

KURZGUTACHTEN
2025-398
Geschäftsnummer: 6 K 2/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem ehemaligen Alten- und Pflegeheim bebauten Grundstücks „Parkstraße 9 und 11“ in 49214 Bad Rothenfelde



Parkstraße 9



Parkstraße 11

Zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert, Flurstück 33/5, Parkstraße 9

mit

127.000,00 €

(in Worten: Einhundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

Verkehrswert / Marktwert, Flurstück 32/2, Parkstraße 11

mit

353.000,00 €

(in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro)

Verkehrswert / Marktwert, Flurstück 33/4, Parkstraße

mit

64.000,00 €

(in Worten: Vierundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
 Wertermittlungsstichtag: 13.10.2025

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts | ehemaliges Alten- und Pflegeheim |
| Grundbuch | Grundbuch von Bad Rothenfelde Blatt 2269 Grundbuch von Bad Rothenfelde Blatt 2433 Grundbuch von Bad Rothenfelde Blatt 4850 (Grundbuchausdrucke vom 22.05.2025) |
| Katasterbezeichnung | Blatt 2269: Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 2, Flurstück 33/5, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 9, Größe: 714 m ² Blatt 2433: Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 2, Flurstück 32/2, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 11, Größe: 1.920 m ² Blatt 4850: Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 2, Flurstück 33/4, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße, Größe: 303 m ² |

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Niedersachsen

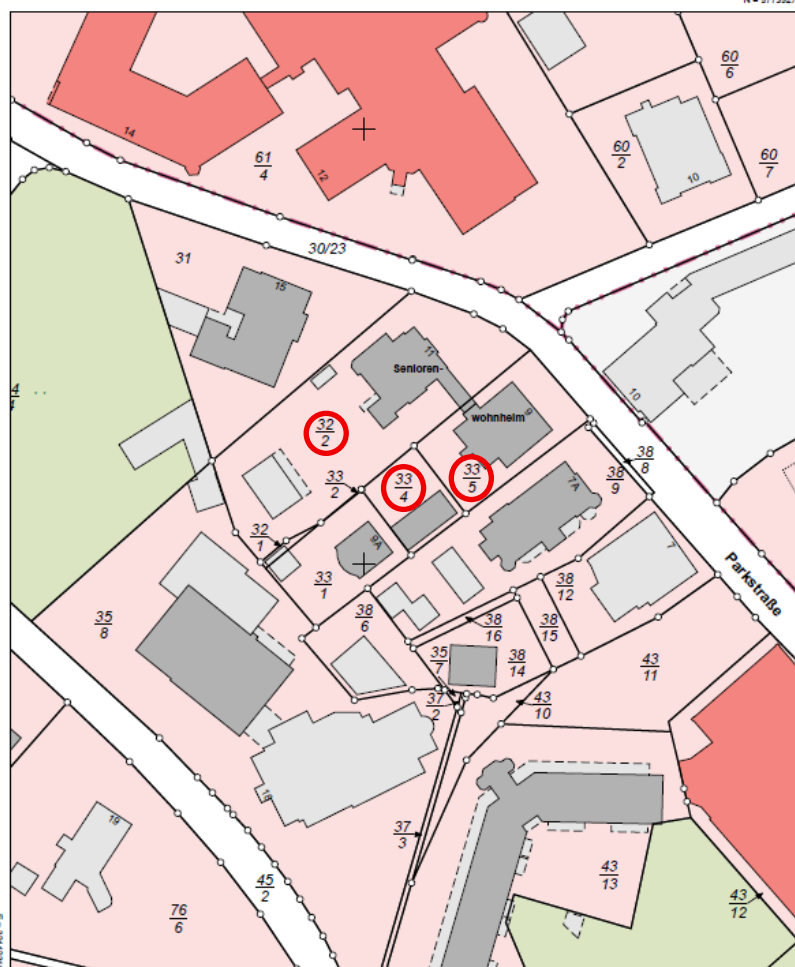
Gemeinde: Bad Rothenfelde
 Gemarkung: Bad Rothenfelde
 Flur: 2 Flurstück: 32/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 02.09.2025
 Aktualität der Daten 30.08.2025

N = 5773927



N = 5773707

Maßstab 1:1000

Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -
 Mercatorstraße 4 u. 6
 49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Osnabrück -
 Mercatorstraße 4 u. 6
 49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-01914/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
 Wertermittlungstichtag: 13.10.2025

