



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Dipl. - Ing. *Burkhard Panzer* öffentlich bestellt und vereidigt

Portastr. 73 | 32457 Porta Westfalica | ☎ 0571 / 3880-162 | 💻 burkhard.panzer@vodafone.de

EXPOSÉ



Doppelhaushälfte mit Stellplätzen / Terrasse
32312 LÜBBECKE * Konradstraße 7



Das zugehörige Gutachten **G 11/24** umfasst **30** Seiten.

A LAGEBESCHREIBUNG

Makrolage

LÜBBECKE (ca. 26.000 Einwohner) ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Nordosten NORDRHEIN-WESTFALENS; die Stadt gehört zum Kreis MINDEN-LÜBBECKE im Regierungsbezirk DETMOLD.

Die **Bevölkerungsdichte** von LÜBBECKE liegt mit ca. **400 Einwohnern/km²** weit oberhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 229 Einwohnern/km²; die demographische Entwicklung verläuft relativ konstant.

Zu den größeren Städten im **Umkreis** gehören Bielefeld (ca. 30 km südlich), Osnabrück (50 km westlich) und Hannover (90 km östlich).

Das **Wirtschaftsgefüge** wird durch mittelständische Firmen geprägt, insb. aus den Bereichen Brauerei / Damenoberbekleidung / Fleischverarbeitung / Glücksspielautomaten. Weitere Faktoren sind die in umliegenden Gewerbegebieten angesiedelten Industriebetriebe.

Zu den **Sehenswürdigkeiten** gehören Güter und Schlösser mit umliegenden Parks sowie Burgruinen, Kirchen und Mühlen.

Die **Erwerbslosenquote** im Kreisgebiet **Minden-Lübbecke** liegt gegenwärtig mit **6,3 %** unterhalb des Landesdurchschnitts (7,6 %) und leicht über dem Bundesdurchschnitt (6,1 %).

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt **am nördlichen Rand des Stadtgebietes** und gehört zu einem Wohngebiet, welches von der Wohnsammelstraße WIEHENWEG und dem - ebenfalls nach Norden ausgerichteten - Bahndamm eingerahmt wird.

In der **Nachbarschaft** befinden sich freistehende Einzel- und Doppelhäuser aus ähnlicher Bauepoche.

Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar; die Busse fahren wochentags mehrmals stadteinwärts bzw. in umliegende Ortsteile. Der **Bahnhof** Lübbecke (als Haltepunkt der Dt. Bahn) liegt ca. 1,5 km entfernt.

Die Bundesstraße '**B 239**' (Herford - Kirchlengern - Lübbecke - Rahden) verläuft ca. 2,5 km östlich. Der nächstgelegene **Autobahnanschluss** der '**A 30**' (Bad Oeynhausen - Osnabrück) ist ca. 13 km südlich gelegen.

Im Stadtgebiet von Lübbecke sind alle **Schulformen nebst Sportanlagen** vorhanden. Die zentrale Ortslage weist zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe auf.

Bei der Ortsbesichtigung bezüglich der gegebenen Nutzung keine wesentlichen wertmindernden **Immissionen** feststellbar.

B GRUNDSTÜCK

Identifizierung

- Adresse: **32312 LÜBBECKE, Konradstraße 7**
- Grundbuch: **LÜBBECKE, Blatt 6582, lfd. Nr. 1**
- Kataster: **Flurstück 2413, Flur 5, Gemarkung LÜBBECKE**

Größe und Zuschnitt

Das Grundstück ist ausweislich des Grundbuchs **410 m²** groß. Es hat eine rechteckige Form bei einer Breite von ca. **21,5 m** und einer Tiefe von ca. **19 m**.

Topografie

Die **Geländegestalt** ist eben. Die Höhenlage zu der angrenzenden Straße ist normal.

Bodenbeschaffenheit

Informationen zur Bodenbeschaffenheit liegen nicht vor. Bei der Besichtigung konnten **keine Hinweise auf nicht tragfesten Untergrund** festgestellt werden.

