

KURZGUTACHTEN
2023-191
Geschäftsnummer: 007 K 006/23

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und 2 Garagen bebauten Grundstücks „Kiefernstraße 6“ in 49497 Mettingen



Zum Wertermittlungstichtag 25.10.2023 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

198.000,00 €

(in Worten: Einhundertachtundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

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.

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

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und 2 Garagen
Katasterbezeichnung	Gemarkung Mettingen, Flur 33, Flurstück 118, Gebäude- und Freifläche, Kiefernstraße 6, Größe: 1.749 m ²

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 3 km Luftlinie nordwestlich des geographischen Ortsmittelpunktes von Mettingen, in der Siedlung Priestertum. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen verläuft nördlich, in ca. 4 km Luftlinie. Die Bushaltestelle „Espeler Weg“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 220 m fußläufiger Entfernung, in nordöstlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 125, 213, 214 und 215. Der Bahnhof Ibbenbüren befindet sich in ca. 9 km Entfernung (mit dem PKW), in südlicher Richtung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Bus oder PKW zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	ruhige Wohnlage
Immissionen	Dem Sachverständigen sind keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

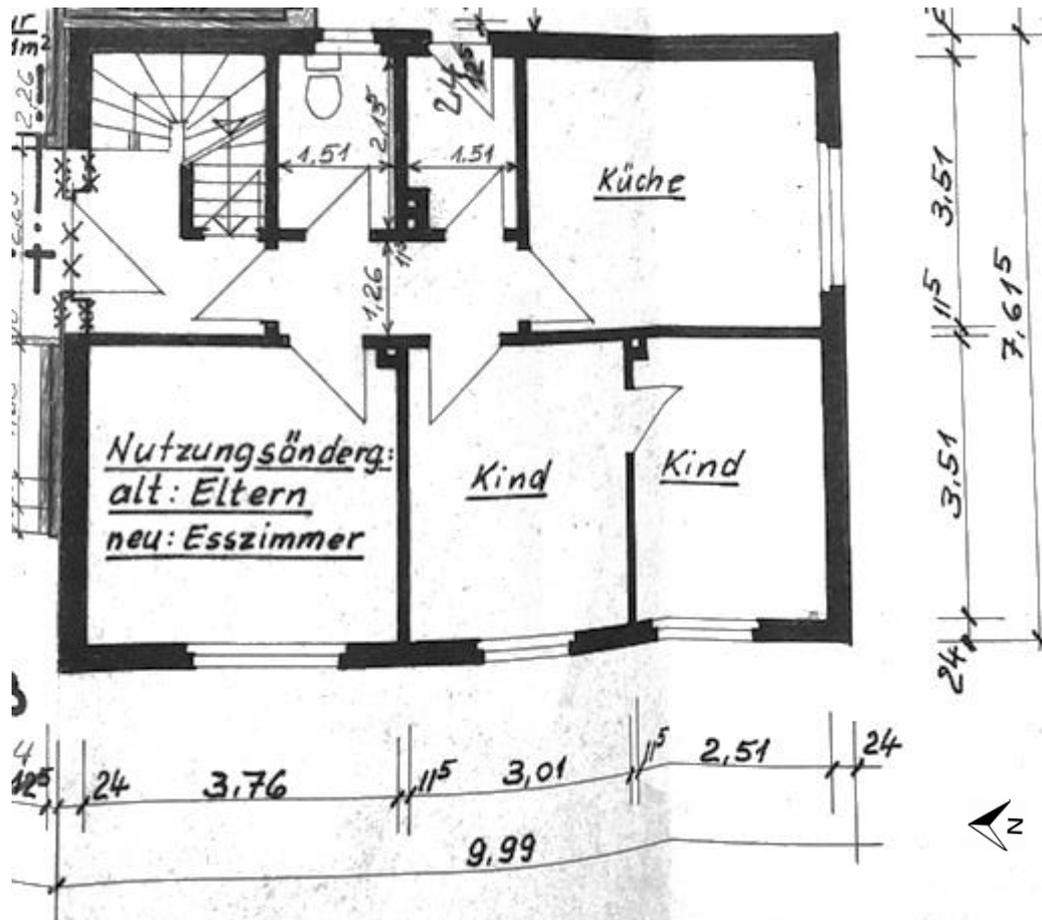
Art des Gebäudes	unterkellertes I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1955, spätere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, wertrelevantes Baujahr: 1963

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Nebengebäude und 2 Garagen, „Kiefernstraße 6“, 49497 Mettingen,
 Wertermittlungsstichtag: 25.10.2023