2. Grundstücksbeschreibung

MIKROLAGE

| | |
|--------------------------------|--|
| Wohnumfeldtypologie (Quartier) | Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Einfache alleinstehende Rentner |
| Typische Bebauung (Quartier) | 3-5 Familienhäuser |

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

| | |
|--------------------------------------|---|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Dissen/Bad Rothenfelde (1,6 km) |
| nächster Bahnhof (km) | Bahnhof Dissen-Bad Rothenfelde (1,7 km) |
| nächster ICE-Bahnhof (km) | Osnabrück-Hauptbahnhof (19,1 km) |
| nächster Flughafen (km) | Münster Osnabrück International Airport (32,1 km) |
| nächster ÖPNV (km) | Bushaltestelle Parkklinik (0,1 km) |

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



| | |
|----------------|-----------|
| Allgemein Arzt | (0,1 km) |
| Zahnarzt | (0,2 km) |
| Krankenhaus | (0,1 km) |
| Apotheke | (0,6 km) |
| LEH Discounter | (0,4 km) |
| EKZ | (4,5 km) |
| Kindergarten | (0,3 km) |
| Grundschule | (0,9 km) |
| Realschule | (2,7 km) |
| Hauptschule | (2,7 km) |
| Gesamtschule | (10,4 km) |
| Gymnasium | (9,0 km) |
| Hochschule | (12,4 km) |
| DB Bahnhof | (1,7 km) |
| Flughafen | (32,1 km) |
| DB Bahnhof ICE | (19,1 km) |

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Der Sachverständigen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung



3.1. ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

| | |
|-----------------------------------|---|
| Art des Gebäudes | unterkellertes, ehemaliges Alten- und Pflegeheim, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Es ist im Norden ein Verbindungsgebäude zum Objekt „Parkstraße 11“ angebaut, s. o. Für das Gebäude besteht Denkmalschutz. |
| Nutzung | ehemals Seniorenwohnheim (Leerstand) |
| Baujahr | ursprünglich ca. um 1905, Anbau Aufzugsanlage ca. 2001 sowie spätere Modernisierungen, wertrelevantes Baujahr, geschätzt: ca. 1966 |
| Gesamtnutzungsdauer | 50 Jahre ¹ |
| Restnutzungsdauer | 0 Jahre, geschätzte Restnutzungsdauer ca. 2 Jahre |
| Energetische Eigenschaften | Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. |

¹ In der Anlage 1 – ImmoWertV werden Modellansätze für Gesamtnutzungsdauer für Wohnheime, Alten- und Pflegeheime von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Barrierefreiheit

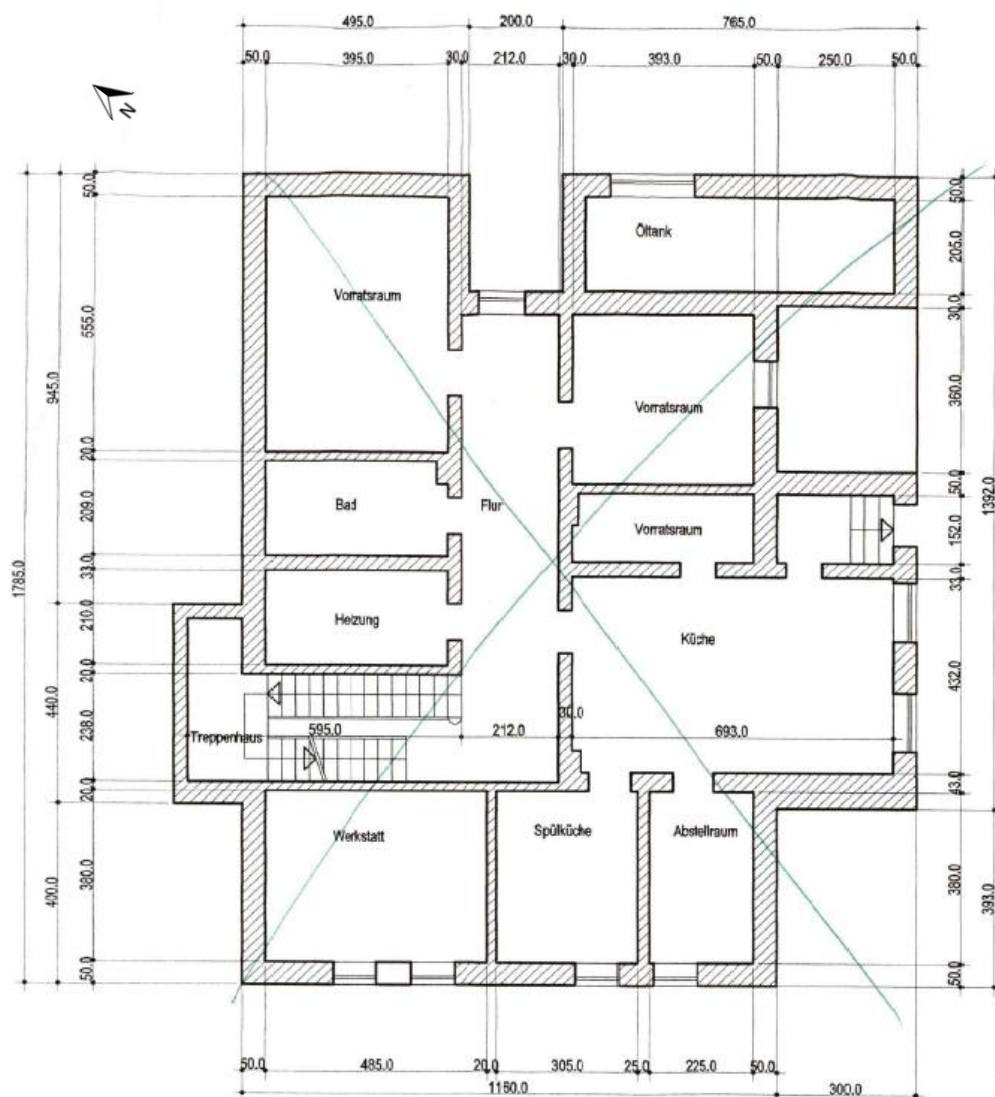
Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Im Zuge des Aufzugsanbaus lagen der Sachverständigen nachfolgende Zeichnungen des Architekturbüros Rehage aus Bad Rothenfelde vor.

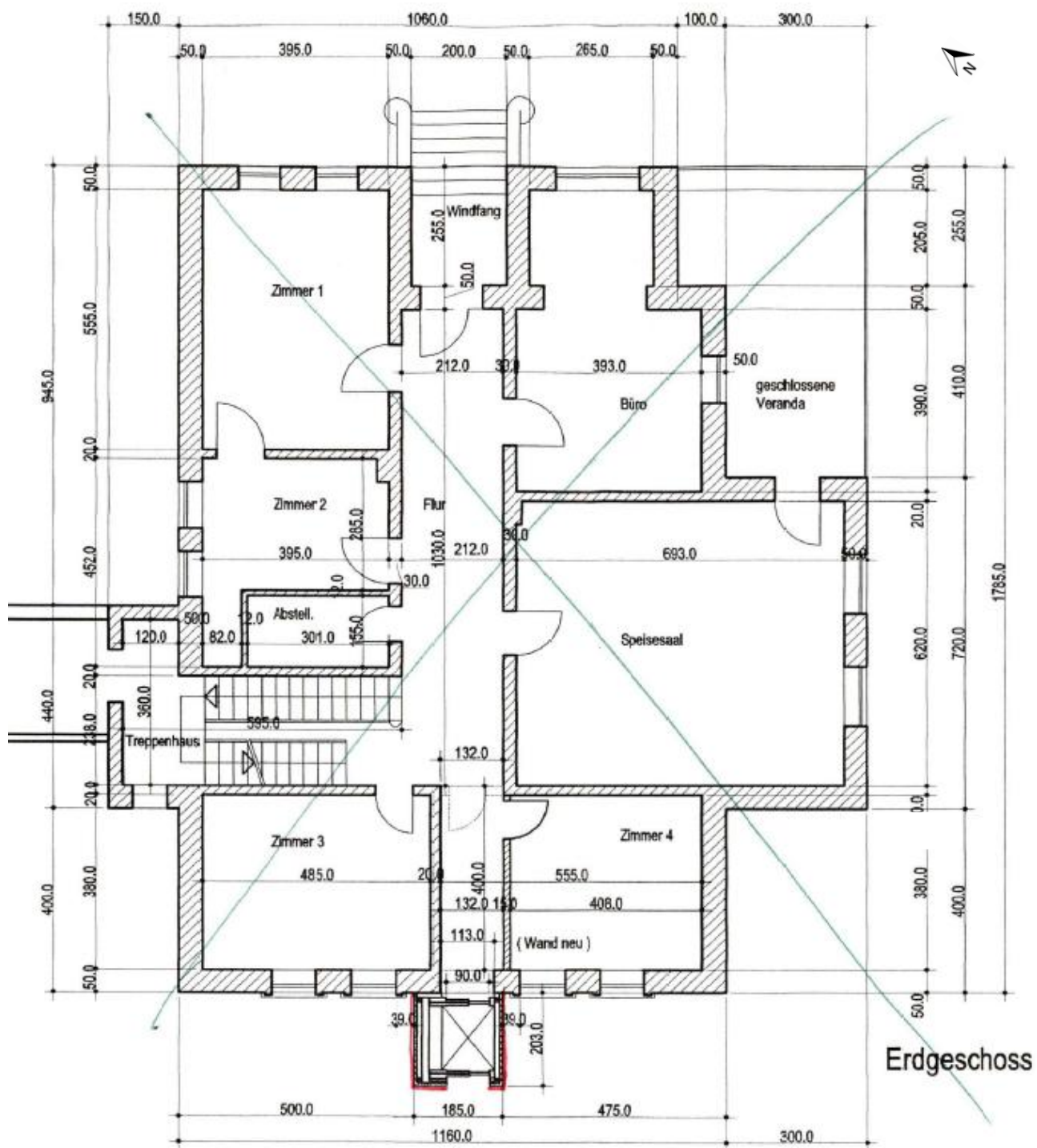
Kellergeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 22.08.2001 (Aufzugsanbau)



Erdgeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 22.08.2001 (Aufzugsanbau)

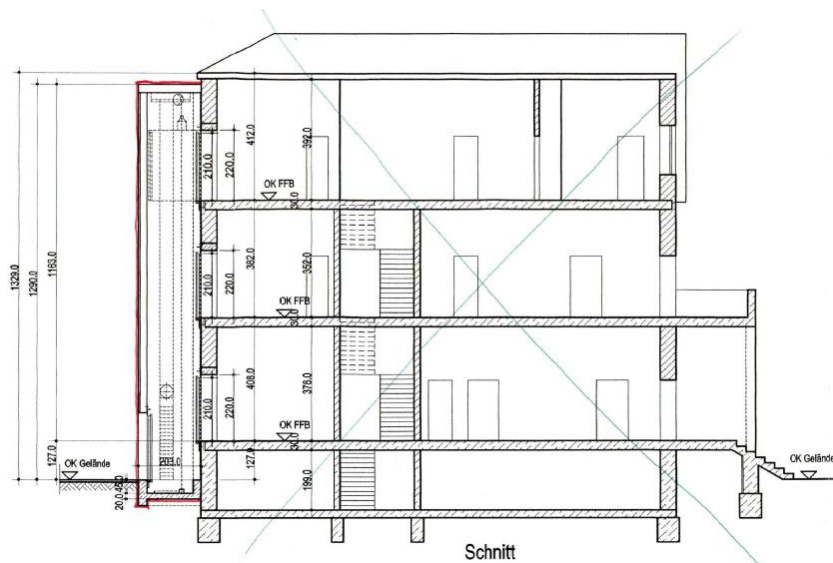


Erdgeschoss

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
 Wertermittlungsstichtag: 13.10.2025

Schnitt

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 22.08.2001 (Aufzugsanbau)

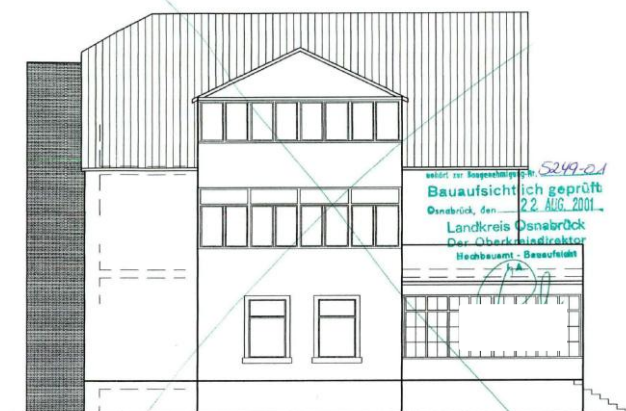


Ansichten



Ansicht Osten

Zeichnung vom 01.11.2022 – Schumann Architekten GmbH, Berlin-Zehlendorf



Ansicht Süden

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 22.08.2001 (Aufzugsanbau)



Ansicht Westen

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 22.08.2001 (Aufzugsanbau)

