

KURZGUTACHTEN
2024 - 301
Geschäftsnummer: 38 K 5/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und 2 Garagen bebauten Grundstücks „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle



Zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert, ohne Berücksichtigung des Wegerechts

mit

188.000,00 €

(in Worten: Einhundertachtundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Die Wertminderung durch das Wegerecht beträgt 5.000,00 €.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

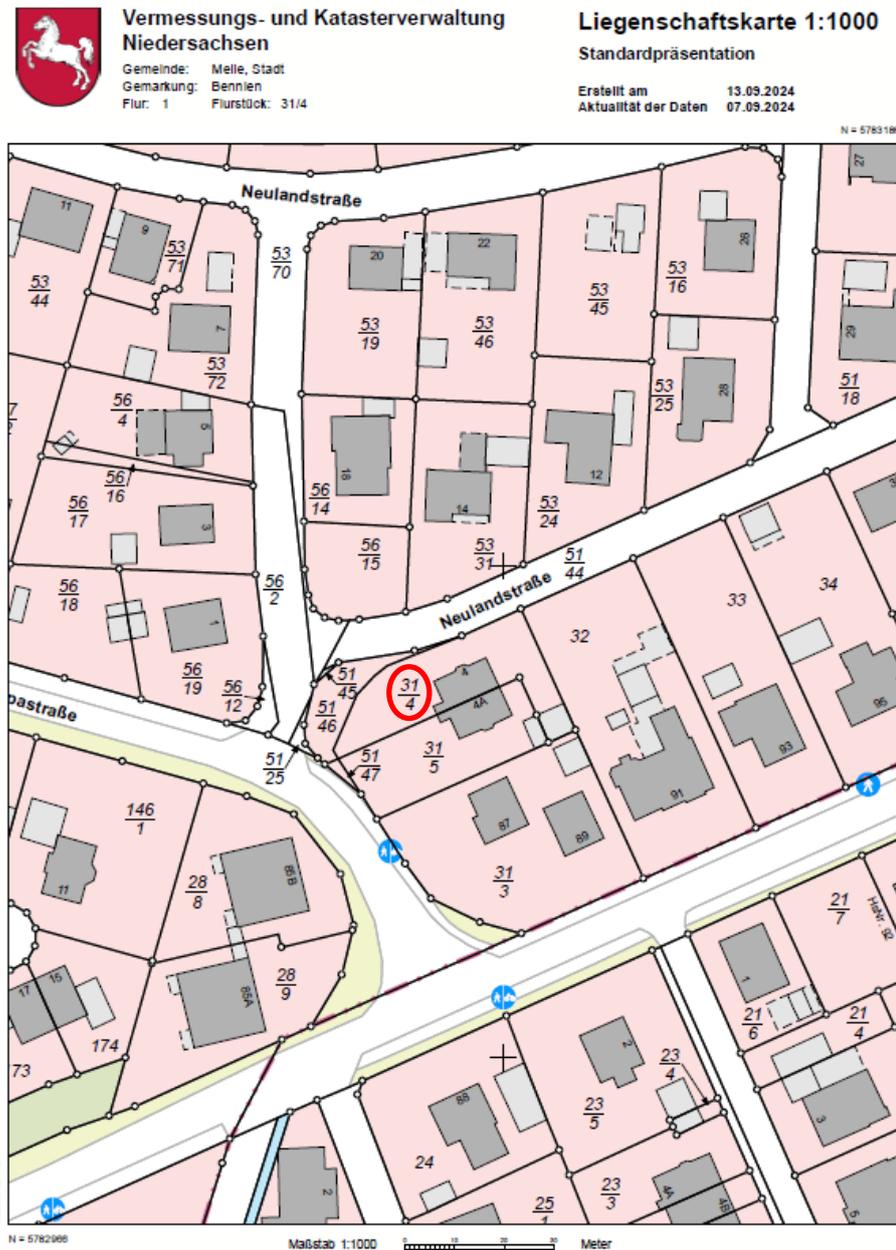
Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
 Wertermittlungsstichtag: 05.11.2024

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts bebautes Grundstück mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und 2 Garagen

Katasterbezeichnung Gemarkung Bennien, Flur 1, Flurstück 31/4, Gebäude- und Freifläche, Neulandstraße 4, Größe 610 m²



**Diese Karte
ist nicht
maßstäblich!**



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Bruchmühlen, ca. 8 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums von Melle. Die Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen verläuft in ca. 700 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die Bushaltestelle „Neulandstraße“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 65 m fußläufiger Entfernung, in südwestlicher Richtung. Hier verkehrt die Buslinie 317. Der Bahnhof Melle-Bruchmühlen befindet sich ca. 1,5 km (fußläufig) nördlich des Bewertungsgrundstücks.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder PKW eingeschränkt in Bruchmühlen und in ausreichender Anzahl im Zentrum Melle mit dem PKW gut zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet
Immissionen	Durch die in ca. 200 m Luftlinie nördlich verlaufende Autobahn A 30, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Verkehrsimmissionen kommen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilien-Doppelhaushälfte

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

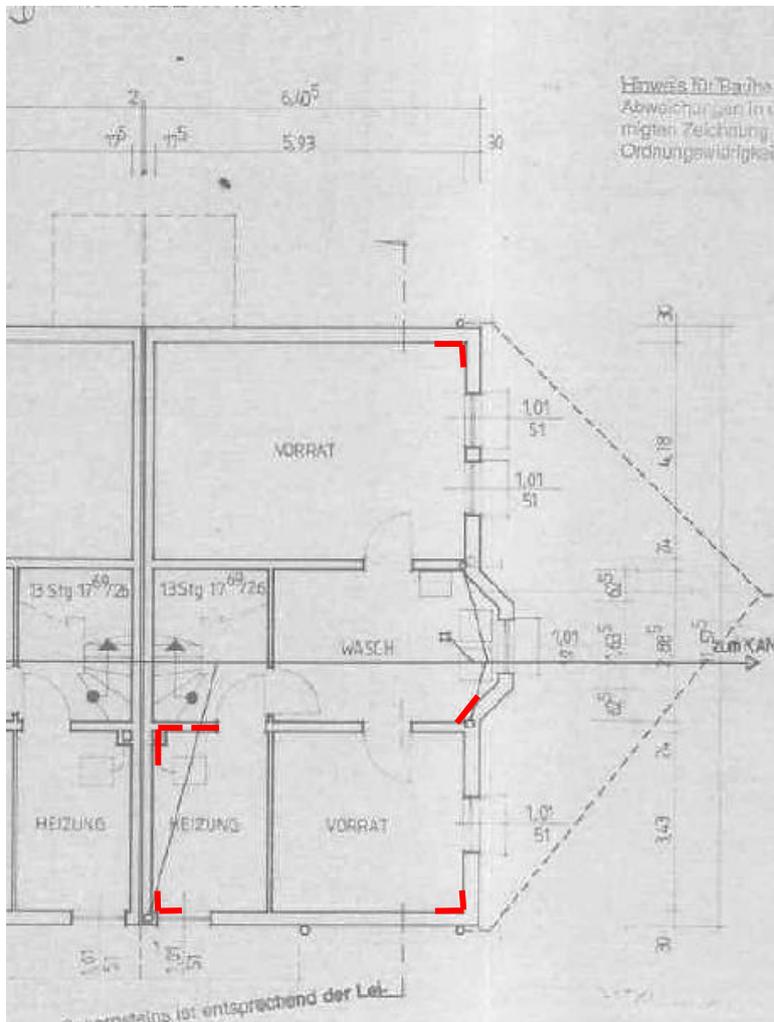
Art des Gebäudes	unterkellerte, I-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden (unbeheizt)
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1991
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

Kellergeschoss

Zeichnung von 1990



—
Feuchtigkeitsspuren

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
 Wertermittlungsstichtag: 05.11.2024