Erdgeschoss

Zeichnung von November 1977

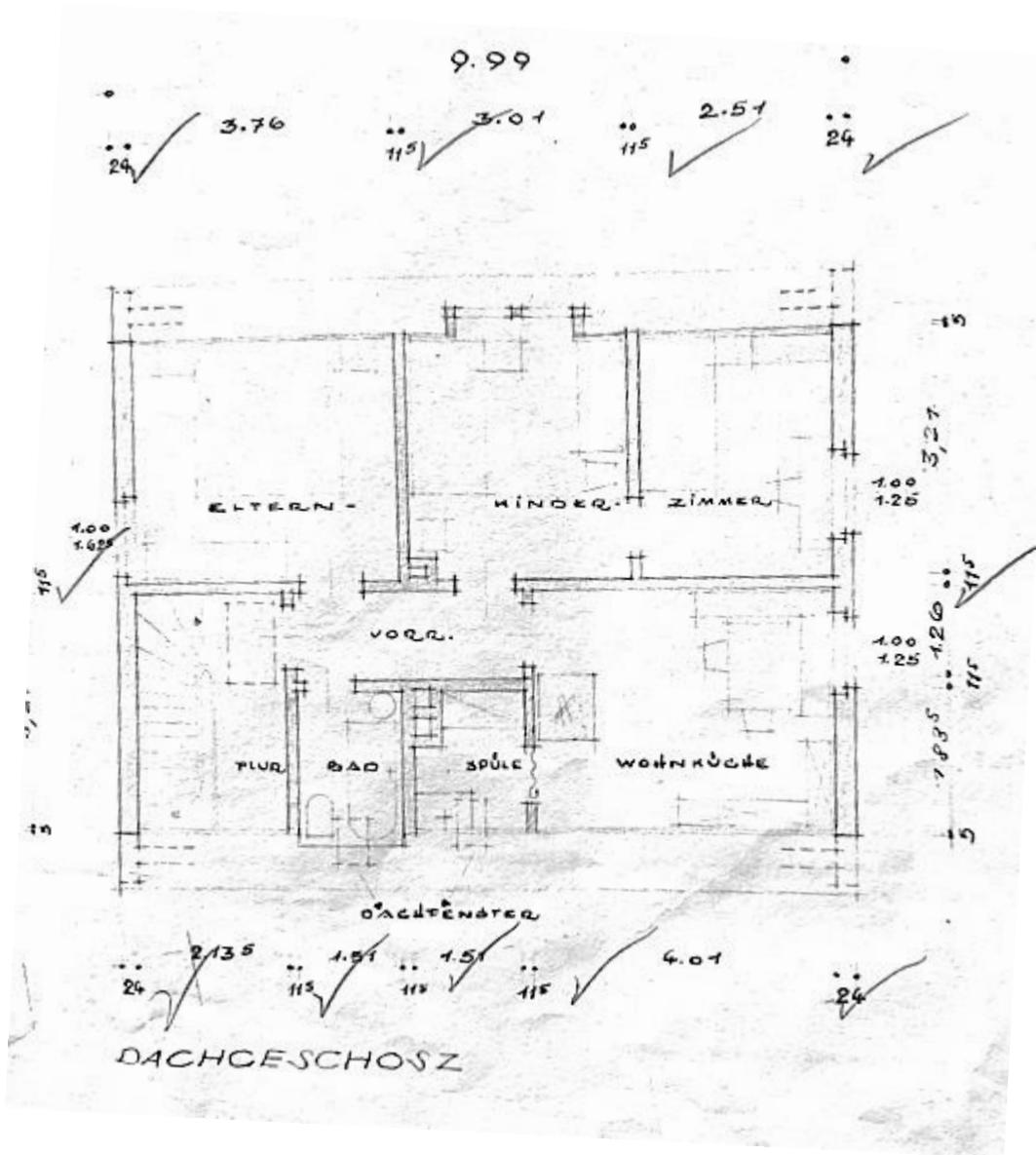
Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:
 Diele, Flur, WC, Windfang, Küche, Kinderzimmer (zum Westen orientiert), Kinderzimmer (zum Westen orientiert), Esszimmer (zum Westen orientiert)



Dachgeschoss

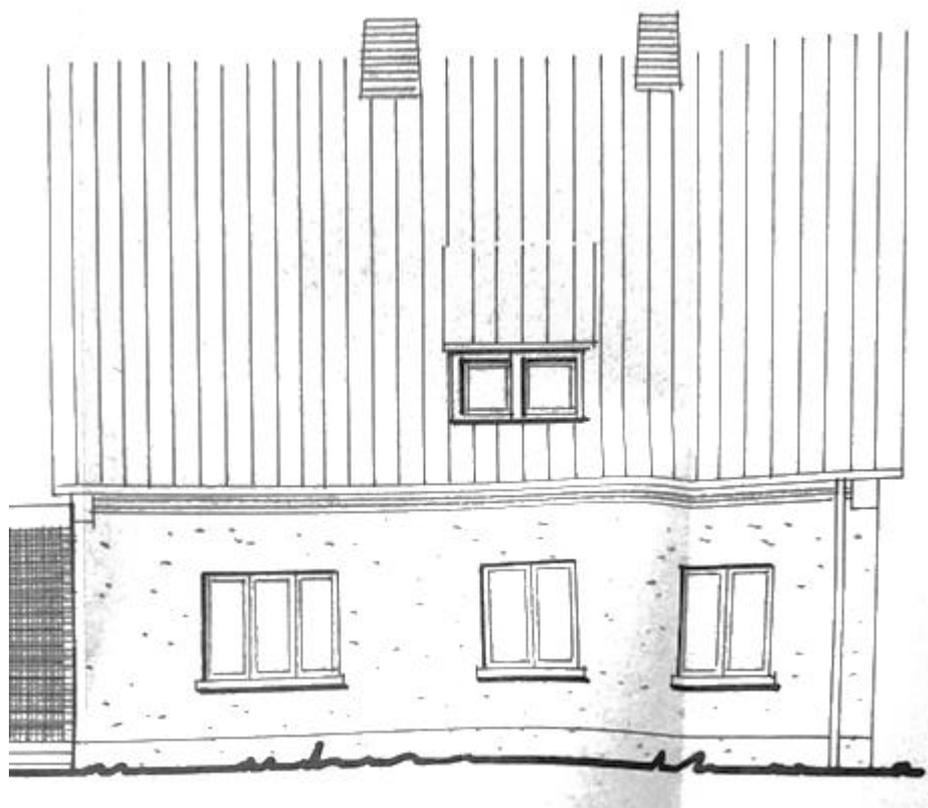
Zeichnung von April 1953

Die Zeichnung stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein.



Ansicht

Zeichnungen von November 1977



Westansicht

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Stampfbeton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kelleraußenwände	Bruchstein ² , ca. 45,0 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	Bimshohlblocksteine ³ , ca. 24,0, lt. Zeichnung
Geschossdecke	Stahlbeton, über DG Holzbalkenlage
Geschosstreppen	zum KG: Betontreppe zum DG: Beton mit Terrazzo-Tritt- und Setzstufen, Holzhandlauf
Außentreppen	zum Eingang Giebelseite (Norden): 4-stufige Betontreppe mit Fliesenbelag zum Eingang Gartenseite (Osten): ca. 6-stufige Betontreppe mit Fliesenbelag
Fassade/Außenverkleidung	Verputz mit Anstrich
Dachform	Satteldach

² Lt. Baubeschreibung v. Juni 1953 aus der Bauakte

³ siehe Fußnote 11

Dacheindeckung	Tonpfannen
Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss. Es ist eine defekte Hauswasseranlage mit versandetem Brunnen vorhanden. Der versandete Brunnen befindet sich zwischen dem Wohnhaus und Nebengebäude.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Kohle-/Ölheizung (defekt), in den Räumen sind DIN-Radiatoren und zum Teil Plattenheizkörper vorhanden
Lüftung	gut und ausreichend

3.1.5. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Laminat, zum Teil Holzdielung, Bad im DG gefliest
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel im Objektbereich, Duschbad/EG im Duschbereich gefliest, Bad/DG raumhoch gefliest
Deckenbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, im EG Gipskarton, im DG Heraklith und Putz
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden, zum Teil defekt
Bad – Ausstattung	EG: Waschtisch mit Zweihebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaudusche DG: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbauwanne
Sanitärobjekte	weiß

3.1.6. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel⁴	Die Heizung ist defekt, Heizungsrohr im Bad/DG defekt, dadurch Feuchtigkeitsschaden im Flur des EGs, Rissbildung im Außenputz, dadurch Feuchtigkeiterscheinungen am Mauerwerk, Dachgaube zum Teil undicht, Kellerfenster undicht, Küchenfenster im EG sowie das Dachflächenfenster des Bades sind defekt, Rollladengurte zum Teil defekt, Dachrinnen und Fallrohre größtenteils defekt, die Klappe zur Kohlenlagerung ist verrottet, sodass Wasser bei starken Regenfällen eindringen kann, es ist ein geöffnetes Abflussrohr im Hof vorhanden.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen. Das Objekt wurde vom 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.

