

1.4 Zusammenfassung

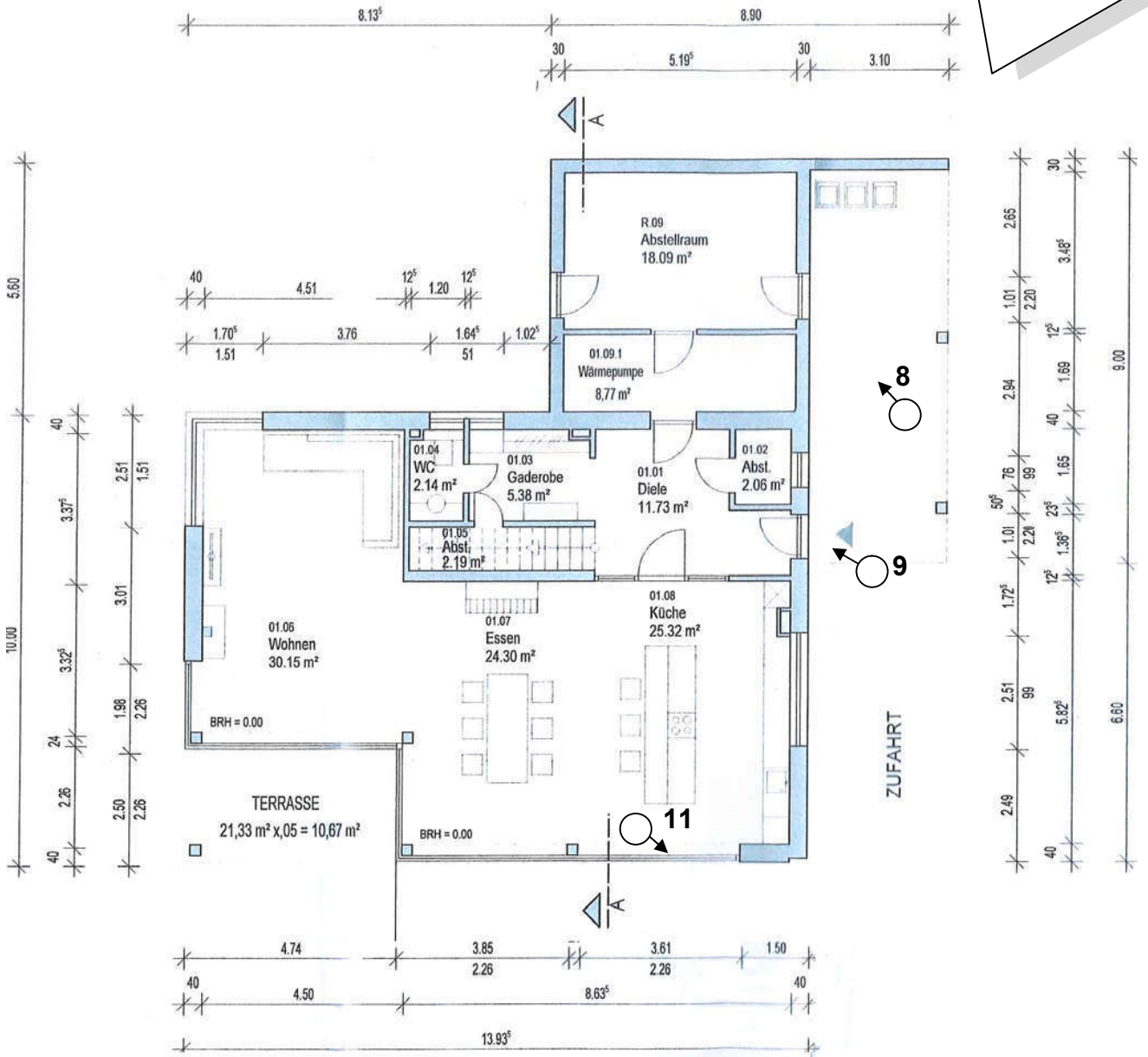
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einem nicht unterkellerten, Einfamilienhaus im Stadtvillenstil, Bj. 2015, Fertigstellung 2016, mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Carport mit Abstellraum bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Grönlandring 31, 23669 Timmendorfer Strand
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet aus den 2000-er Jahren. Der Ostseestrand ist ca. 700 m Luftlinie entfernt.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	551 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig und nach Süden ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück stehen ein Einfamilienhaus und ein Carport Modernisierungen: keine Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 240 m² , 37 m² Nutzfläche im Dachraum . Carport als Nebengebäude.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Keine <u>Baumängel:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Fliesenschaden Wohnbereich • defekte Terrassentürscheibe (Riss)
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen aus Hecke, Drahtzaun und Sichtschutz • Rasenfläche; • Holzterrasse; • gepflasterte Auffahrt und Wege
<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. 56 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit seinen Änderungen.
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen

	<i>Gebietscharakters allgemein zulässig.</i>
<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. 161 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr nach B-Plan
<u>Besonderheiten:</u>	Fußweg angrenzend
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Grundbucheinträge:</u>	<i>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten: Rückkaufassungsvormerkung für Gemeinde Timmendorfer Strand; vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von insgesamt 300.000,00 Euro nebst bis zu 20% Zinsen jährlich seit Beurkundungstag der jeweiligen Grundpfandrechtsbestellungsurkunde und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10% auf den Grundpfandrechtskapitalbetrag; gemäß Bewilligung vom 21.08.2013 (Notar Holger Röske in Bad Schwartau, UR-Nr. 372/2013); eingetragen am 25.10-2013. Verfahrensbedingt wird der <u>Verkehrswert unbelastet</u> ermittelt; die 10-Jahresfrist des Rückkaufrechts zugunsten der Gemeinde endet am 09.08.2026..</i>
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 450,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2026) für individuellen Wohnungsbau (600 m²).

Grundrisse

Erdgeschoss

NORD



○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Dachraum

