundfläche: ca. 70 m²</p> <p>Realisierbare Grundfläche: ca. 150 m²;</p>
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Grundbucheinträge:</u>	<p>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten:</p> <p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Dauer der Laufzeit der Grundschuld Abteilung III, Nr. 4 vom Tage der Eintragung ab für das Land Schleswig-Holstein (Innenminister); gemäß Bewilligung vom 08.10.1959</p> <p>Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert ohne eine mögliche Beeinflussung der Belastung vorgenommen (Hinweis: das Recht ist heute gegenstandslos)</p>
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 200,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für individuellen Wohnungsbau (600 m²).

B: Fotodokumentation:



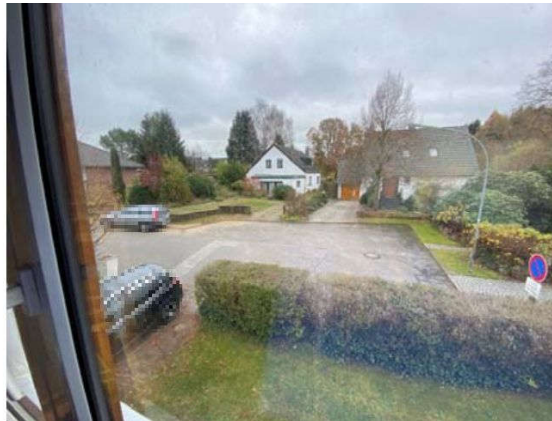
Sackgasse „Am Mühlenbach“, Richtung Osten



Sackgasse „Am Mühlenbach“, Richtung Westen



Straßenansicht



Vorgarten



Nördlicher Grundstücksteil



Auffahrt



Garage



Ostansicht

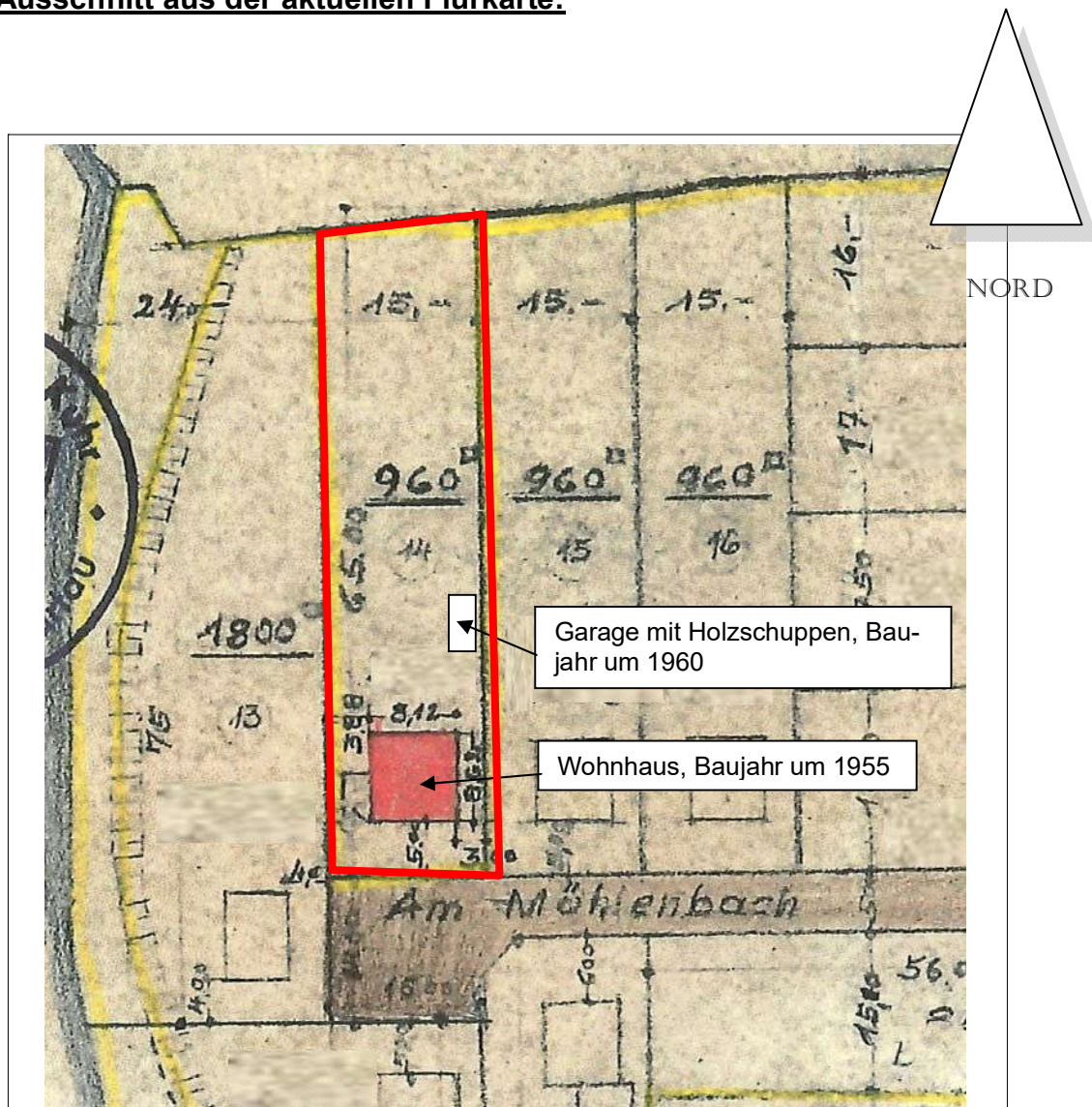


Nordansicht



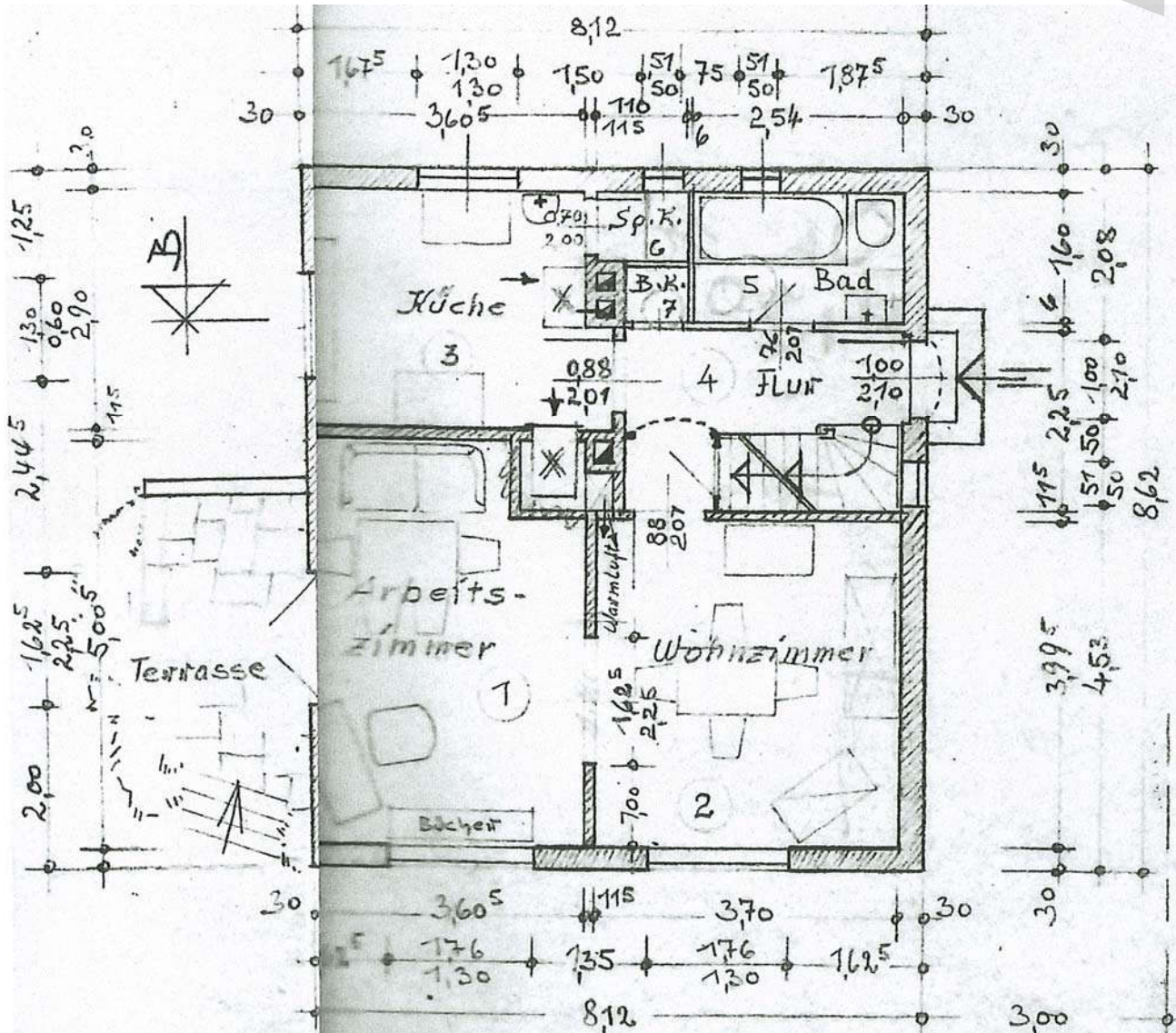
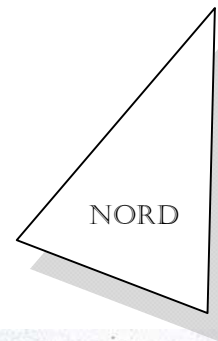
Westansicht

