

## **Wertgutachten über das EFH Seestraße 9 in 23701 Eutin**

### **Eigentümer: Katja Böhmke und Arne Birkhahn als Erbengemeinschaft**

#### Grundstück:

Das Grundstück hat eine exakte Größe von **600 m<sup>2</sup>** (Flurstück 97 Gemarkung Neudorf). Es ist Eigenland mit Südausrichtung. Die Zufahrt zum Hof wird gemeinsam mit dem Nachbarn der Hausnummer 11 genutzt. Im Grundbuch keine Eintragungen in Abteilung II. Die Eintragung in Abteilung III wird bei Verkauf gelöscht.

#### Haus:

Das Haus stammt aus dem Jahr 1939 und wurde als massives Siedlungshaus in Rotklinkerbauweise errichtet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt **105 m<sup>2</sup>** zuzüglich **82 m<sup>2</sup>** Keller.

#### An- Umbauten:

1977 erfolgte die Erweiterung im Souterrain um einen 21 m<sup>2</sup> großen Spiel- und Tobekeller. 1983 wurde straßenseitig der Windfang angebaut. 1985 das Carport und 1988 der Wintergarten. Für diese An- und Umbauten liegen entsprechende Baugenehmigungen vor.

#### Instandhaltung:

Die Instandhaltung erfolgte regelmäßig. 1995 Einbau einer Gaszentralheizung sowie eines Kachelofens. 1999 wurde das Dach neu eingedeckt und mit 120 mm Dämmung bis unter den First gedämmt. 2011 wurde ein neuer Brennwertkessel eingebaut und im Jahr 2013 der Wintergarten grundhaft instandgesetzt. Der Austausch der Fenster erfolgte sukzessiv als Holz- mit Doppelverglasung, größtenteils mit außenliegendem Sonnenschutz (Rollo). Recht guter Allgemeinzustand. Ende 2023 erfolgte eine Renovierung im Inneren des Hauses. Neben umfangreichen Malerarbeiten im gesamten Haus, incl. Parkettverlegung im Wohnzimmer, wurde das Badezimmer sowie die Küche neu hergerichtet. 2025 wurde ein neuer Ofen im Wohnzimmer eingebaut.

#### Energieausweis:

Ein Energieverbrauchsausweis wurde aktuell erstellt. Der ermittelte Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 94 kWh/(m<sup>2</sup>a) und der Primärenergieverbrauch bei 104 kWh(m<sup>2</sup>a). Das entspricht in der Skala der Einstufung C bzw. D

#### Versicherung:

Gebäudeversicherung über die Provinzial in Eutin Versicherungsnummer: S1579.15.009.00.01.019

#### Anlagen Pläne