

Neulehe, 03.05.2024
Sachverständiger Franz Bußmann, (Gutachten-Nr. 2024-6966)

Kurzbeschreibung 8 K 2/23, 8 K 3/23:

Anmerkung:

**Die Ortsbesichtigung erfolgte nach äußerem Anschein, da der Zutritt zu den auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäuden nicht ermöglicht wurde;
keine Bauunterlagen vorhanden**

Grundbuch von Rhede Blatt 1982, lfd. Nr. 2 des Bestandsverz., Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurst. 9, Größe: 1066 m², Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Grundstücksanschrift: 26899 Rhede, Kolpingstraße 38.

Lage:

Ortsrandlage im Außenbereich

Wohnhaus:

Baulichkeit: Wohnhaus mit Nebengebäude; korrigiertes Bj. 1967; Außenwände: Klinkermauerwerk; Innenwände: keine Angaben möglich; Fenster: weiß, Kunststoff; Außentüren: weiß, Kunststoff; Decken: keine Angaben möglich; Dach: Sattel-/Giebeldach; Keller: keine Angaben möglich; Heizungsanlage: Bj. 1991, Marke Jnkens ZR 18-2 KDE, Heizkesselanlage mit Warmwasserboiler; Leistung: 18,2 KW;

laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers 2 Kaminöfen in Küche und Wohnzimmer im Erdgeschoss; Leistung 6 bzw. 6,5 KW; beide Kaminöfen unterliegen nicht der Austauschpflicht gemäß der Verordnung über die Austauschpflicht kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen

Wohnfläche:

Wohn- und Nutzfläche: 233,8 m² (70 % der BGF als geschätzte Größe aufgrund des Fehlens von Bauunterlagen)

Baulicher Zustand:

Altersgemäß befriedigender Allgemeinzustand der Gebäudehülle; zum Gebäudeinneren keine Angaben möglich.

Baumängel, Bauschäden:

Gebäudehülle teilweise mit erkennbarem Unterhaltungsrückstand

Nebengebäude:

Geräteschuppen; Größe ca. 10 m * 5,50 m; Sattel- Giebeldach mit Trapezblecheindeckung; Seitenwände und Giebel überwiegend mit Holzverkleidungen, teilweise mit Trapezblech; Rolltor und Kunststofftür als Zugang bzw. Zufahrt; zum Gebäudeinneren keine Angaben möglich

Carport:

Carport als Stahlkonstruktion; Größe ca. 15 m * 8 m; Bodenbefestigung mit Betonsteinpflasterung; Pultdach mit Trapezblecheindeckung; Lamellengitter aus Holz als Gebäuderückseite; insgesamt guter baulicher Zustand;

Außenanlagen:

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der asphaltierten Kolpingstraße her über einen gepflasterten Feldweg. Gleichartig befestigt ist der gesamte Hofraum im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der vordere Grundstücksbereich besteht aus einer Grünfläche ohne besonders gärtnerisch gestaltete Bereiche. Dies wird vollständig von einem Metallzaun begrenzt.

Verkehrswert zum Stichtag 25.03.2024 gesamt: 103.000,00 €.