Erschließung

Das Hausgrundstück ist über eine nördlich angrenzende **Wohnsammelstraße** zu erreichen. Bei der **KONRADSTR.** handelt es sich um eine gepflasterte Fahrbahn, die auch verkehrsberuhigt als 'Tempo 30'-Zone ausgewiesen ist.

Kfz-Abstellmöglichkeiten bestehen vor allem auf privatem Grund.

Das Objekt ist an das öffentliche **Ver- und Entsorgungsnetz** angeschlossen.

Baurechtliche Situation

Gemäß **Flächennutzungsplan** der Stadt ist für den betreffenden Bereich ein **reines Wohngebiet** dargestellt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Rechte und Belastungen

In der **Abteilung II des Grundbuchs** ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen (**14.01.2024**) / hier: nicht wertbeeinflussend.

C GEBÄUDE

ALLGEMEINES	
Baujahr: 1951; Modernisierungen 1975/1988 (Gasheizung, Fenster)	
Geschosse: 1½, voll unterkellert	
ROHBAU	
Konstruktion: Mauerwerk, insb. Kalksandstein oder Ziegelstein	
Wandstärke: außen 30 und 38 cm (KG), innen 12 und 25 cm (KG)	
Fassade: weiß gestrichen	
Dach: Satteldachform; Holzbalkenkonstruktion mit Ziegeleindeckung	
Decke: Stahlbeton (KG) / Hohlsteindecke (EG) / Holzbalkendecke (DG)	
Treppe: Kellertreppe massiv / Geschosstreppe in Holzkonstruktion	
Fenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung	
Außentüren: in Holz	
AUSBAU	
Innentüren: in Holz	
Wandflächen: geputzt u. gestrichen bzw. tapeziert, Sanitärräume tlw. gefliest	
Deckenflächen: geputzt und gestrichen	
Böden: Beton/Estrich bzw. Holzfußboden (DG)	
Sanitäre Anlagen - EG/DG: Einbauwanne bzw. Dusche / Waschbecken / WC	
zusätzliche Wasseranschlüsse: Küchenspüle, Waschküche (KG)	
HAUSTECHNIK	
Heizung: (Gas-)Zentralheizung / Heizkörper	
Warmwasser: über zentrale Warmwasserversorgung bzw. Elektro-Boiler	
Elektroinstallation: Leitungen im Wohnbereich unter Putz / Außenlicht	
BESONDERE BAUTEILE	
Nord: Hauseingangspodest (massiv, 2 bzw. 3 St.)	250 €
Nord/Süd: 2 Giebelgauben / 1 Schleppgaube	> in m²-Ansätzen enthalten
West: Kelleraußeneingangstreppe (massiv) mit Umrandung	1.500 €
Süd: ca. 8 m ² gr. Terrassen-Überdachung in Holzbauweise	250 €
REPARATURSTAU (- 10.000 € / zzgl. verkürzte RND), insbesondere. .	
Hauseingang: Glasfüllung der Haustür schadhaft / zerborsten	
Fenster: obergeschossige Fensteröffnungen offenbar unvollständig	
Innenbereich: vmtl. ausstehende Malerarbeiten	
AUSSENANLAGEN	
Oberfläche: Rasengittersteine (Parkfläche), Betonplatten (Rückseite)	
Einfriedigungen: Metallgitterzaun einschl. Pforte	
Gartenanlage: Bepflanzungen einschl. Grünfläche	

D ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund rechtlicher Merkmale und tatsächlicher Gegebenheiten ist qualitativ von **Bauland innerhalb eines reinen Wohngebietes** auszugehen.

Die auf dem **410 m²** großen Grundstück KONRADSTR. 7 aufstehende Doppelhaushälfte ist voll unterkellert und wurde **zu Beginn der 1950er Jahre in Mauerwerkskonstruktion** errichtet.

Im Lauf der Jahrzehnte sind einige **Modernisierungen (insb. Heizungsanlage, Isolierverglasung, Stellplätze)** vorgenommen worden, so dass die Ausstattung nur noch annähernd den heutigen Wohnanforderungen entsprechen dürfte.