3.1.3. Gebäudekonstruktion

| | |
|---------------------------------|---|
| Konstruktionsart | Massivbauweise |
| Fundamente | Bruchstein o. ä. |
| Unterkellerungsart | unterkellert |
| Kellerwände | massiv, lt. Zeichnung ca. 50,0 – 60,0 cm |
| Umfassungswände | massiv, lt. Zeichnung ca. 50,0 cm |
| Innenwände | teilweise massiv, ca. 12,0 - 30,0 cm, z. T. Rigips |
| Geschossdecken | über KG: Schlackenbeton, darüber Holzbalkenlage |
| Geschosstreppen | Holzterasse mit Holz-Tritt- und Setzstufen sowie PVC-Belag, gedrehtes Holzgeländer und Holzhandlauf, zum KG führt eine Betontreppe mit Fliesen und Holzhandlauf |
| Fassade/Außenverkleidung | verputzt und gestrichen |
| Dachform | Hauptdach: Krüppelwalmdach, Ausbauten: Satteldach |
| Dachkonstruktion | Sparren nicht einsehbar |
| Dachrinnen/Fallrohre | Zink |
| Dacheindeckung | Tonpfannen |
| Besondere Bauteile | keine |
| Besondere Einrichtungen | Aufzuganlage |

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|----------------------------|---|
| Wasserinstallation | öffentliche Wasserversorgung |
| Abwasser | öffentliche Entsorgung |
| Elektroinstallation | zum Teil in Unterputzmontage, teilweise auf Putz, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung |
| Heizung | Ölzentralheizung Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. |
| Warmwasserbereitung | über Boiler |
| Lüftung | allgemeine Fensterlüftung |

3.1.5. Außenanlagen

| | |
|-------------------------|--|
| Einfriedung | Das Grundstück ist z. T. durch Bepflanzung und teilweise durch Mauern in unterschiedlicher Höhe eingefriedet. |
| Gartengestaltung | Die Außenanlagen sind stark verwildert und befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Es ist ein gepflasterter Weg mit grauen Betonverbundsteinen als Zufahrt zur Haus-Nr. 9a angelegt. Weiterhin befindet sich im Hinterhof eine gepflasterte Stellplatzfläche für ca. 5 PKWs, 4 Stellplätze werden von Parkstraße 9 genutzt. |

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

| | |
|--------------------------|---|
| Fußböden | im Allgemeinen PVC o. ä., zum Teil Fliesen |
| Wandbekleidung | im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küchen und Bäder in unterschiedlichen Höhen gefliest, teilweise Holzverkleidung bis ca. 1,00 m Höhe |
| Deckenflächen | im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert |
| Fenster | Kunststoffrahmenfenster, im Allgemeinen mit Oberlichtern, zum Teil mit Sprosseneinteilung |
| Verglasung | Isolierverglasung |
| Innentüren | Holztüren in Holzzargen und zum Teil Holz- und teilweise Stahlzargen |
| Bad – Ausstattung | im Allgemeinen: Waschbecken, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten bzw. wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaudusche, manche Zimmer mit Waschbecken |
| Sanitärobjekte | in weiß |

3.1.7. Gebäudezustand

| | |
|---------------------------------|--|
| Belichtung und Belüftung | gut und ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel | Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss. Diese Schäden sind als baujahrestypisch anzusehen und mindern nicht den Verkehrswert. Es besteht allgemeiner starker Renovierungs- und Sanierungsstau. |
| Anmerkung | Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen. |

Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

3.1.8. Nutz-/Wohnflächen

ZUSAMMENSTELLUNG

=====

| | | | |
|------------------|---|-----------|------------------------|
| Kellergeschoss: | = | 170,70 qm | rd. 171 m ² |
| Erdgeschoss: | = | 205,55 qm | rd. 206 m ² |
| 1. Obergeschoss: | = | 148,73 qm | rd. 149 m ² |
| 2. Obergeschoss: | = | 142,95 qm | rd. 143 m ² |
| ----- | | | |
| gesamt: | = | | rd. 669 m ² |

Plausibilisierung der Nutz-/Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

3.2. ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 11

3.2.1. Gebäudeart und Nutzung

| | |
|-----------------------------------|--|
| Art des Gebäudes | unterkellertes, ehemaliges Alten- und Pflegeheim, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Es ist im Südosten ein Verbindungsgebäude zum Objekt „Parkstraße 9“ angebaut, s. Seite 22 Für das Gebäude besteht Denkmalschutz. |
| Nutzung | ehemaliges Seniorenwohnheim (Leerstand) |
| Baujahr | ursprünglich ca. um 1890, Dachausbauten ca. 1950, Balkonerneuerung ca. 1965, Anbau eines Zimmers ca. 1973, Anbau Verbindungsgebäude ca. 1983, wertrelevantes Baujahr, geschätzt: ca. 1966 |
| Gesamtnutzungsdauer | 50 Jahre ² |
| Restnutzungsdauer | 0 Jahre, geschätzte Restnutzungsdauer: ca. 2 Jahre |
| Energetische Eigenschaften | Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. |

² In der Anlage 1 – ImmoWertV werden Modellansätze für Gesamtnutzungsdauer für Wohnheime, Alten- und Pflegeheime von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
 Wertermittlungsstichtag: 13.10.2025

Barrierefreiheit

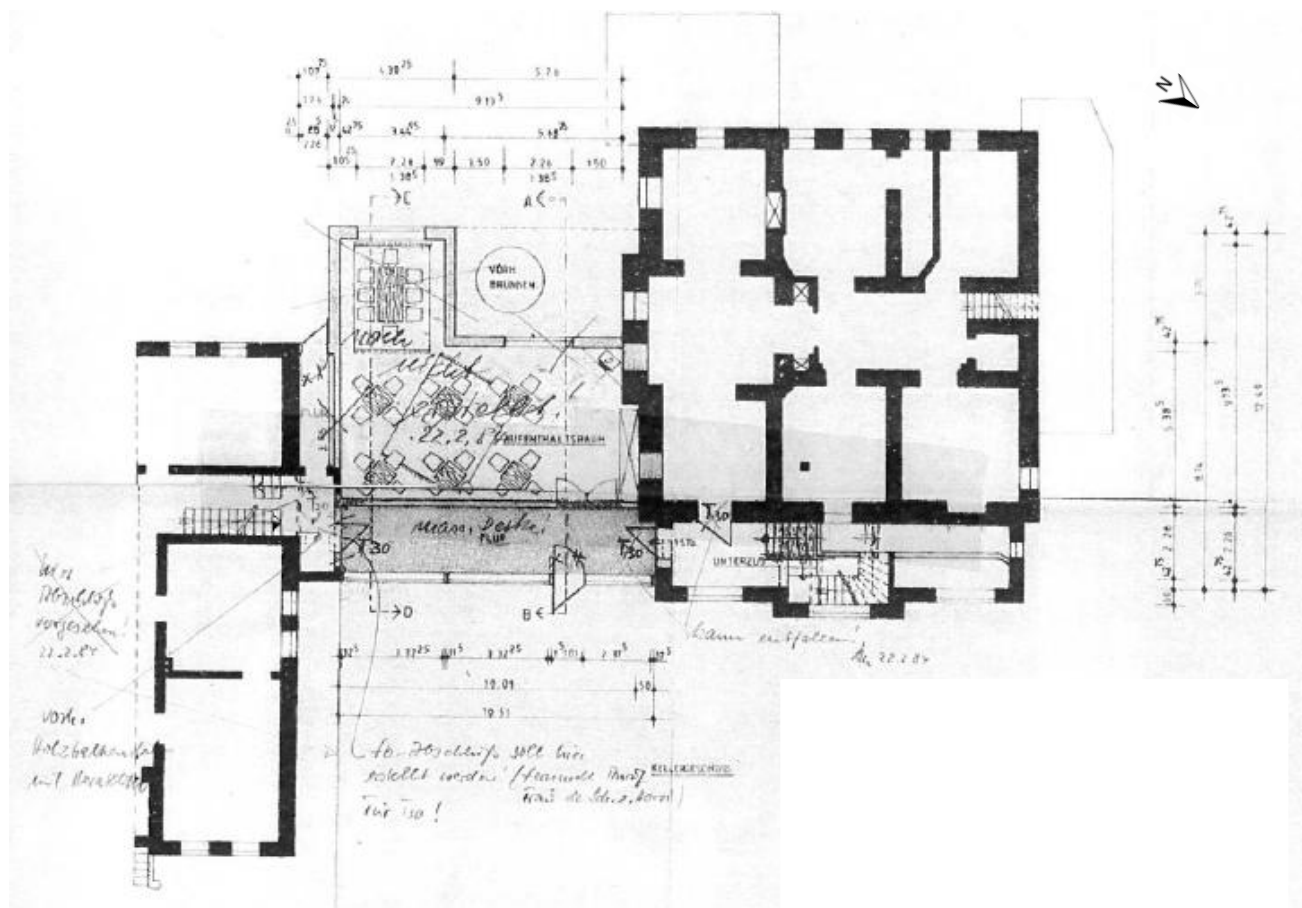
Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Im Zuge des Anbaus des Verbindungsgebäudes lagen der Sachverständigen nachfolgende Zeichnungen des Architekten Gert Behmerburg aus Bad Rothenfelde vor. Die Grundrisse des Hauptgebäudes EG, 1. OG und DG, sowie Schnitte und teilweise Ansichten lagen nicht vor.

Kellergeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 15.09.1983 (Verbindungsgebäude)



Parkstraße 9

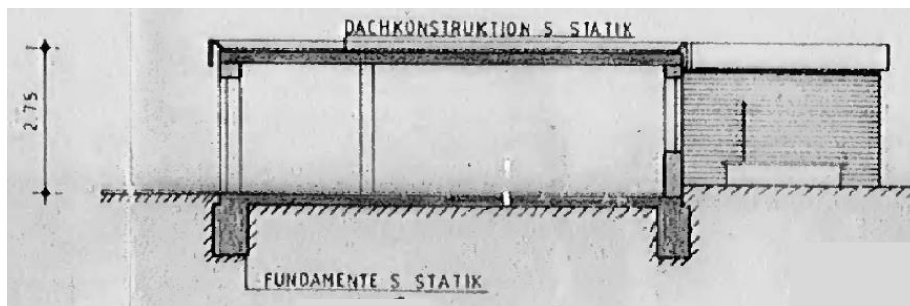
Verbindungsgebäude

Parkstraße 11

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
 Wertermittlungsstichtag: 13.10.2025

Schnitt

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 15.09.1983 (Verbindungsgebäude)



Ansichten

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft 15.09.1983 (Verbindungsgebäude)



Parkstraße 9

Verbindungsgebäude

Parkstraße 11

Ansicht Osten



Parkstraße 11

Verbindungsgebäude

Parkstraße 9

Ansicht Westen

3.2.3. Gebäudekonstruktion

| | |
|---------------------------------|--|
| Konstruktionsart | Massivbauweise |
| Fundamente | Bruchstein o. ä. |
| Unterkellerungsart | unterkellert |
| Kellerwände | massiv, ca. 60,0 – 80,0 cm |
| Umfassungswände | massiv, ca. 40,0 – 50,0 cm |
| Innenwände | massiv, ca. 20,0 - 40,0 cm |
| Geschossdecken | über KG: Kappendecke, darüber Holzbalkenlage |
| Geschosstreppen | Holzterasse mit Holz-Tritt- und Setzstufen sowie PVC-Belag, gedrehtes Holzgeländer und Holzhandlauf, zum KG führt eine Betontreppe mit Fliesen und Stahlrohrhandlauf |
| Fassade/Außenverkleidung | teilweise Bruchstein, zum Teil verputzt sowie teilweise Fachwerk, mit gelbem Sichtmauerwerk in den Gefachen |
| Dachform | Hauptdach: Walmdach, Turm: Knickhelm |
| Dachkonstruktion | Sparren nicht einsehbar |
| Dachrinnen/Fallrohre | Zink |
| Dacheindeckung | Hauptdach: Tonpfannen, Turm: Schindeln |
| Besondere Bauteile | keine |
| Besondere Einrichtungen | keine |

3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|----------------------------|--|
| Wasserinstallation | öffentliche Wasserversorgung |
| Abwasser | öffentliche Entsorgung |
| Elektroinstallation | in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung |
| Heizung | Gaszentralheizung Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über DIN-Radiatoren und teilweise über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. |
| Warmwasserbereitung | über Boiler |
| Lüftung | allgemeine Fensterlüftung |

3.2.5. Außenanlagen

| | |
|-------------------------|--|
| Einfriedung | Das Grundstück ist z. T. durch Bepflanzung und teilweise durch Mauern in unterschiedlicher Höhe eingefriedet. |
| Gartengestaltung | Die Außenanlagen sind stark verwildert und befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Weiterhin befindet sich im Hinterhof eine gepflasterte Stellplatzfläche für ca. 5 PKWs, 1 Stellplatz wird von Parkstraße 11 genutzt. |

3.2.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

| | |
|--------------------------|---|
| Fußböden | im Allgemeinen PVC o. ä., zum Teil Fliesen |
| Wandbekleidung | im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küchen und Bäder gefliest in unterschiedlichen Höhen |
| Deckenflächen | im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, geringfügig Decke mit Holzvertäfelung |
| Fenster | teilweise Kunststoffrahmenfenster, im Allgemeinen mit Oberlichtern, zum Teil mit Sprosseneinteilung, zum Teil Holzrahmenfenster, teilweise als Doppelfenster |
| Verglasung | Isolierverglasung sowie Einfachverglasung |
| Innentüren | Holztüren in Holzzargen und zum Teil Kunststofftüren in Kunststoffzargen |
| Bad – Ausstattung | im Allgemeinen: Waschbecken, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten bzw. wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaudusche, manche Zimmer mit Waschbecken (ein Bad ist saniert) |
| Sanitärobjekte | in weiß |

