

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Rinteln, Flur 2, Flurstück 32/12, Friedrichstraße 34

## Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Rinteln, einem Mittelzentrum im Landkreis Schaumburg mit rd. 25.000 Einwohnern. Rinteln liegt am Südhang des Wesergebirges, direkt an der Weser.

Das Objekt selbst liegt rd. 1,5 km vom Zentrum von Rinteln entfernt. In der Stadt finden sich sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen und des gehobenen Bedarfs, wie z.B. erweiterte Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen.

Rinteln bietet mit dem durch die Stadt verlaufenden Strom der Weser und dem direkt angrenzenden Höhenzug des Wesergebirges auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen beträgt rd. 6 km. Rinteln verfügt über einen Bahnhof mit Nahverkehrsverbindungen.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein insgesamt 114 m<sup>2</sup> großes Grundstück, auf dem 2001 ein Reihendhaus errichtet wurde.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

### Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird zurzeit wohnlich genutzt.

### Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt ist vermietet.

### Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

### Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

# Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Reihenhaus
	Stellung des Gebäudes: angebaut (Endhaus)
	Geschosse: Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<b><u>Baujahr:</u></b>	2001 (lt. Nachweis im Liegenschaftskataster)
	Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor Der Bauakte zufolge wurde mit Schreiben vom 11.09.2000 ein Baustopp veranlasst, da mehrere statische Veränderungen vorgenommen wurden. Ein neu berechneter Standsicherheitsnachweis ist in der vorliegenden Bauakte nicht enthalten und dem Gutachterausschuss auch darüber hinaus nicht bekannt. Nach Auskunft der Stadt Rinteln (Baugenehmigungsbehörde) ist die baurechtliche Legitimität des Wertermittlungsobjektes durch die Baugenehmigung vom 01.03.2004 nunmehr insgesamt gegeben. Eine derart schriftliche Auskunft der Baugenehmigungsbehörde liegt dem Gutachterausschuss nicht vor. Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität insgesamt gegeben ist oder nachträglich erlangt werden kann.
<b><u>Größe:</u></b>	Derzeit zum Wohnen genutzten Fläche: 147 m <sup>2</sup> (Berechnungen nach Aufmaß) Dabei wurde die Fläche des Balkons zu einem Viertel berücksichtigt.
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	EG: Wohnzimmer, Küche, WC-Raum, Windfang OG: 2 Zimmer, Abstellraum, Bad, Flur, Balkon DG: 2 Zimmer, Abstellraum / Heizungsraum, Flur DB: Bodenraum
	Einstufung/Besonderheiten: insgesamt zweckmäßige Raumaufteilung, Treppe in das OG aus dem Wohnraum heraus, siehe auch Grundrisspläne
<b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b>	
Außenwände:	Mauerwerk / Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Satteldach, Tonziegel, Unterspannbahn
Außentüren:	Kunststofftür mit Glasausschnitt und Seitenelement
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2020 eingebaut)
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, tlw. auch Leichtbauwände, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren
Geschossdecken:	Stahlbeton, über DG Holzbalken (lt. Bauakte)
Geschosstreppen:	Massivtreppen

	DB: Klapptreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	EG: WC mit Waschbecken und WC-Becken OG: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr 2019), Warmwasserbereitung dezentral ggf. über Durchlauferhitzer (Waschbecken EG ohne Warmwasser), Flachheizkörper
Besondere Bauteile:	Balkon (bei der Wohnfläche berücksichtigt)

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

unter anderem:

- Verblendmauerwerk mit Ausblühererscheinungen
- stellenweise Rissbildungen
- innere Fensterlaibungen nach Fenstereinbau nicht wieder vollständig hergestellt
- Sanitärobjekte im Bad tlw. schadhaft, tlw. erneuerungsbedürftig, Duschtrennung fehlend
- Unterspannbahn schadhaft
- ein Ortgangziegel fehlend
- Holzverschalung der Dachkästen tlw. schadhaft
- Balkonentwässerung nicht vollständig gewährleistet

Die Treppe entspricht aufgrund der tatsächlichen Steigung nicht einer notwendigen Treppe.

Der erforderliche zweite Rettungsweg aus dem DG ist aufgrund der zu geringen Fensteröffnungen nicht vorhanden!

Unterhaltungszustand:	unterdurchschnittlich
Besonderheiten:	Abstellraum im DG ohne Belichtung, Heizungsleitungen tlw. auf Putz, Gas, Wasser und Stromanschluss mit zugehörigen Zählereinrichtungen im Windfang auf Putz verbaut

Insgesamt weist das Objekt einen einfachen Standard auf.

\* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollzähligkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

**Außenanlagen:**

Hausanschlüsse:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Steinpflaster
Einfriedungen:	in verschiedener Art und Ausführung, tlw. schadhaft
Sonstiges:	Terrasse gepflastert, ca. 20 m <sup>2</sup>
Zustand der Außenanlagen:	einfach

**Verkehrswert**

**zum Stichtag 19.09.2024: 100.000 €**

**Hinweis:**

**Für dieses Exposé wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.**