

Neulehe, 27.03.2026
Sachverständiger Franz Bußmann, (Gutachten-Nr. 2026-7090)

Kurzbeschreibung 8 K 40/25:

Grundbuch von Nenndorf Blatt 143, lfd. Nr. 2 des Bestandsverz., Gemarkung Nenndorf, Flur 20, Flurst. 27, Größe: 2.013 m², Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Grundstücksanschrift: 2671 Papenburg, OT Nenndorf, Dorfstraße 37.

Lage:

Durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage im Außenbereich

Wohnhaus:

Baulichkeit: Wohnhaus mit Anbau (der Anbau befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in rohbauartigem Zustand); korrigiertes Bj. 1963; Außenwände: rotes Klinkermauerwerk; Innenwände: Mauerwerk; Fenster: weiß, aus Kunststoff; Eingangstür: Haupt- und Nebeneingangstüren weiß, aus Kunststoff; Decken: Vertäfelungen bzw. Styropordecken; Dach: Sattel-/Giebeldach; Keller: einen Kellerraum; Heizungsanlage: Bj. 2012, Marke Brötje, Leistung, 29,2 kW.

Wohnfläche:

Wohnhaus: 155,72 m², Anbau (ehemaliger Stallbereich), derzeit in rohbauartigem Zustand: 57,72 m²

Baulicher Zustand:

allgemein schlechter baulicher Zustand mit erheblichem Unterhaltungsrückstand

Baumängel, Bauschäden:

Wohnhaus:

Außentüren und Fenster am gesamten Gebäude reparaturbedürftig; Jalousien in erheblichem Umfang defekt; Dachrinnen in erheblichem Umfang erneuerungsbedürftig; Loggia und überdachte Terrasse in abrisssreifem Zustand; Bodenbeläge, Decken- und Wandverkleidungen im Gebäudeinneren fehlend bzw. nahezu vollständig erneuerungsbedürftig; Elektrische Installation im Erdgeschoss in erheblichem Umfang demontiert und im gesamten Gebäude nahezu vollständig sanierungsbedürftig; Einbauküche nicht mehr nutzbar; gesamter Anbau im rohbauartigem Zustand ohne wirtschaftliche Verwertbarkeit;

Maschinen- und Gerätschuppen:

Wandverkleidung am Nordgiebel teilweise ausgebrochen; Tor an der Ostseite fehlend; Bodenbefestigung unvollständig

Carport u. Geräteschuppen:

Carport als Holzkonstruktion; Größe ca. 8 m * 5 m; Pultdach mit Trapezblecheindeckung; Seitenwände mit Holzverkleidungen; Steinschlacke als Bodenbefestigung; insgesamt befriedigender baulicher Zustand mit geringfügigem Unterhaltungsrückstand;

Geräteschuppen als Holzkonstruktion; Größe ca. 10,5 m * 5 m; Sattel/Giebeldach mit Trapezblecheindeckung; Innen- und Außenschale der Seitenwände mit Holzverbretterungen; Holzfußboden; Insgesamt befriedigender baulicher Zustand

Außenanlagen:

Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich zwischen Wohnhaus und Zufahrtstraße eine asphaltierte Fläche. Pflasterungen um das gesamte Gebäude herum sind in ungepflegtem Zustand. Der ansonsten aus einer Grünfläche ohne besonders gärtnerisch gestaltete Bereiche bestehende Außenbereich ist in erheblichem Umfang mit Abfällen jeglicher Art vermüllt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Außenanlagen sich in einem völlig vernachlässigtem Gesamtzustand befinden. Für die Entrümpelung des Außenbereichs wird vom Unterzeichner ein pauschaler Ansatz in Höhe von 3.000 € als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal der Bodenwertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Verkehrswert zum Stichtag 24.02.2026: 83.900,00 €.