

Neulehe, 19.09.2025  
Sachverständiger Franz Bußmann, (Gutachten-Nr. 2025-7065)

Kurzbeschreibung 8 K 18/25:

**Anmerkung:**

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

Grundbuch von Kathen-Frackel Blatt 625, lfd. Nr. 3 des Bestandsverz., Gemarkung Kathen-Frackel, Flur 12, Flurst. 107/1, Größe: 370,00 m<sup>2</sup>, Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Grundstücksanschrift: 49762 Lathen, OT Kathen-Frackel, Mozartallee 40.

Lage:

Gute Wohnlage in einem allgemeinen Wohngebiet

Wohnhaus:

Baulichkeit: Doppelhaushälfte (einseitig angebaut an zweiseitige Doppelhaushälfte auf eigenständigem Nachbargrundstück); Bj. 2017; Außenwände:  $\frac{3}{4}$  Klinkermauerwerk darüber Außenputz mit weißem Farbanstrich; Innenwände: lt. Bauunterlagen: Mauerwerk; Fenster: weiß, aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Außentüren: Eingangstür weiß, Kunststoff; Decken: keine Angaben möglich; Dach: Walmdach; Keller: lt. Bauunterlagen nicht unterkellert; Heizungsanlage: Bj. 2017, Marke Brennwerttherme Marke Vaillant, Typ VSC S 146/4-5 190; Leistung 14,6 Kw.

Wohnfläche:

EG: 114,28 m<sup>2</sup>

DG: lt. Bauunterlagen nur als Bodenraum genutzt; Nutzfläche 23,09 m<sup>2</sup>

Baulicher Zustand:

guter baulicher Zustand der Gebäudehülle;  
zum Gebäudeinneren keine Angaben möglich

Baumängel, Bauschäden:

Gebäudefassade in gutem baulichem Zustand;  
zum Gebäudeinneren aufgrund des nicht erfolgten Zutritts keine Angaben möglich

Carport u. Geräteschuppen:

Carport abweichend von den Bauunterlagen nicht vorhanden;

Geräteschuppen: aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts keine Angaben zur baulichen Gestaltung und zum Unterhaltungszustand möglich

Außenanlagen:

Da der Zugang zu dem rückwärtigen Außenbereich nicht erfolgen konnte, beschränkt sich die Beschreibung nur auf den vorderen Außenbereich entlang der Zufahrtsstraße. Entlang der Zufahrtsstraße befindet sich ein mit Holzspänen bedecktes und einfach bepflanztes Beet. An der Gebäudevorderseite befindet sich eine kleine Grünfläche, die teilweise mit Rasenlochsteinen befestigt ist und als Stellfläche genutzt werden kann. Die Grundstückszufahrt entlang der Grundstückswestseite ist mit einer grauen Betonsteinpflasterung befestigt

Verkehrswert zum Stichtag 08.09.2025: 204.000,00 €.