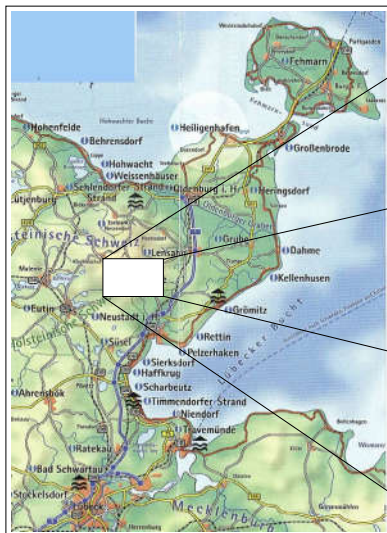


Az.: 81 K 36/25

KURZBESCHREIBUNG

Mit einem **Zweifamilienhaus** bebautes Grundstück
in **23744 Schönwalde**, **Eutiner Straße 14**



Grundbuch
Schönwalde

Blatt
871

lfd. Nr.
2

Gemarkung
Schönwalde
Schönwalde

Flur
7
7

Flurstücke
130/6
135/4

Fläche
584 m²
2.019 m²

VERKEHRSWERT (unbelastet, nach äußerem Anschein, Stichtag 17.04.2026): **rd. 162.000,00 €**

A: Zusammenfassung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

<u>HINWEIS:</u>	Es fand <u>keine Innenbesichtigung</u> statt. Die Bewertung erfolgt nach <u>äußerem Anschein</u> , den Bauunterlagen und unterstellt keine größeren Schäden und Mängel im Inneren des Gebäudes.
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einem nicht/nur geringfügig unterkellerten Wohnhaus, Bj. 1900, mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Werkstattgebäude bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Eutiner Straße 14, 23744 Schönwalde a. B.
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt zentral in der Ortslage; die Eutiner Straße ist die Hauptdurchfahrtsstraße und gleichzeitig klassifizierte Landesstraße 57.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	2.603 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück besteht aus 2 rechteckigen Flurstücken, die durch ein Fließgewässer (Lachsbach) getrennt sind und ist nach Südosten ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück stehen ein Zweifamilienwohnhaus, ein massives Werkstattgebäude und ein Holzschuppen. <u>Modernisierungen:</u> um 2000: Flachdachanbau 2010: Kunststofffenster eingebaut 2016: Anbau Balkon Zustand im Inneren: Nicht bekannt Die Wohnfläche beträgt nach eigener Berechnung rd. 190 m² . Werkstattgebäude als Nebengebäude.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> • Ortgänge und Dachunterschläge sanierungsbedürftig <u>Baumängel:</u> • Modernisierung Innenräume • Brücke sanierungsbedürftig
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen aus Hecke und Metallzaun mit Tor • Rasenflächen mit Sträuchern und Bäumen; • Bachlauf mit Holzbrücke • bekiester Hofplatz; • Holzschuppen • Holzterrasse
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> MI = Mischgebiet <u>Bebauungsplan:</u> Es gilt der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Schönwalde; nur das Gebäude ist als Mischgebiet festgesetzt, das Grundstück ist schon Grünfläche; Erweiterungsspielraum besteht nicht.

<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 steht zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich leer.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV): 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. 135,42 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr wegen B-Plan
<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 160,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2026) für individuellen Wohnungsbau (600 m²).

B: Fotodokumentation:



Eutiner Straße, Richtung Nordosten



Eutiner Straße, Richtung Südwesten



Straßenansicht



Hauseingang, straßenseitig



Südwestansicht



Seiteneingang im Nordosten



Südfassade am Lachsbach



Hofplatz im Osten



Südansicht



Südansicht, Nebengebäude



Lachsbach, direkt angrenzend



Flurstück 135/4, Nordansicht (hinterer Garten)



Nordwestansicht, Nebengebäude



Anbau, Südseite



Balkon, Ostseite



Brücke zum Flurstück 135/4

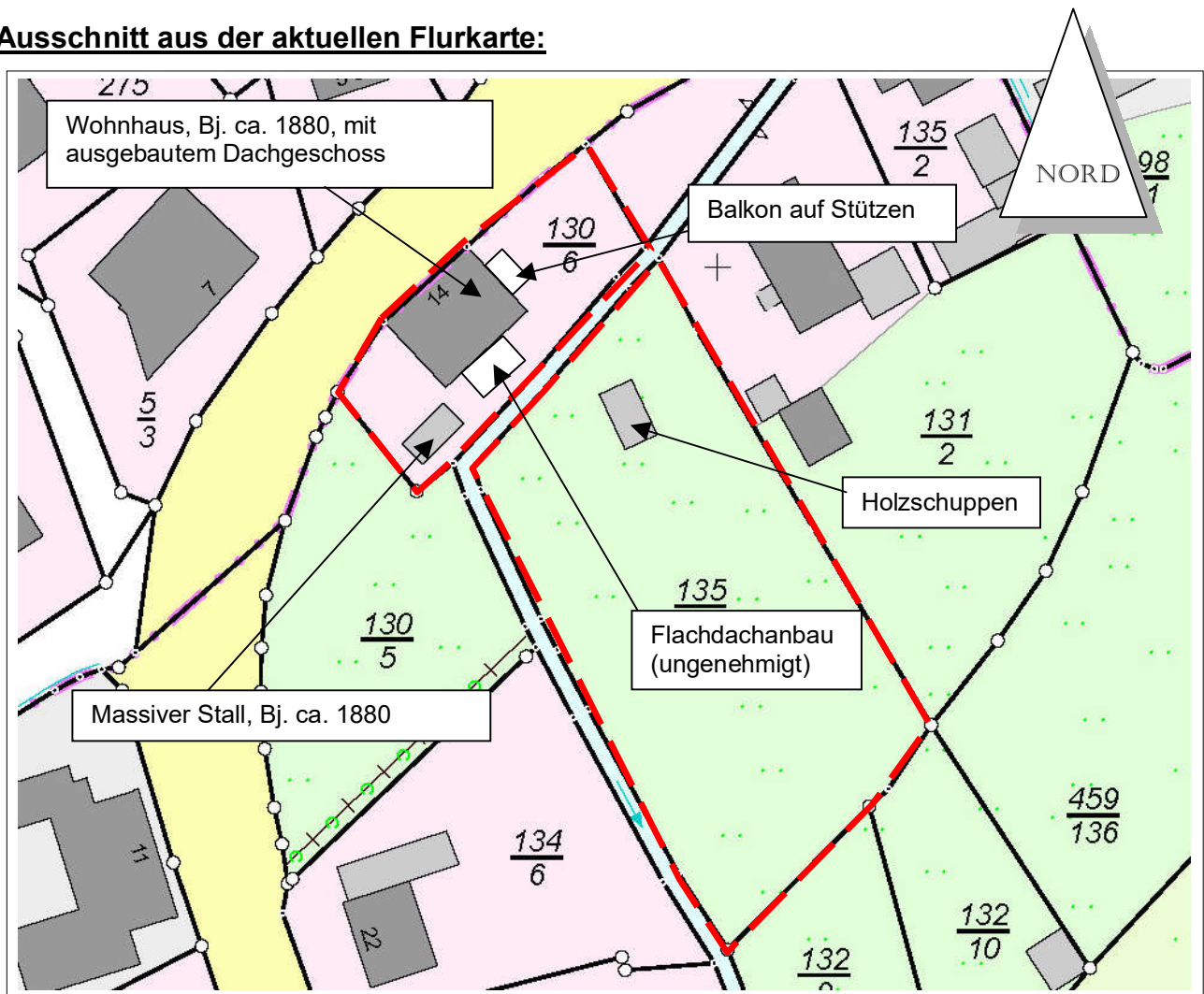


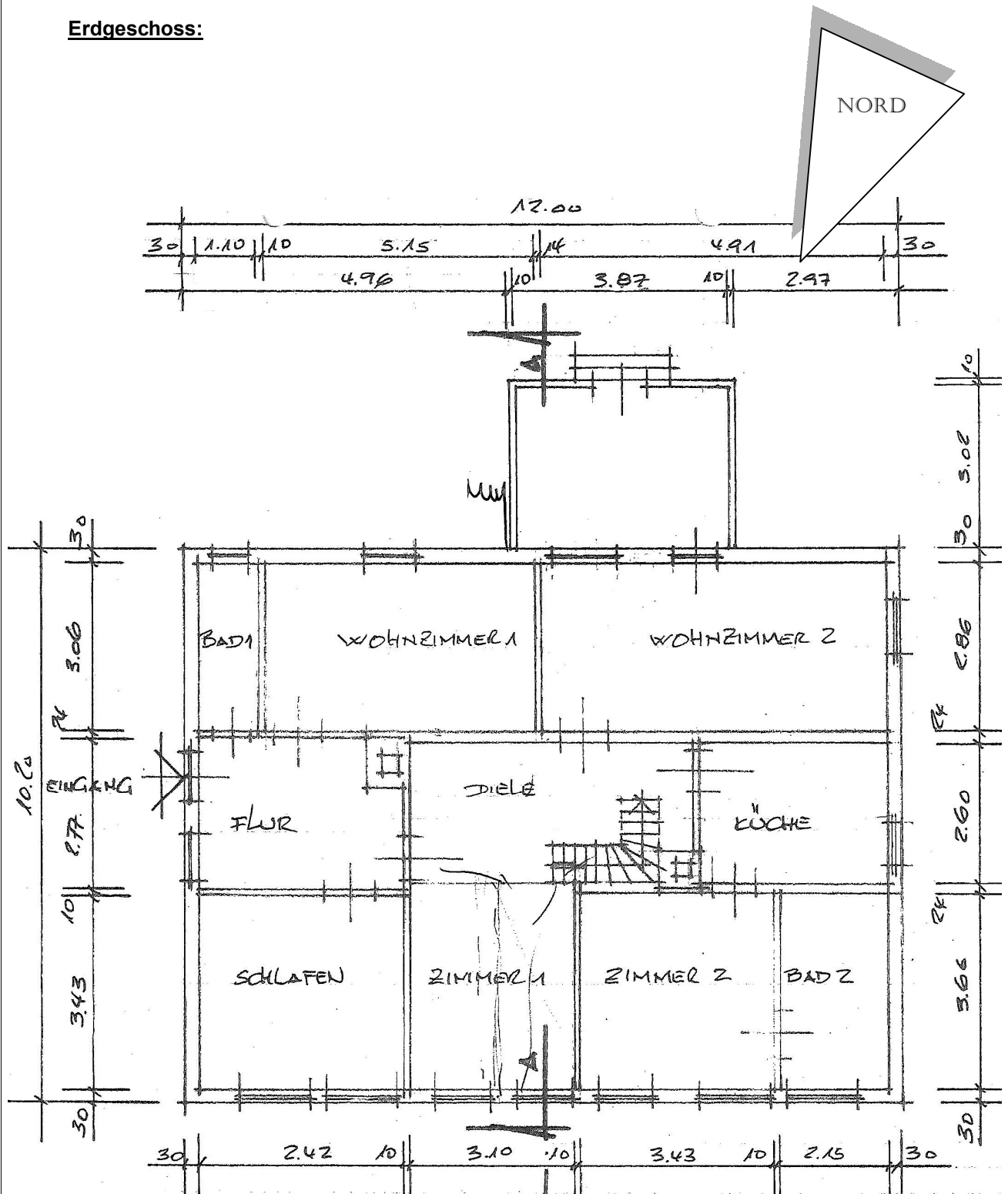
Feldsteinfundament



Schuppen auf Flurstück 135/4

C: Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte:



D: Grundrisse (aus Bauakte; ohne Gewähr)**Erdgeschoss:**

Dachgeschoss:

