

## Exposé für die Eigentumswohnung Nr. 2



### Nordansicht - Straßenseite

Objektanschrift:	An den Wellen 4 32351 Stemwede-Wehdem		
Lage:	Das Grundstück liegt im Ortsteil Wehdem der Gemeinde Stemwede im Ortszentrum an einer Gemeindestraße.		
Infrastruktur:	Die für das tägliche Leben unbedingt benötigte Infrastruktur, wie Kindergarten, Schule, Supermarkt, Arzt und Apotheke sind im Ortszentrum vorhanden. Sie sind weitgehend fußläufig erreichbar. ÖPNV ist nur bedingt vorhanden.		
Objektart:	Wohnungseigentum Nr. 2 im Erd- und Dachgeschoss eines ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Das WE 2 umfasst die ehemaligen Wirtschaftsräume. Es ist fraglich, ob diese Räume zu Wohnräumen umgebaut worden sind. Die Baugenehmigung zur Umnutzung ist erloschen.		
Lage:	Wohnlage:	normal	
	Baurecht:	nach §34 BauGB - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile	
Baujahr:	1935		
Wohnfläche:	Erdgeschoss	ca. 125	geplant 4 Zimmer, Küche, Bad
Nutzfläche:	Garage	0	
	Keller		
Besondere Ausstattung:	keine		
Grundstücksgröße:	Anteil an dem Grundstück 50% gleich 1.170 m <sup>2</sup>		
Grundstückszuschnitt:	nahezu drachenförmig - mit abgeschnittenen Spitzen		
bauliche Unterhaltung:	vernachlässigt		
Bauschäden/Baumängel	Soweit von außen erkennbar weitgehend altersbedingte Abnutzung bei einem Alter von 88 Jahren. Über den Stand innen kann keine Aussage getroffen werden.		
Energetische Ausstattung	kein Energieausweis, wahrscheinlich Energieklasse G, Verbrauch geschätzt rund 200 kWh/m <sup>2</sup> a		
Nutzung zur Zeit:	Darüber kann keine Aussage getroffen werden		

**Verkehrswert zum 1. September 2023**

**84.300 Euro**