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:

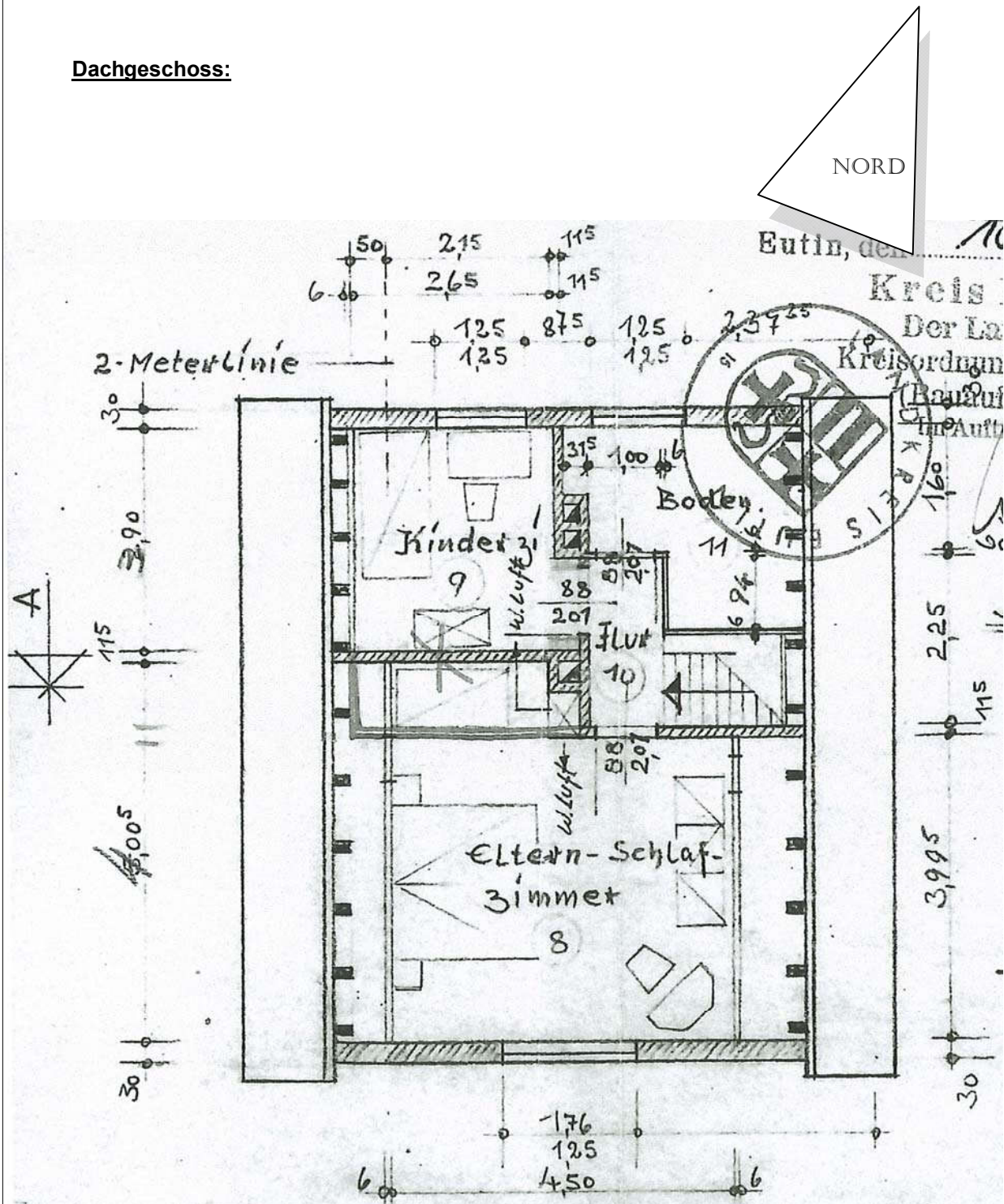


D: Grundrisse

Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Kellergeschoss:

