

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Verkehrswertgutachten

06 K 28/24



Anschrift

Udenbörner Straße 39
34582 Borken
OT Großenenglis

Objektart

Zweifamilienhaus
zweigeschossig, unterkellert,
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Wohnfläche

196,80 m²

Nutzfläche

90,00 m²

Flurbezeichnung

Gemarkung Großenenglis
Flur 3, Flurstücke 6/95 und 6/98

Grundstücksgröße

726 m²

Ermittelter Verkehrswert:

262.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 13.06.2025

Inhalt

1. Allgemeine Angaben	
Zweck des Gutachtens.....	3
Grundstücksangaben.....	4
Objektangaben.....	4
Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	5
Besonderheiten	5
2. Grundstücksbeschreibung	
Lage.....	6
Grundstücksgestalt.....	6
Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	6
Erschließungsbeiträge.....	7
Miet- und Belegungsbindung	7
Baulasten	7
Denkmalschutz.....	7
Altlasten.....	7
Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3. Baubeschreibung	
Allgemeines.....	9
Bauart und Baujahr.....	9
Aufteilung des Gebäudes	10
Bauweise und Ausstattung - Wohnhaus	10
Außenanlagen.....	14
Baulicher Zustand	14
4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5. Bodenwert	
Allgemeines.....	17
Bodenwertermittlung.....	17
6. Sachwert	
Allgemeines	19
Aufstellung der Gebäudedaten	20
Gebäudewert - Wohnhaus	21
Außenanlagen	22
Sachwertermittlung.....	22
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Geh- und Fahrrechte	23
Nutzungsrecht an der Garage im Erdgeschoss des Nachbarhauses.....	23
8. Verkehrswert	
Marktanpassung	24
Berechnung der Verkehrswerte für die einzelnen Grundstücke	25
Verkehrswertermittlung	27
Verzeichnis der Anlagen	28

1. Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens

Zweck: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung: Mit Schreiben vom 13.03.2025 gemäß Beschluss vom 13.03.2025 eingegangen am 24.03.2025

Bewertungstichtag: 16.05.2025

Datum der Ortsbesichtigung: 16.05.2025

Zur Teilnahme am Ortstermin eingeladen: Eigentümer des Grundstücks
(Namen sind dem Gericht bekannt)
Mieter einer Wohnung
(Namen werden gesondert mitgeteilt)
Rechtsanwalt

Rechtsanwälte

Teilnehmer: Eigentümer des Grundstücks
Mieter einer Wohnung
Der Sachverständige
Dipl. Ing. Harald Werner, Lohfelden
Mitarbeiter/in des Sachverständigen

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Grundstücksangaben**Katasterbezeichnung**

gemäß Bestandsverzeichnis

	Gemarkung	Körle		
	Flur	3		
lfd. Nr. 1	Flurstück	6/95	Größe	559 qm
lfd. Nr. 2	Flurstück	6/98	Größe	167 qm
			Summe	726 qm

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Fritzlar
Grundbuch von	Großenenglis
Blatt	1044
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	Lage und Wirtschaftsart
1	Gebäude- und Freifläche, Udenbörner Straße 39
2	Gebäude- und Freifläche, Udenbörner Straße 39

Objektangaben

Objekt	Zweifamilienhaus zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr	1966
Wohnfläche	196,80 m ²
Nutzfläche	90,00 m ²
Bruttogrundfläche	511 m ²
PKW-Stellplätze	2

Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2024
- Urkunde zur Eintragung von Geh- und Fahrrechten sowie dem Nutzungsrecht der Garage auf dem Nachgrundstück 03.05.2005
- Urkunde zur Aufteilung in Wohnungseigentum vom 10.03.2022
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 07.02.2025
- Auskunft über Erschließungsabgaben vom 25.04.2025
- Auskunft über Belegungs- und Mietbindungen vom 25.04.2025 und 12.05.2025
- Auskunft über Baulasten vom 24.03.2025
- Auskunft über die Eintragung als Kulturdenkmal vom 05.05.2025
- Auskunft zum Planungsrecht vom 25.04.2025
- Auskunft zur Altlastensituation vom 16.04.2025
- Auszug aus der Bauakte AZ G 2537/21/15

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbegehung am 16.05.2025 getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Annahmen beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Besonderheiten

In der Teilungserklärung zu dem Objekt sind die Grundrisse für Erdgeschoss, Obergeschoss, Kellergeschoss, Schnitt sowie Ansichten enthalten.

Der vorgefundene Grundriss wurde während des Ortstermins durch ein grobes Aufmaß auf Abweichungen gegenüber den vorgelegten Bauzeichnungen überprüft. Die basierend auf diesem Aufmaß erstellten Grundrisspläne sind in der Anlage beigefügt. Die den Berechnungen zugrundegelegten Wohn- und Nutzflächen wurden anhand dieses Aufmaßes ermittelt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war die Wohnung im EG nicht bewohnt und nicht möbliert und die Wohnung im OG war bewohnt und möbliert.

Zur der Wohnung EG gehören ein Flur und ein Zimmer im Obergeschoss, die über eine interne Treppe aus dem Wohnzimmer zu erreichen sind.

Das zum Zeitpunkt der Begehung vorhandene Inventar wird nicht mitbewertet.

2. Grundstücksbeschreibung

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Großenenglis, einem Teilort der Stadt Borken, ca. 38 km süd-westlich von Kassel mit ca. 1000 Einwohnern. Ein Kindergarten ist in fußläufiger Entfernung vorhanden. Die Grundschule, eine weiterführende Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im ca. 6 km entfernten Borken. Eine Busanbindung existiert.

Das Grundstück liegt an der Udenbörner Straße. Es handelt sich um eine Wohnerschließungsstraße mit geringerem Verkehrsaufkommen. Allerdings verläuft die Landstraße L 3223 in Hörweite zum Bewertungsgrundstück (Abstand ca. 30 m). Es handelt sich um die Verbindungsstraße zwischen Großenenglis und der Bundesstraße 253 sowie zur A 49 Kassel-Giessen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Daher sind planungsrechtliche Vorhaben auf diesem Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der nur unterdurchschnittlich an die lokalen Infrastruktureinrichtungen angebunden ist. Durch seine Lage in Hörweite zu einer stärker befahrenen Landstraße ist der Standort insgesamt als durchschnittlich anzusehen.

Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein Grundstück mit vieleckigen Zuschnitt. Es ist zwischen 16,00 und 26,00 m breit und max. 34 m tief. Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Gelände weist keine nennenswerten Höhendifferenzen auf.

Lasten, Beschränkungen und Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Gemarkung Großenenglis (Flur 3 Flurstücke 6/94 und 6/97)
- Grunddienstbarkeit (Nutzung der Werkstatt) an den Grundstücken Gemarkung Großenenglis (Flur 3 Flurstücke 6/94 und 6/97)

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sind folgende Eintragungen erfolgt:

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 6/97

Die Eintragungen in Abteilung III lagen nicht vor.

Erschließungsbeiträge

Das Bewertungsgrundstück wird von einer öffentlichen Straße erschlossen. Nach Auskunft der Stadt Borken fallen noch ca. 1.600 € an Erschließungskosten an.

Miet- und Belegungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Borken unterliegt das Grundstück den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes. Eine Rückfrage bei der WI Bank in Wiesbaden ergab, dass diese Bindung seit dem 30.09.2015 nicht mehr besteht.

Baulasten

Nach Auskunft des Amtsgerichtes Fritzlar sind bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.

Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen handelt es sich bei dem Objekt weder um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2(1) noch um ein Teil einer Gesamtanlage im Sinne § 2(3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Altlasten

Eine Nachfrage beim Regierungspräsidium in Kassel ergab, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgelistet ist.

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Hinweis

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage:

- eventuelle Altlasten festzustellen
- eventuelle Gefahrenpotentiale abzuschätzen
- anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für die Beurteilung bedeutet dies, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Vermeidung eventueller Schadstoffe nicht gefordert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Spitzboden bebaut.

Für die derzeitige Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,33 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = 0,40 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich für dieses Grundstück nicht exakt festgelegt. Heranzuziehen ist lt. § 34 BauGB die "nähere Umgebung", in die sich ein Bauvorhaben "einfügen" muß. Diese ist vermutlich am ehesten als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Daraus ergeben sich gem. § 17 BauNVO folgende Obergrenzen:

GFZ max 0,4

GRZ max 1,2

Nach dieser Maßgabe sind die zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ durch die vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Das legt den Schluss nahe, dass eine weitere Bebauung auf dem Grundstück baurechtlich möglich ist. Diese Annahme ist jedoch im Einzelfall durch eine Bauvoranfrage zu verifizieren.

3. Baubeschreibung

Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturanstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluß kann im allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.)

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt. Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturanstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Bauart und Baujahr

Zweigeschossiges Zweifamilienhaus, Massivbauweise, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 1966 errichtet.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben, soweit in der Bauakte dargestellt:

Erdgeschoss	Treppenhaus abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Duschbad, Zimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Abstellraum, Lager- raum, interne Treppe zum Obergeschoss
Obergeschoss	zur Wohnung im Erdgeschoss Etagenpodest, Flur, Zimmer Treppenhaus abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer mit Ausgang zum Bal- kon, zwei Zimmer
Dachgeschoss	Boden
Kellergeschoss	Flur, zwei Abstellräume, Heizungsraum, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum, Duschbad, Kellerraum

Bauweise und Ausstattung-Wohnhaus

Fundamente	Streifenfundamente gemäß Statik
Außenwände	massives Mauerwerk, verputzt Sockel Riemchen
Innenwände	Massivbauweise, verputzt
Decken	Stahlbetondecken
Innentreppe	KG-Eingangspodest: massiver Treppenlauf mit Fliesen- belag, Handlauf aus PVC Eingangspodest-OG: massiver Treppenlauf mit Beton- werksteinstufen, Handlauf aus PVC interne Treppe EG-OG: eingestemmte Holzterpette mit Holzhandlauf
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln, Regenrinnen aus Zinkblech, Fallrohre PVC und Zinkblech Vordach: Eindeckung mit Biberschwanzziegeln
überdachte Terrasse:	Holzkonstruktion, zimmermannsmäßiges Walmdach, Eindeckung mit Biberschwanzziegeln, Regenrinnen aus Zinkblech, Fallrohre nicht vorhanden

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, ein Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden im Kellergeschoss Kunststoffkellerfenster mit Isolierverglasung und drei Stahlfenster mit Einfachglas
Heizung	Ölzentralheizung mit Kompaktheizkörpern, vier Rippenradiatoren, Kachelofen im Wohnzimmer Wohnung EG (stillgelegt)
Elektroinstallation	Steckdosen, Brennstellen sowie Telefonanschlüssdosen sind in einer baualtersgemäßen Anzahl und Bauart vorhanden. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft.
Türen	Haustür und Nebeneingangstür: Rahmenfüllungstür mit Eckzarge Wohnungstüren: Rahmenfüllungstüren mit Einfachglas Zimmertüren: überwiegend Türanlagen mit Futter und Bekleidung furniert, vier Türblätter mit zusätzlicher Profilierung, zwei T 30 Türen
Fußböden	<p>Treppenhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingangspodest Mosaikfliesen <p>Wohnung Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diele Fliesen - Zimmer Laminat - übrige Räume Fliesen <p>Obergeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etagenpodest Fliesen - Flur Laminat - Zimmer PVC <p>Treppenhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischenpodest Betonwerksteinplatten - Etagenpodest Fliesen <p>Wohnung Obergeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balkon Betonwerksteinplatten - Bad Fliesen - Abstellkammer Teppich - Küche PVC - übrige Räume Laminat <p>Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden Spanplatte

Wandbeläge

Treppenhaus

- Zwischenpodest Fliesen

Kellergeschoss

- Flur und Hobbyraum Fliesen
- übrige Räume Estrich

Treppenhaus

- Eingangspodest Putz gestrichen

Wohnung Erdgeschoss

- Duschbad Fliesen raumhoch
- übrige Räume Putz gestrichen

Obergeschoss

- alle Räume Putz gestrichen

Treppenhaus

- Zwischenpodest Putz gestrichen
- Etagenpodest Putz gestrichen

Wohnung Obergeschoss

- Bad Fliesen raumhoch
- übrige Räume Putz gestrichen

Dachgeschoss

- Boden Putz gestrichen

Treppenhaus

- Zwischenpodest Putz gestrichen

Kellergeschoss

- Kellerraum Beton gestrichen
- Duschbad Putz gestrichen,
Fliesen Teilflächen
- übrige Räume Putz gestrichen

Decken

Treppenhaus

- Eingangspodest Putz gestrichen

Wohnung Erdgeschoss

- Lagerraum Putz gestrichen
- Küche Gipskarton gestrichen
- Abstellraum Furnierpaneele
- Duschbad Profilbretter
- übrige Räume Dekorpaneele
- Etagenpodest (OG) Profilbretter
- Flur (OG) Gipskarton gestrichen
- Zimmer (OG) Putz gestrichen

Treppenhaus

- Zwischenpodest Putz gestrichen
- Etagenpodest Putz gestrichen

Wohnung Obergeschoss

- Küche und Bad Profilbretter
- übrige Räume Putz gestrichen

Dachgeschoss

- Boden Dachuntersicht

Treppenhaus

- Zwischenpodest Putz gestrichen

Kellergeschoss

- Abstellraum 1 Putz gestrichen
- Waschküche Putz gestrichen
- übrige Räume Beton gestrichen

Sanitärausstattung

Wohnung Erdgeschoss

- Küche Anschluss für Spüle
Kalt- und Warmwasseranschluss
- Duschbad Dusche aus Stahlmail 90*90 cm,
Stand WC mit Aufputzspülkasten,
Waschbecken ca. 60 cm, Objekte grau
Kalt- und Warmwasseranschluss

Wohnung Obergeschoss

- Bad Eckbadewanne aus Acryl,
Dusche aus Stahlmail, 90*90 cm,
wandhängendes WC mit Unterputz-
spülkasten, Doppelwaschtisch mit
Unterschrank,
Kalt- und Warmwasseranschluss
- Küche Anschluss für Spüle
Kalt- und Warmwasseranschluss

Kellergeschoss

- Waschküche zwei Waschmaschinenanschlüsse
Kaltwasseranschluss
Bodeneinlauf
- Duschbad Dusche, 90*90 cm,
Waschbecken ca. 60 cm,
Kalt- und Warmwasseranschluss

Außenanlagen

Der Zugang zum Haus ist mit Betonwerksteinplatten, die Zufahrt zu den Stellplätzen mit Rasengittersteinen befestigt. Der Vorgarten ist mit Schotter und Blumenbeeten angelegt. Der Hausgarten ist mit Rasen, Sträuchern und Zierbeet bepflanzt. An der nördlichen Grundstücksecke ist ein Teich vorhanden.

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das Wohngebäude wurde 1966 errichtet. Die Holzfenster stammen aus dem Jahr 1980, zwei Fenster wurden 2021 erneuert. Der Heizkessel ist Baujahr 1988, der Brenner und die Öltanks wurden 2005 erneuert. Nach den Angaben des Eigentümers wurden die Solar-Kollektoren auf der Dachfläche zur Unterstützung der Warmwasserbereitung 2017 installiert. 2021 erfolgte der Umbau in zwei getrennte Wohnungen, die beabsichtigten Teilung des Objekts in zwei eigenständige Wohneinheiten nach dem WEG wurde im März 2022 beurkundet. Ein Vollzug dieser Aufteilung ist bisher nicht erfolgt.

Die Dachdeckung des Hauptdaches stammt augenscheinlich aus dem Baujahr und zeigt alterstypische Verschleißspuren auf. Einzelne Betondachsteine weisen von innen sichtbare Haarrisse auf, Hinweise auf Undichtigkeiten wurden jedoch nicht festgestellt. Dies trifft jedoch nicht für die Dachdeckung des an der Westseite angebauten Treppenhauses zu. Hier wurden auf der Rauminnenseite deutliche Nässespuren festgestellt, die darauf hindeuten, dass Undichtigkeiten im Bereich der Kehle vorliegen.

Die Holzisoliertglasfenster weisen durchgehend erhebliche Anstrichschäden auf, dies gilt auch für die Holzbrüstung des Balkongeländers.

Der Innenausbau in den Wohnungen wurde nach Einschätzung des Unterzeichners in den 1990er Jahren modernisiert, in der vermieteten Wohnung im Obergeschoss wurden weitere Modernisierungen durch den Mieter vorgenommen, die dieser zum Ende des Mietverhältnisses wieder demontieren will. Somit werden diese hier nicht mitbewertet.

Im Einzelnen zeigt der Innenausbau überwiegend keine über den alterstypische Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden, lediglich einzelne Elektroinstallationen sind lose und einige Rolladengurte sind defekt.

Im Kellergeschoss ist die Verglasung von zwei Innentüren beschädigt.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Der Kessel stammt aus dem Jahr 1988, der Brenner sowie die Öltanks aus dem Jahr 2005. Somit ist insbesondere der Heizkessel demnächst am Ende seiner technischen Lebensdauer angekommen.

Der Kachelofen im Erdgeschoss wurde nach Auskunft durch den Eigentümer stillgelegt, da ein Weiterbetrieb durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger untersagt wurde.

Im Einzelnen werden für bauliche Mängel oder Schäden folgende Wertanteile geschätzt:

Kleinreparaturen Dach	3.000,-- €
Anstrichschäden Fenster und Balkongeländer	12.000,-- €
Reparaturstau und Kleinreparaturen - Wohnungen	8.000,-- €
Reparaturstau und Kleinreparaturen - Keller	2.000,-- €
Modernisierungstau Heizungsanlage	15.000,-- €
Summe	40.000,-- €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren zumeist aus, da im allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für die Errichtung eines Ein- und Zweifamilienhauses sind Ertragsgesichtspunkte nicht entscheidend. Demnach ist das Ertragswertverfahren als bestimmendes Bewertungsverfahren auszuschließen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil Ein- und Zweifamilienwohngebäude vorwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet werden und nicht die Ertragserwirtschaftung im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Im folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

5. Bodenwert

Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Richtwertzone mit vergleichbaren Lagemerkmalen und wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Schwalm-Eder-Kreis zum 01.01.2024 (Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit **48,- €/m²** bewertet.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der Richtwertzone und weicht daher nicht wertbeeinflussend ab.

Größe

Die Grundstücksgröße entspricht den durchschnittlichen Grundstücken in der Richtwertzone. Daraus ergibt sich keine wertbeeinflussende Wirkung.

Ausnutzung

Die Ausnutzung ist gegenüber der Ortsüblichkeit durchschnittlich. Daraus ergibt sich keine wertbeeinflussende Wirkung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der Richtwertzone und weicht daher nicht wertbeeinflussend ab.

Orientierung

Die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück führt zu einer Anordnung der Freifläche in Richtung Nordwesten. Daraus ergibt sich keine wertbeeinflussende Wirkung.

Erschließungsbeitrag

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, jedoch fallen noch 1.600 € an Erschließungskosten, an.

Bodenwert

Grundstücksgröße			726 m ²
davon:			
Bauland			726 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			48,00 €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	± 0 %	±	0,00 €/m ²
angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			48,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:			
- Wertanpassung für Lage	± 0 %	±	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	± 0 %	±	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	± 0 %	±	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	± 0 %	±	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Orientierung	± 0 %	±	0,00 €/m ²
Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei) somit:			48,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt			
726 m ² zu 48,00 €/m ²			34.848,-- €
abzüglich der anfallenden Erschließungskosten		-	1.600,-- €
Bodenwert			33.248,-- €
Bodenwert, gerundet			33.000,-- €

6. Sachwert

Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) besonderer Betriebs-einrichtungen ermittelt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten. Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes sind die Ansätze für die "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Fassung vom 05.09.2012 (Quelle: www.bmvbs.de) sowie Erfahrungssätze gemäß § 22 Immo-WertV.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche (BGF).

Der daraus abzuleitende Wert der baulichen Anlagen ist um die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren, wobei die Restnutzungsdauer von maßgeblicher Bedeutung ist. Die Alterswertminderung ergibt sich im Allgemeinen in Anlehnung an den theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf, dabei sind jedoch objektspezifische Abweichungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturanstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert angesetzt.

Aufstellung der Gebäudedaten

Wohnhaus

Baujahr	1966
Tatsächliches Alter zum Stichtag (Jahre)	59
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund	
- der Art des Gebäudes	
- der Ausstattung	
- des Zustandes	25
Bebaute Fläche	191 m ²
Bruttogrundfläche	511 m ²

Wohnfläche	Wohnung EG	EG: 105,40 m ²
		OG: 14,60 m ²
		Summe: 120,00 m ²
	Wohnung OG	76,80 m ²
Nutzfläche		90,00 m ²

Gebäudewert - Wohnhaus

Objekttyp Zweifamilienhaus,
zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

• Grundwert (NHK 2010) Gebäudetyp 1.12 zu 96 % und Typ 1.32 zu 6 %, Standardstufe 2,4 Kostenkennwert		710 €/m ² BGF
• Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt - Dachgeschoss nur eingeschränkt nutzbar		- 28 €/m ² BGF
korrigierter Kostenkennwert		682 €/m ² BGF
• Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2010 = 100) - I. Quartal 2025	1,869	
- zum Stichtag angesetzt	1,87	
• Normalherstellungskosten (NHK) zum Stichtag somit $682 \text{ €/m}^2 * 1,87 = 1.275,34 \text{ €/m}^2$ gleich rd.		1.275 €/m ² BGF
• Gebäudenormalherstellungswert Bei Brutto-Grundfläche ergibt sich somit $1.275 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 511 \text{ m}^2 \text{ BGF} =$		511 m ² 651.525 €
• Besondere Bauteile		
- Außentreppe	4.000 €	
- überdachte Terrasse	8.900 €	
- Balkon	10.700 €	
- Vordach	5.500 €	
- Gaube	3.300 €	
- Summe	32.450 €	
Summe besondere Bauteile zum Stichtag $32.450 \text{ €} * 1,87 = 60.681,50 \text{ €}$, gleich rd.		60.682 €
Herstellungskosten Wohnhaus		712.207 €
• Alterswertminderung		
tatsächliches Gebäudealter	59 Jahre	
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
sachverständig abgeleitete Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Alterswertminderung rund 64 % von 712.207 € = 455.812,48 €, rund		455.812 €
verbleibt		256.395 €
Gebäudewert Wohnhaus somit rund		256.000 €

Außenanlagen

• Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Zuwegung, Einfriedungen, Bepflanzung	6.000 €
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse	3.000 €
- überdachte Terrasse	5.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	14.000 €

Sachwertermittlung

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus	256.000 €	84,5 %
Außenanlagen	14.000 €	4,6 %
Bodenwert	33.000 €	10,9 %
Der Sachwert beträgt	303.000 €	100,0 %

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Geh- und Fahrrechte

Im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs sind jeweils Geh- und Fahrrechte eingetragen. Diese räumen dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks und des Nachbargrundstücks jeweils gegenseitig das Recht ein, die angrenzenden Grundstücksflächen zu begehen und zu befahren. Somit heben sich diese beiden Eintragungen in Ihrer Wirkung auf.

Nutzungsrecht für die Garage im Erdgeschoss des Nachbarhauses

Ebenfalls im Bestandsverzeichnis findet sich die Eintragung derzufolge der Eigentümer des Bewertungsgrundstück die Garage im Erdgeschoss des Nachbargrundstück unter Ausschluss des Eigentümers des Nachbargrundstück nutzen darf.

Daraus ergibt sich ein Wertvorteil zugunsten des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks.

Für die Berechnung dieses Wertvorteils werden die folgenden Annahmen unterstellt:

fiktiver Mietansatz für die Garagennutzung:	50,-- €/Monat
Aufwendungen für die Instandhaltung, geschätzt	100,-- €/Jahr
für die Wertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Dauer des Rechtes	unbefristet
Barwertfaktor daraus abgeleitet	22,22

Berechnung

jährlich ersparte Miete: $12 * 50,-- \text{ €} =$	600,-- €
jährliche Aufwendungen für Instandhaltung	100,-- €
Nutzungswert jährlich somit	500,-- €
Gesamtwert des Nutzungsrechts: $500,-- * 22,22 =$	11.110,-- €
Gesamtwert des Nutzungsrechts, rund	11.000,-- €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten vorrangig aus dem Sachwert ab.

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem - mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten - die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf den Grundstücksteilmarkt:

Im allgemeinen steigt die Anpassungsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes im Verhältnis zum Bodenrichtwert, das heißt: ein hoher Sachwert auf einem Grundstück mit niedrigem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Abschlag bzw. ein niedriger Sachwert auf einem Grundstück mit hohem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Zuschlag.

Daran gemessen ist für das Bewertungsobjekt am Sachwert eine Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen anzubringen, deren Höhe sich bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. - 4 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises von 2024.

vorläufiger Sachwert	303.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 4 % 303.000 € * 4/100 = 12.120,-- €, rund	- 12.000,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (siehe Baubeschreibung)	- 40.000,-- €
Zwischensumme	251.000,-- €
zuzüglich Nutzungswert für Garage im Nachbarhaus (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	+ 11.000,-- €
Summe	262.000,-- €

Berechnung der Verkehrswerte für die einzelnen Grundstücke

Aufgrund des Sachverhalts, dass eine Einzelversteigerung jedes einzelnen Grundstücks rechtlich möglich ist, wird der Verkehrswert für die einzelnen Grundstücke unter Zugrundelegung der im Gutachten dargelegten Annahmen und Berechnungen wie folgt geschätzt:

Gemarkung	Großenenglis	Flur	3
lfd. Nr. 1 Flurstück	6/95	Größe	559 qm
Das Grundstück ist anteilig (ca. 65 %) bebaut mit einem Zweifamilienhaus			
Bodenwert $559 \text{ m}^2 * 48,00 \text{ €/m}^2 = 26.832 \text{ €}$, rund			26.850,00 €
abzüglich Anteil an den offenen Erschließungskosten $1.600,- * 65 \% =$		-	1.040,00 €
Summe Bodenwert		=	25.810,00 €
Gebäudewert $256.000,- * 65 \% =$		=	166.400,00 €
Außenanlagen $14.000,- * 65 \% =$		=	9.100,00 €
Zwischensumme			201.310,00 €
Marktanpassung : - 4 %			
$201.310 \text{ €} * 0,96 = 193.257,60 \text{ €}$, rund			193.258,00 €
abzüglich Wertanteil der Bauschäden $40.000,- * 65 \% =$		-	26.000,00 €
zuzüglich Wertanteil am Nutzungswert der Garage auf dem Nachbargrundstück $11.000,- * 65 \% =$		+	7.150,00 €
Zwischensumme			174.408,00 €
Verkehrswert des Grundstücks, rund			174.000,00 €

Gemarkung	Großenenglis	Flur	3
lfd. Nr. 2 Flurstück	6/98	Größe	167 qm

Das Grundstück ist anteilig (ca. 35 %) bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Bodenwert $167 \text{ m}^2 * 48,00 \text{ €/m}^2 = 8.016 \text{ €}$, rund 8.020,00 €
abzüglich Anteil an den offenen Erschließungskosten

$1.600,-- * 35 \% =$ - 560,00 €

Summe Bodenwert = 7.460,00 €

Gebäudewert $256.000,-- * 35 \% =$ 89.600,00 €

Außenanlagen $14.000,-- * 35 \% =$ 4.900,00 €

Zwischensumme 101.960,00 €

Marktanpassung : - 4 %

$101.960 \text{ €} * 0,96 = 97.881,60 \text{ €}$, rund 97.882,00 €

abzüglich Wertanteil der Bauschäden

$40.000,-- * 35 \% =$ - 14.000,00 €

zuzüglich Wertanteil am Nutzungswert der Garage auf dem Nachbargrundstück

$11.000,-- * 35 \% =$ + 3.850,00 €

Zwischensumme 87.732,00 €

Verkehrswert des Grundstücks, rund 88.000,00 €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 16.05.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Udenbörner Str. 39
34582 Borken

	Gemarkung	Großenenglis		
	Flur	3		
lfd. Nr. 1	Flurstück	6/95	Größe	559 qm
lfd. Nr. 2	Flurstück	6/98	Größe	167 qm
			Summe	726 qm

auf insgesamt

262.000,-- €

in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend Euro

Zubehör war nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 13.06.2025

Harald Werner



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlagen

Übersichtsplan	1 Seite
Katasterplan	1 Seite
Fotodokumentation	22 Seiten
Bauzeichnungen	5 Seiten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Objekt:

Plangegegenstand

Udenbörner Straße 39
34582 Borken

Übersichtsplan

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage zum Verkehrswertgutachten
Udenbörner Straße 39
34582 Borken



16-05-25

Straßenansicht
von Süd-Osten



16-05-25

Straßenansicht
von Süden

Gartenansicht
von Süd-Westen



Gartenansicht
von Nord-Westen



überdachte Terrasse
von Nord-Westen





Dachdeckung
von Süden



Dachdeckung
von Norden



Detailansicht Holzfenster
Anstrich blättert ab

16-05-25



Detailansicht Terrassentür
Anstrich Blättert ab

16-05-25



Ansicht Balkongeländer
Anstrich blättert ab

16-05-25

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Nebeneingangstür
Nordseite



überdachter Hauszugang
Ostseite



Eingangspodest
Mosaikfliesen ausgefallen



Hauseingangstür



Erdgeschoss Treppenhaus
Eingangspodest



Erdgeschoss Treppenhaus
Wohnungstür



Erdgeschoss Wohnung
Diele



Erdgeschoss Wohnung
Diele



Erdgeschoss Wohnung
Abstellraum



Erdgeschoss Wohnung
Duschbad



Erdgeschoss Wohnung
Duschbad

Erdgeschoss
Wohnung
Zimmer



16-05-25

Erdgeschoss
Wohnung
Wohnzimmer



16-05-25

Erdgeschoss
Wohnung
Wohnzimmer



16-05-25

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Erdgeschoss Wohnung
Wohnzimmer
Steckdosen locker



Erdgeschoss Wohnung
Wohnzimmer
Rolladengurt defekt



Erdgeschoss
Wohnung
Küche





Erdgeschoss Wohnung
Abstellraum



Erdgeschoss Wohnung
Treppe zum Obergeschoss



Treppe zum Obergeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an anderer Verkauf durch -
Dritte ist untersagt!!