3.1.7. Wohnfläche

Zusammenfassung der Wohnflächen:

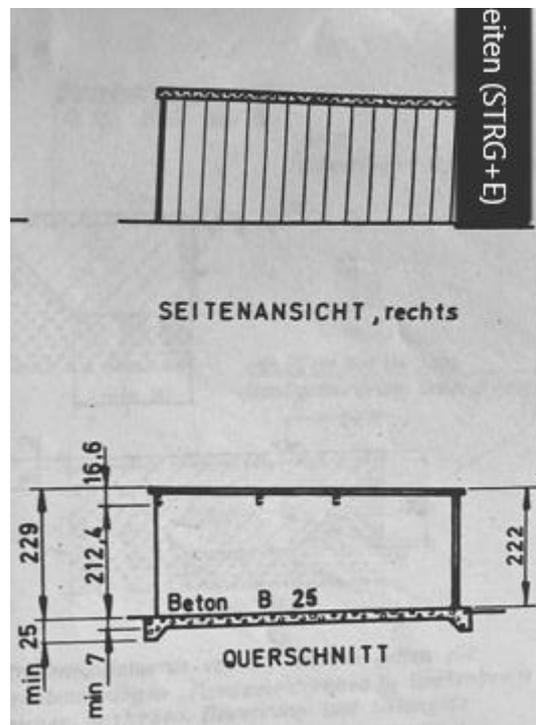
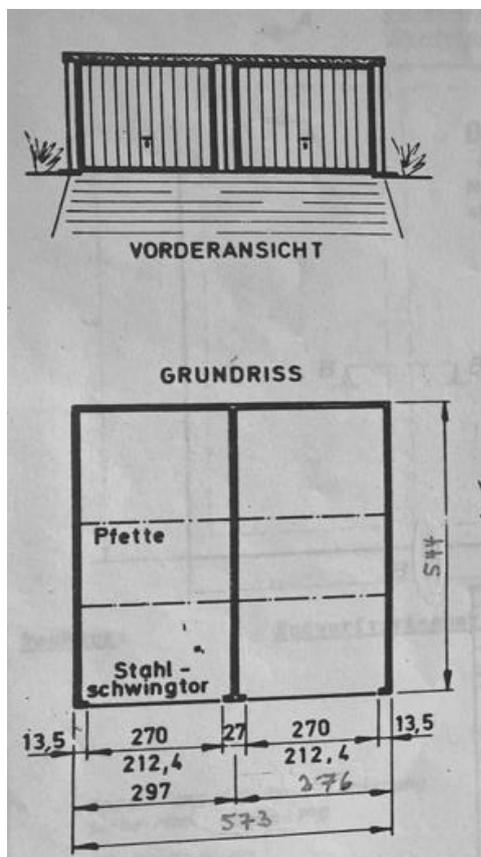
Wohnfläche, EG	58,70 m²
Wohnfläche, DG:	<u>47,56 m²</u>
Wohnfläche, gesamt	106,26 m², rd. 106,00 m²

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.
---	--

⁴ Zum Teil lt. Auskunft der Mieter

3.2. 2 Garagen

Die Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht!



Art des Gebäudes	2 Stahlblechgaragen - werden pauschal bewertet
Konstruktionsart	verzinkte Stahl-Trapezprofile
Baujahr	ca. 1989
Dachform	Flachdach
Tor	2 Normschwingtore

3.3. Nebengebäude - Schuppen

Art des Gebäudes	Schuppen mit Anbau -wird pauschal bewertet, der Anbau ist ohne Wert
Konstruktionsart	Massivbau
Baujahr	ca. 1955
Dachform	Satteldach
Außenfassade	Verputz mit Anstrich

3.4. Außenanlagen

Einfriedung

Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun und zum Teil durch Bepflanzung eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Hauseingang, Nebengebäude sowie zu den Garagen ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.

Gartengestaltung

Diese besteht aus Rasenfläche mit Blumen, Sträuchern, Buschwerk und Bäumen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden gärtnerisch angelegt und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Es ist ein Gewächshaus sowie ein Holzunterstand vorhanden, die im Besitz des Mieters stehen.