3.2.7. Gebäudezustand

| | |
|---------------------------------|--|
| Belichtung und Belüftung | gut und ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel | Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss. Diese Schäden sind als baujahrestypisch anzusehen und mindern nicht den Verkehrswert. Es besteht allgemeiner starker Renovierungs- und Sanierungsstau. |
| Anmerkung | <p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von der Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> |

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
Wertermittlungstichtag: 13.10.2025

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

3.2.8. Nutzflächen

Trotz umfangreicher Recherche konnten für das Bewertungsobjekt keine vollständigen Grundriss- und Schnittzeichnungen ermittelt werden. Im Zuge des Anbaus des Verbindungsgebäudes wurde ein Kellergeschossgrundriss erstellt, der jedoch keine Bemaßung des Ursprungs-KGs aufweist. Die Sachverständige ermittelt die Wohn- und Nutzflächen des Bewertungsobjekts daher anhand der Bruttogrundfläche (BGF) und hält jeweils einen 25 %igen Abzug im Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss für Konstruktionsflächen für angemessen. Im Dachgeschoss berücksichtigt die Sachverständige hiervon 2/3 der Fläche wegen Dachschrägen.

Zusammenstellung

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Wohn-/Nutzfläche, EG, rd.: | 186 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche, 1. OG, rd.: | 140 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche, DG, rd.: | <u>93 m²</u> |
| Wohn-/Nutzfläche, gesamt, rd.: | 419 m ² |

Plausibilisierung der Nutz-/Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

3.2.9. ehemaliges Stallgebäude auf Flurstück 32/2, Parkstraße 11

| | |
|------------------|--|
| Art des Gebäudes | ehemaliges Stallgebäude - Abriss |
| Nutzung | als Abstellfläche für das Seniorenwohnheim |
| Baujahr | unbekannt |

3.2.9.1. Berechnung des Bruttorauminhalts

| | |
|---|-----------------------|
| Bruttorauminhalt (BRI), ehemaliges Stallgebäude, rd. | 317,00 m ³ |
|---|-----------------------|

3.3. ehemalige Remise, Flurstück 33/4

Der Zutritt zu diesem Objekt wurde nicht gewährt. Hier hat lediglich eine Besichtigung von außen stattgefunden. Zeichnungen sowie Nutz-/Wohnflächenberechnung haben der Sachverständigen nicht vorgelegen.

| | |
|------------------|---|
| Art des Gebäudes | nicht unterkellertes, I-geschossige Gebäude – wird pauschal bewertet |
| Nutzung | ehemals Seniorenwohnheim (Leerstand) |
| Baujahr | unbekannt, ca. 1930 |

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
Wertermittlungstichtag: 13.10.2025

| | |
|---------------------------------|--|
| Fassade/Außenverkleidung | EG: geputzt und gestrichen DG-Giebel: zum Nordosten: Fachwerk, geputzt und gestrichen in den Gefachen, zum Südwesten: Schindeln |
| Dachform | Satteldach |
| Dachrinnen/Fallrohre | Zink |
| Dacheindeckung | Dachpfannen |
| Fenster | Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung |
| Gebäudezustand | Lt. Aussage des Teilnehmers am Ortsbesichtigungstermin sind die Räume feucht. |

4. Fotos

Parkstraße 9



Nordostansicht



Ostansicht



Westansicht

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
Wertermittlungstichtag: 13.10.2025

Parkstraße 11



Nordostansicht



Südwestansicht



Unterseite des Balkons



Beispielhaft für den Zustand der Holzkonstruktionen im gesamten Objekt



Beispielhaft für den Zustand des Fachwerks

Wertermittlungsobjekt: ehemaliges Alten- und Pflegeheim, Parkstraße 9 und 11, 49214 Bad Rothenfelde,
Wertermittlungstichtag: 13.10.2025



**Baukörper (ehem. Stall) auf dem Grundstück
Parkstraße 11**

Flurstück 33/4, Parkstraße



**Remise über das Grundstück Parkstraße 9 zu
Erreichen - Nordwestansicht**



Südwestansicht