Obergeschoss - zur Wohnung im Erdgeschoss
Etagenpodest



Obergeschoss - zur Wohnung im OG - Etagenpodest
undichte Stelle in der Dachschräge

Obergeschoss
Flur
(zur Wohnung im EG)



Obergeschoss
Zimmer
(zur Wohnung im EG)



Obergeschoss
Zimmer
(zur Wohnung im EG)
Anstrich am Holzfenster
blättert ab





16-05-25

Treppenhaus
Treppe zum Obergeschoss

Obergeschoss Treppenhaus
Etagenpodest

Von immobilienpodest.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Obergeschoss Treppenhaus
Wohnungstür

Obergeschoss Wohnung
Flur



Obergeschoss Wohnung
Schlafzimmer



Obergeschoss Wohnung
Kinderzimmer

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Obergeschoss Wohnung
Wohnzimmer



Wohnung Obergeschoss
Balkon

Obergeschoss
Wohnung
Bad



Obergeschoss
Wohnung
Bad



Obergeschoss
Wohnung
Küche



Dachgeschoss
Boden

16-05-25



Dachgeschoss
Boden



Dachgeschoss
Boden

Untersicht Dachdeckung
Riss im Betondachstein

16-05-25

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Treppe zum Kellergeschoss



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss - Tür zum Flur
Glasscheibe fehlt



Kellergeschoss
Flur



Kellergeschoss - Tür zum Abstellraum 1
Glasscheibe defekt



Kellergeschoss
Abstellraum 1



Kellergeschoss
Heizungsraum

Kellergeschoss
Heizungsraum



16-05-25

Kellergeschoss
Trockenraum



16-05-25

Kellergeschoss
Hobbyraum



16-05-25

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an den Käufer
Dritt-Verkauf untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Kellergeschoss
Kellerraum



Kellergeschoss
Waschküche

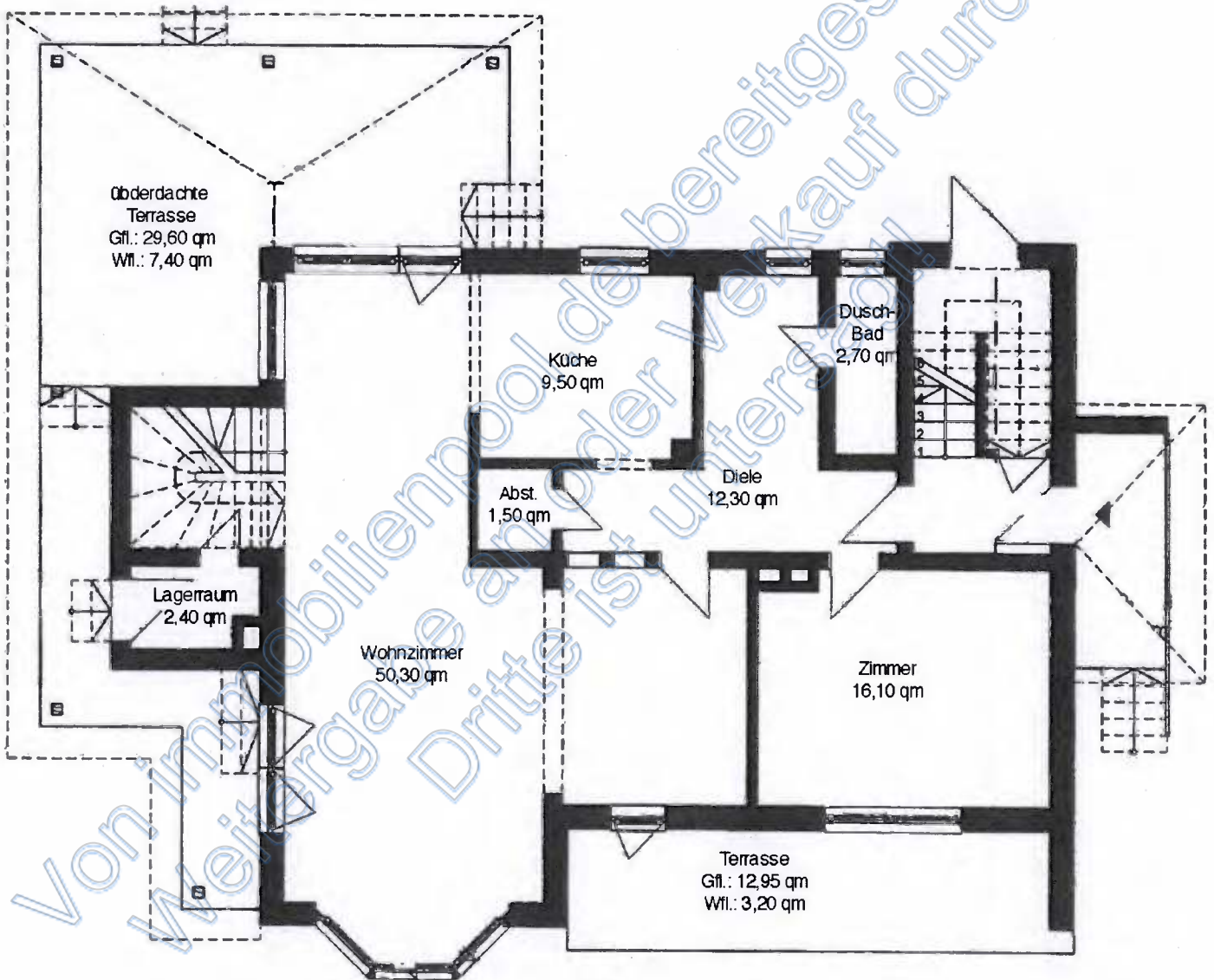


Kellergeschoss
Duschbad

16-05-25

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Kellergeschoss
Abstellraum 2

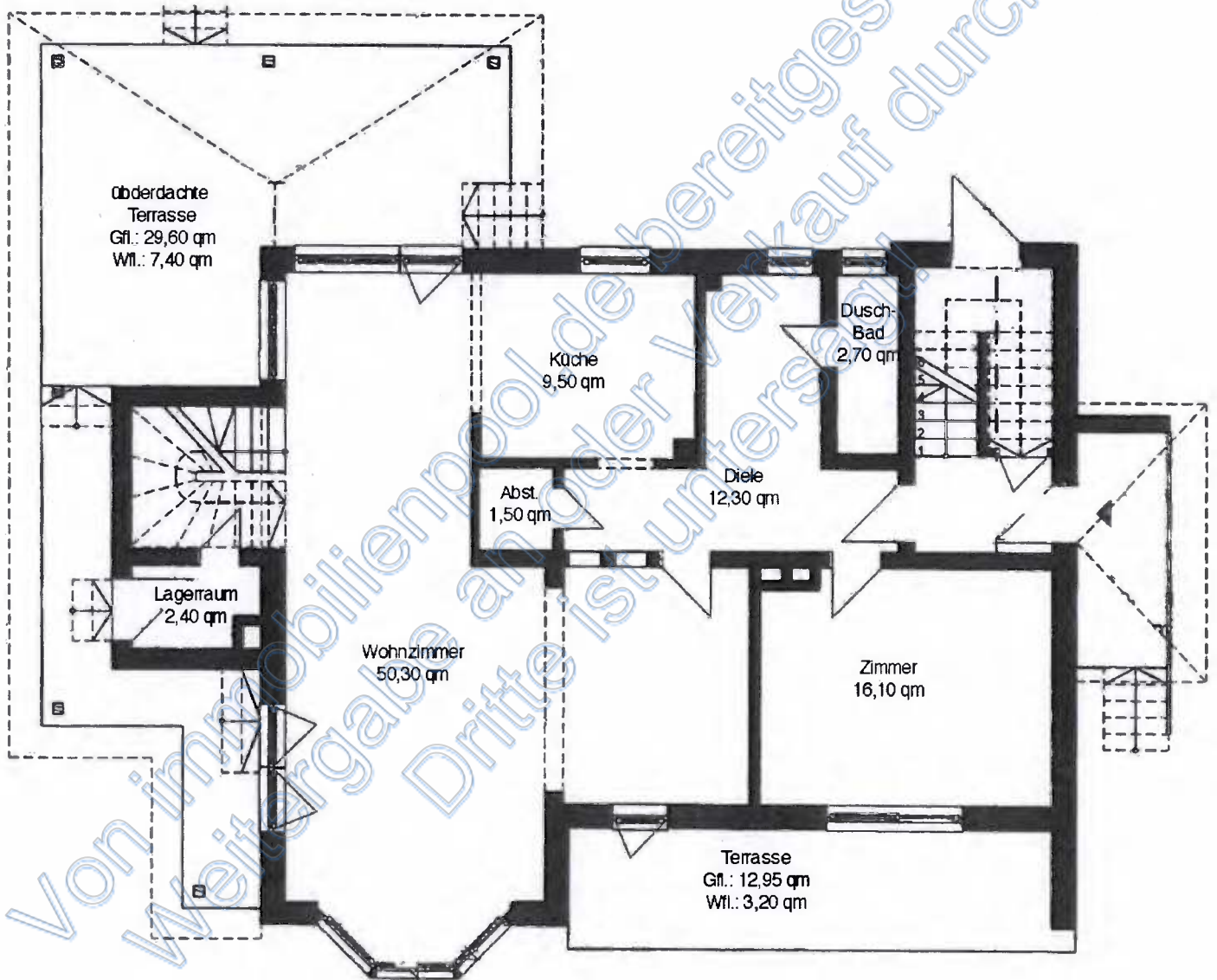


Objekt:

Plangegenstand

Udenbörner Straße 39
34582 Borken

Grundriss Erdgeschoss

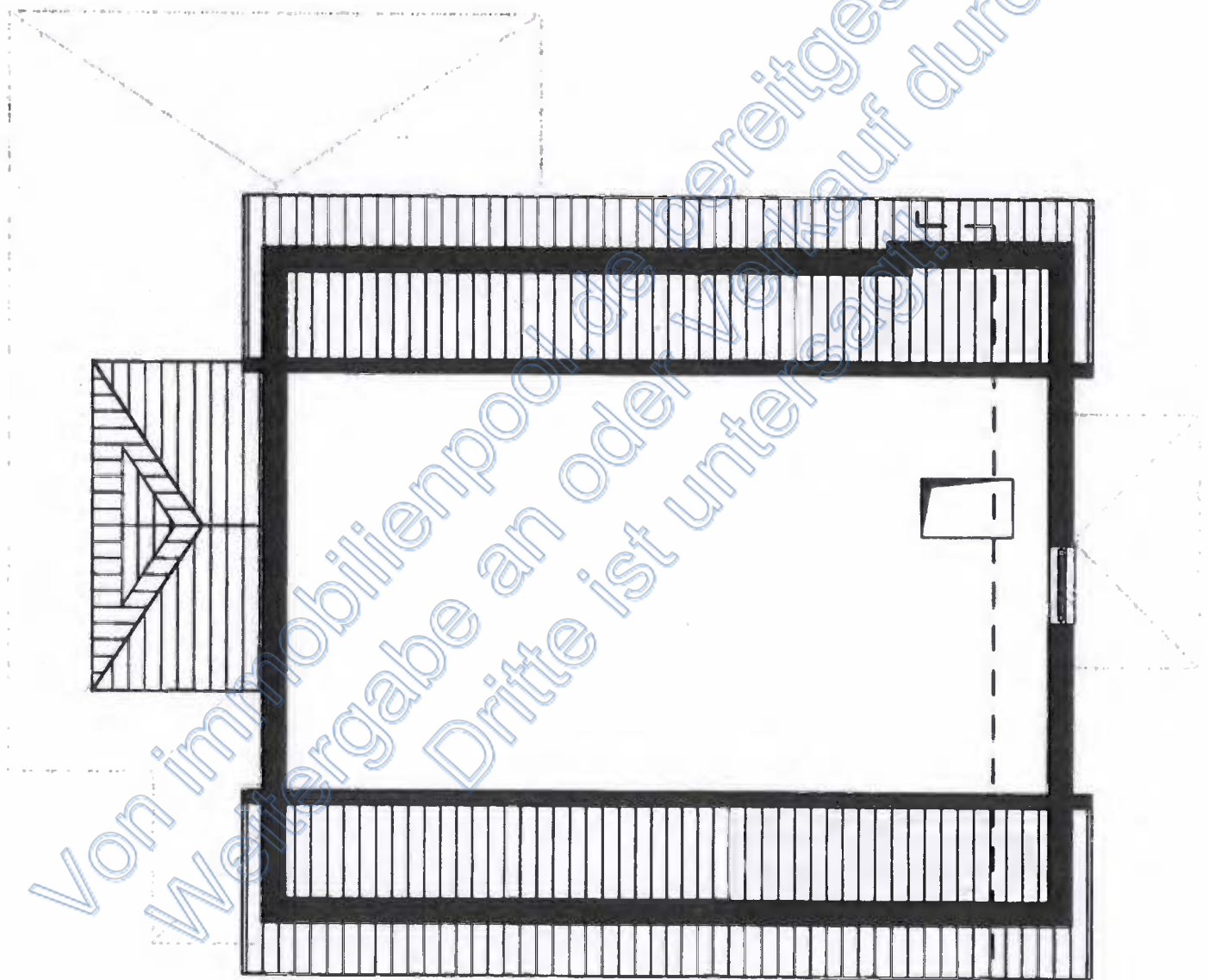


Objekt:

Plangegenstand

Udenbörner Straße 39
34582 Borken

Grundriss Obergeschoss

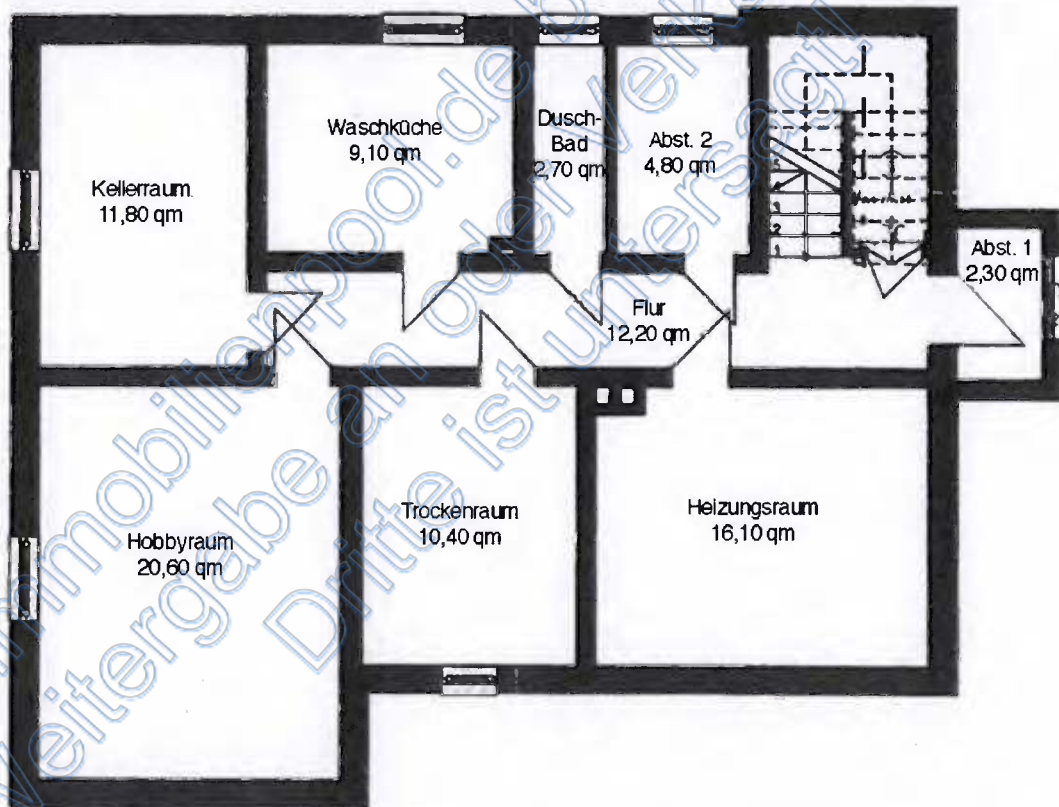


Objekt:

Plangegenstand

Udenbörner Straße 39
34582 Borken

Grundriss Dachgeschoss

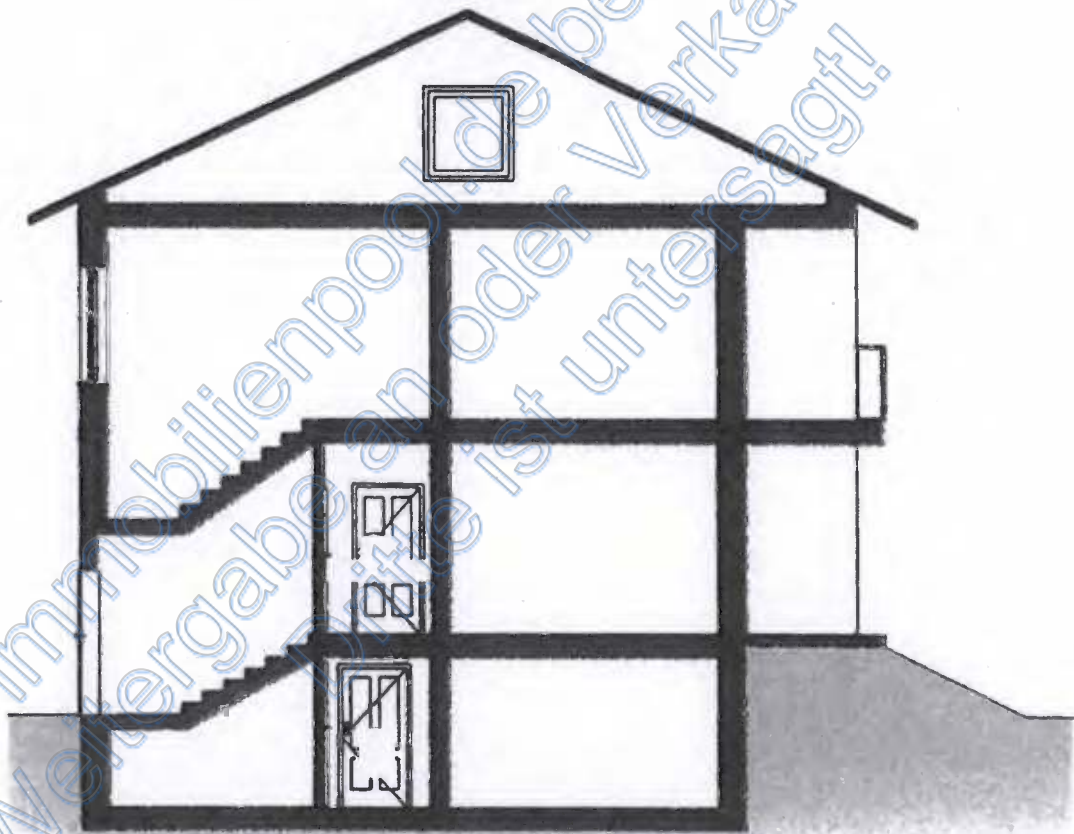


Objekt:

Plangegenstand

Udenbörner Straße 39
34582 Borken

Grundriss Kellergeschoss



Objekt:

Plangegenstand

Udenbörner Straße 39
34582 Borken

Schnitt