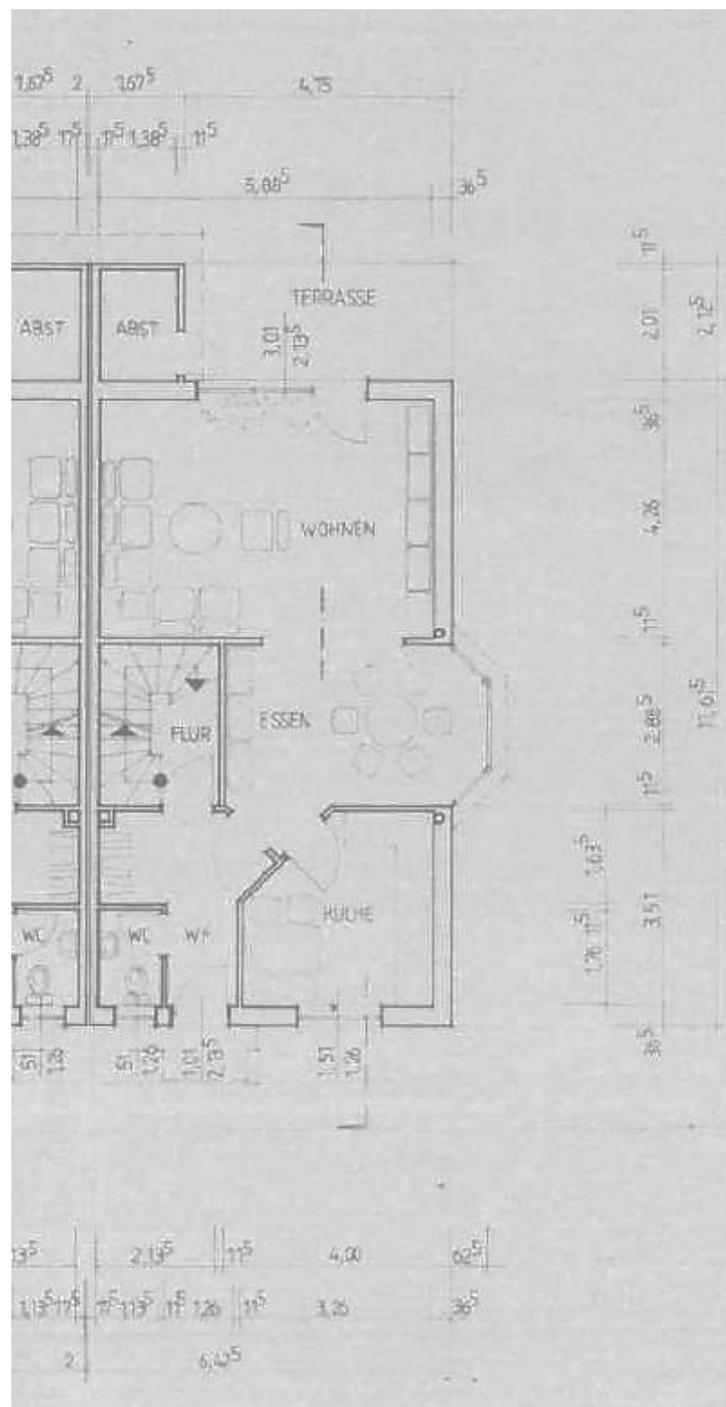
Erdgeschoss

Zeichnung von 1990

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Windfang, Gäste-WC, Diele, Flur, Wohnzimmer (zum Westen orientiert) mit Zugang zur Terrasse, Esszimmer (zum Norden orientiert), Küche

Über die Terrasse ist ein Abstellraum zu erreichen. Dieser zählt nicht zur Wohnfläche, da kein direkter Zugang vom Wohnraum möglich ist.

