

8 K 12/24 Kurzbeschreibung:

Gutachter:

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) –
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, 07.11.2024**

Gemeinde: Stadt Papenburg
Straße, Hausnummer: Baltrumer Straße 61 A-C
Gemarkung: Papenburg
Flur: 4
Flurstück(e): 65/38, 64/80
Gesamtfläche: 2.707 m²
Grundbuchbezirk: Papenburg
Grundbuchblatt: 9728, lfd.-Nr. 3

Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: **Mehrfamilienhaus** (geplant 24 WE), im Umbau

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: tlw. ausgebaut

Baujahr(e): Ursprung 1992, Umbauten ab 2016

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 2.862 m² (siehe Anlagen)

Wohnfläche: lt. Umbauplan 2.112 m² zzgl. gemeinschaftliche Treppenhäuser/Flure (siehe Anlagen)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): Wohnungen 1-7

im Dachgeschoss (OG): Wohnungen 8-14

im Dachgeschoss (DG): Wohnungen 15-21

im Spitzboden: tlw. Zimmer zu Wohnungen DG + Wohnungen 22-24

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: urspr. Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, vorgesetzte Dämmverbundschale/Putz

Dach: Satteldach, Tonziegel, Dachgauben (erneuert)

Außentüren: Kunststofftüren

Fenster: Kunststoffrahmen, Dreifachisolierverglasung (erneuert)

Innenwände: massiv, Putz/Tapeten (tlw. Umbauarbeiten u.a. Elektroinstallationen nicht fertig gestellt, Wandfliesen in den Sanitärräumen (überwiegend Neuverfließungen nicht fertig gestellt))

Innentüren: glatte Furniertüren, überwiegend alte, defekte Türen bzw. ohne

Geschossdecken: Stahlbetondecke, im EG, OG, Holzbalkendecken im DG

Geschosstreppen: Massivtreppen aus Ursprung mit Kunststeinbelag und Metallgeländer, DG tlw. Spartreppe zum ausgeb. Spitzboden

Fußboden, Fußbodenbelag: Estrich, Bodenfliesen oder Kunststoffböden/Laminat (tlw. ohne Belag (Umbau überwiegend nicht fertig gestellt))

Sanitäreinrichtungen: Bäder in den Wohnungen (tlw. aus dem Ursprung, tlw. im Umbau Sanitärobjekte nicht vorhanden)

Heizung: Zentralheizung, überwiegend ältere gasbefeuerte Kessel mit Flachheizkörper

Technische Ausstattung: baujahrstypische Ausstattung

Besondere Bauteile: Balkone

Baumängel/Bauschäden: Umbauarbeiten innen begonnen mit erheblichen Fertigstellungsmängeln, tlw. noch unsanierter Altbestand: Verfließungen und Bäder/Sanitärobjekte

abgängig bzw. begonnen und nicht fertig gestellt, Türen abgängig, Putzschäden an Wänden und offene Installationsleitungen, Anschlussarbeiten an den Fensterlaibungen und Fensterbänken erforderlich, abgängige Heizkörper, Elektroarbeiten erneuerungsbedürftig, Malerarbeiten erforderlich und überwiegend Bodenbeläge erneuerungsbedürftig (tlw. begonnen), tlw. fehlende Balkongeländer

Einstufung des Zustandes: von außen: Umbauten überwiegend fertig gestellt; innen: in der Umbauphase, Erneuerungen tlw. begonnen, gering fertig gestellt, noch erhebliche Fertigstellungsmängel

Verkehrswert: 980.000,00 €