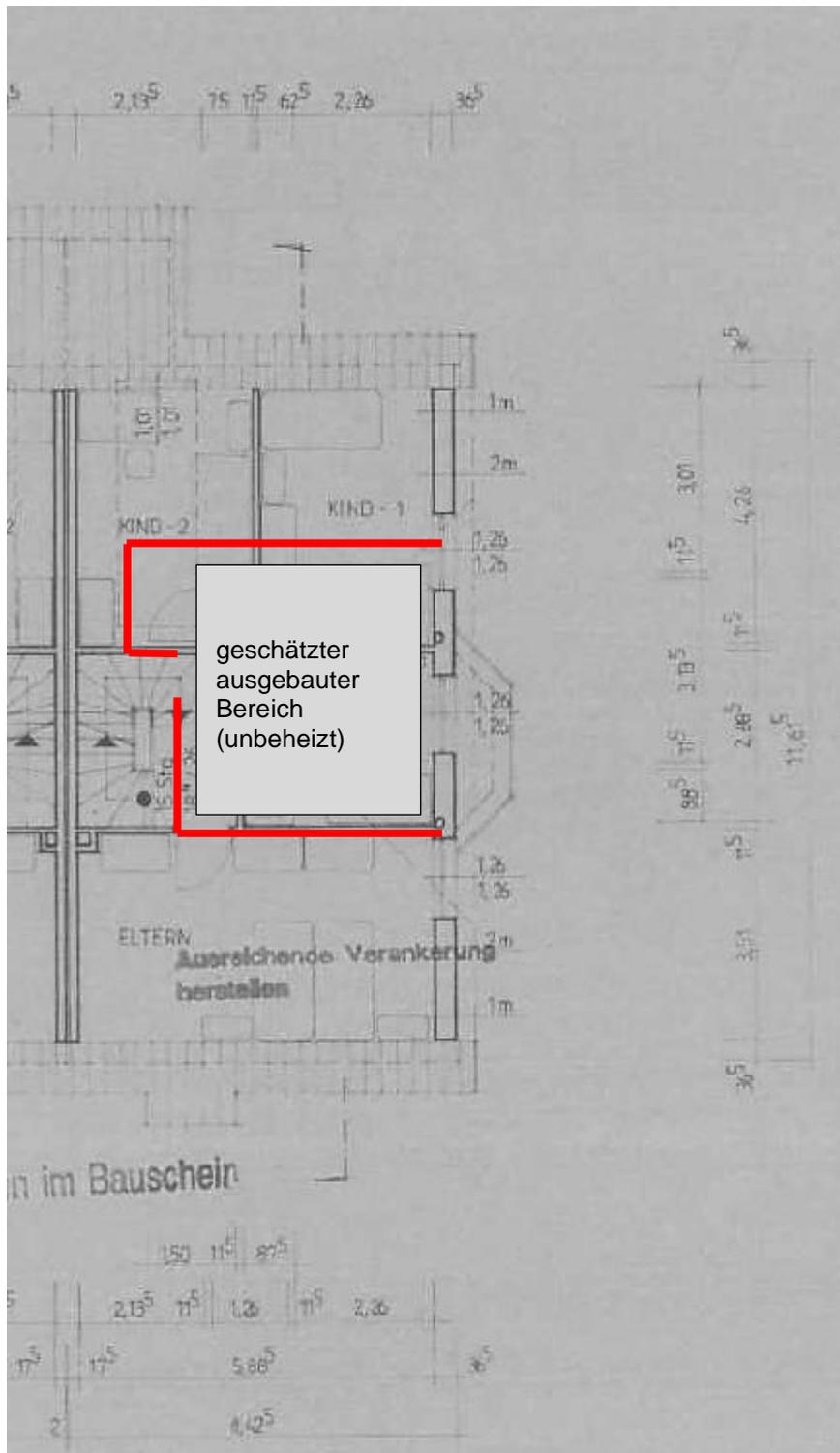


Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
Wertermittlungsstichtag: 05.11.2024

Spitzboden

keine Grundrisszeichnung vorhanden.

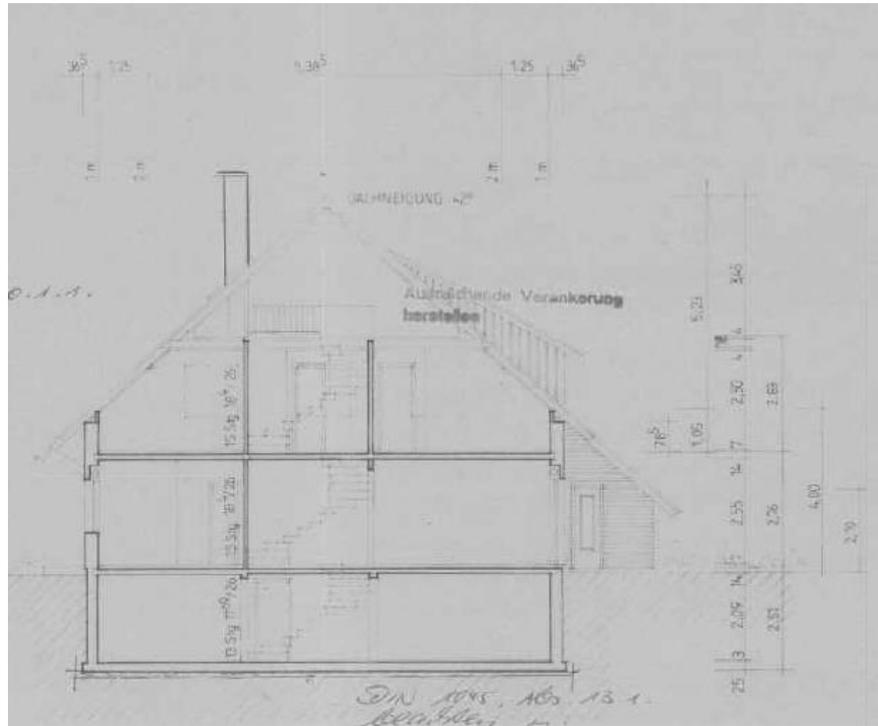
Die Sachverständige stellt den ausgebauten Spitzbodenbereich mit Hilfe des Dachgeschossgrundrisses dar (nicht maßstabsgerecht!).



Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
Wertermittlungsstichtag: 05.11.2024

Schnitt

Zeichnung von 1990



Ansichten

Zeichnungen von 1990



Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
Wertermittlungstichtag: 05.11.2024

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton bzw. Stahlbetonsohlplatte
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	Kalksandstein, ca. 36,5 cm, lt. Baubeschreibung zum Bauantrag v. 24.04.1990, ca. 30,0 cm lt. Zeichnung
Umfassungswände	Kalksandstein als Hohl-schichtmauerwerk, ca. 36,5 cm, lt. Baubeschreibung zum Bauantrag v. 24.04.1990
Innenwände	ca. 11,5 cm – 17,5 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton, über DG Holzbalkenlage
Geschosstreppen	Stahlgittertreppen mit offenen Holzstufen, Holzhandlauf
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Dachform	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	Kamin im Wohnzimmer

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	In Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Gaszentralheizung Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung	über Wasserspeicher
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Maschendrahtzaun und zum Teil durch Heckenbepflanzung eingefriedet. Zum Garten ist an der Nordseite des Gebäudes ein verzinkter Stahlzaun mit Tor vorhanden.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zu den Garagen ist mit sechseckigen Betonverbundsteinen ausgelegt. Die Terrasse wurde mit rechteckigen Betonverbundsteinen befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden und Baumbepflanzungen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Im hinteren Gartenbereich befindet sich eine Holzgartenhütte. Die Sachverständige weist darauf hin, dass lt. Aussage vom 23.09.2024 der Stadt Melle, Herrn Cappel, „ das Flurstück 51/46 (größtenteils) von den jetzigen Eigentümern des Bewertungsgrundstücks Flurstück 31/4 stillschweigend und illegal als Gartenfläche mitgenutzt wird. Das Flurstück 51/46 steht im Eigentum der Stadt Melle. Ein zukünftiger Erwerber hat die Möglichkeit, dieses Flurstück 51/46 von der Stadt Melle zu erwerben oder einen Nutzungsvertrag abzuschließen. “

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Vinylbelag, Laminat, das Kellergeschoss ist größtenteils gefliest
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Gäste-WC ca. 1,60 m hoch und Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, zum Teil Glasspritzschutz
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
Fenster	zum Teil Holzrahmenfenster, zum Teil Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WC im EG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer Bad im DG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne (ohne Verkleidung), Einbaudusche
Sanitärobjekte	in grau

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
 Wertermittlungstichtag: 05.11.2024

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss, das Mauerwerk am Kamin im Wohnzimmer weist Risse und Bruchspuren auf, abgängiger Bodenbelag im Wohn-/Esszimmer und Küche, laienhafte Wasserversorgung von der Badewanne zum Waschbecken durch angebrachten Schlauch, fehlende Verkleidung der Badewanne, fehlender Fußbodenbelag im Bad (DG), Heizkörper im Bad (DG) sowie im KG weisen Rostbefall auf, kristalliner Befall des Heizungsrohrsystems im KG (Heizungsbereich), Unterhaltungsrückstau des Ortgangs an der Nordseite des Gebäudes.
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von der Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

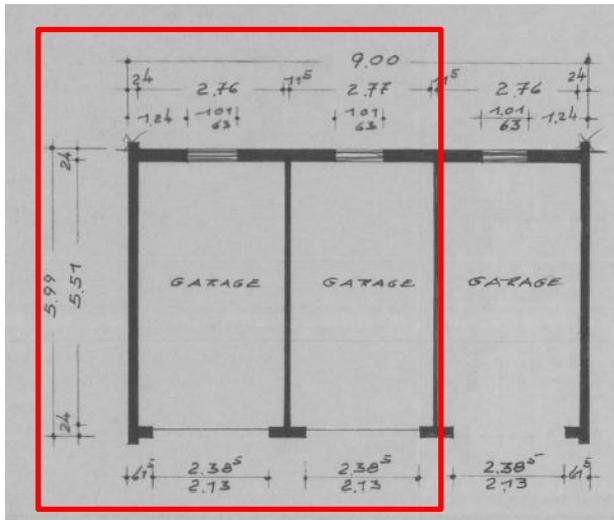
3.1.8. Wohnfläche

Für den Spitzboden setzt die Sachverständige eine pauschale geschätzte Wohnfläche an, da keine Grundrisszeichnung vorlag. Zum Teil handelt es sich um Circumaße.

Erdgeschoss:	59,42 m²
Dachgeschoss, inkl. Spitzboden:	<u>57,54 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	116,96 m², rd. 117,00 m²
Plausibilisierung der Wohnfläche	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
 Wertermittlungstichtag: 05.11.2024

3.2. 2 Garagen



Art des Gebäudes	2 Garagen
Konstruktionsart	Massivbau
Baujahr	ca. 1991
Dachform	Flachdach
Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Tor	2 Sektionaltore

4. Fotos



Nordostansicht



Westansicht

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte und 2 Garagen, „Neulandstraße 4“ in 49328 Melle,
Wertermittlungsstichtag: 05.11.2024



2 Garagen