Es ist ein **Bruttorauminhalt** von ca. 710 m³ vorhanden und die anrechenbare **Gesamtwohnfläche** beträgt ca. 114 m² (EG: 59 m² / DG: 55 m²) zzgl. Lagerraum im Keller.

Raumhöhen betragen ca. **2,65 m** (Wohnen) und **1,9 m** (KG). Die Wohnbereiche sind nach Norden und Westen sowie vor allem **nach Süden ausgerichtet**.

Dem äußeren Anschein nach muss auch innen von einem **Reparatur- und Unterhaltungstau** ausgegangen werden. Sichtbare Schäden bestehen in Form von Unzulänglichkeiten an der Haustür und den obergeschossigen Fenstern.

Das **Konzept** wird durch die Platzierung des Gebäudes und die Anordnung der **Ein-, Aus- und Durchgänge** nebst **äußeren Bauteilen (Terrassenüberdachung, Dachgauben)** geprägt.

Darüber hinaus bestehen nur wenig **objektspezifische Besonderheiten (z.B. kleines Grundstück mit Rasenfläche)**, welche das Ambiente beeinflussen.



Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und bei der Besichtigung getroffenen Feststellungen wurden - gerundet - folgende Werte ermittelt:


Bodenwert:	49.000 €
Ertragswert:	120.000 €
Sachwert:	130.000 €
Verkehrswert / Marktwert:	<u>120.000 €</u>

Ich versichere, das vorstehende Wertgutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Ausgefertigt:
PORTA WESTFALICA, **13.03.2024**

B. Panzer
ö. b. u. v. Sachverständiger

ANLAGE 1: Liegenschaftskarte / Bodenrichtwert



BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

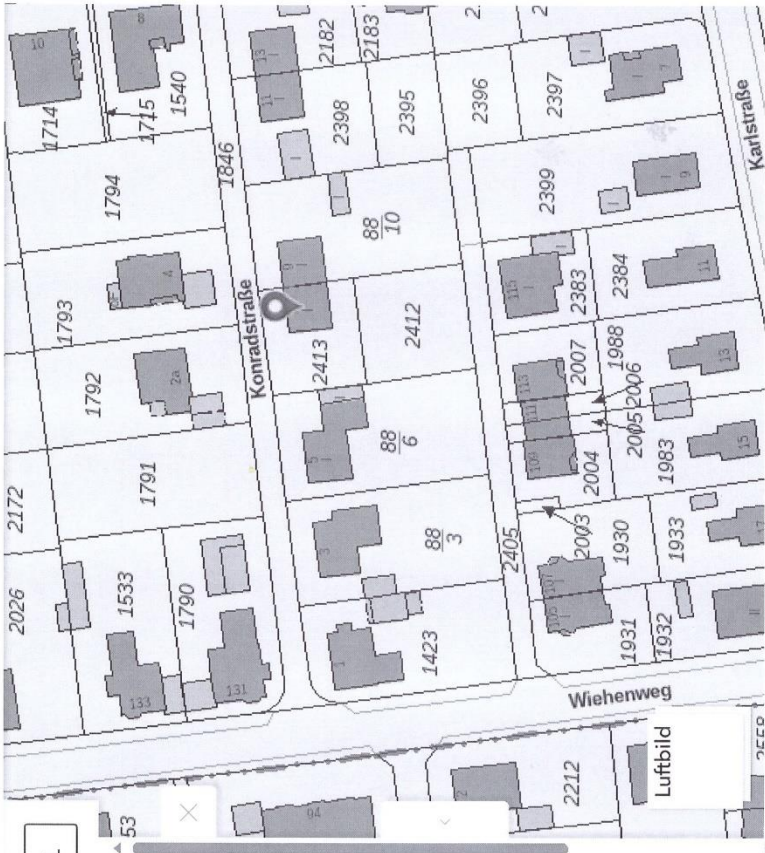
2024


Örtliche Fachinformationen anzeigen

120 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde Lübecke
Postleitzahl 32312
Bodenrichtwertnummer 204
Bodenrichtwert 120 €/m²

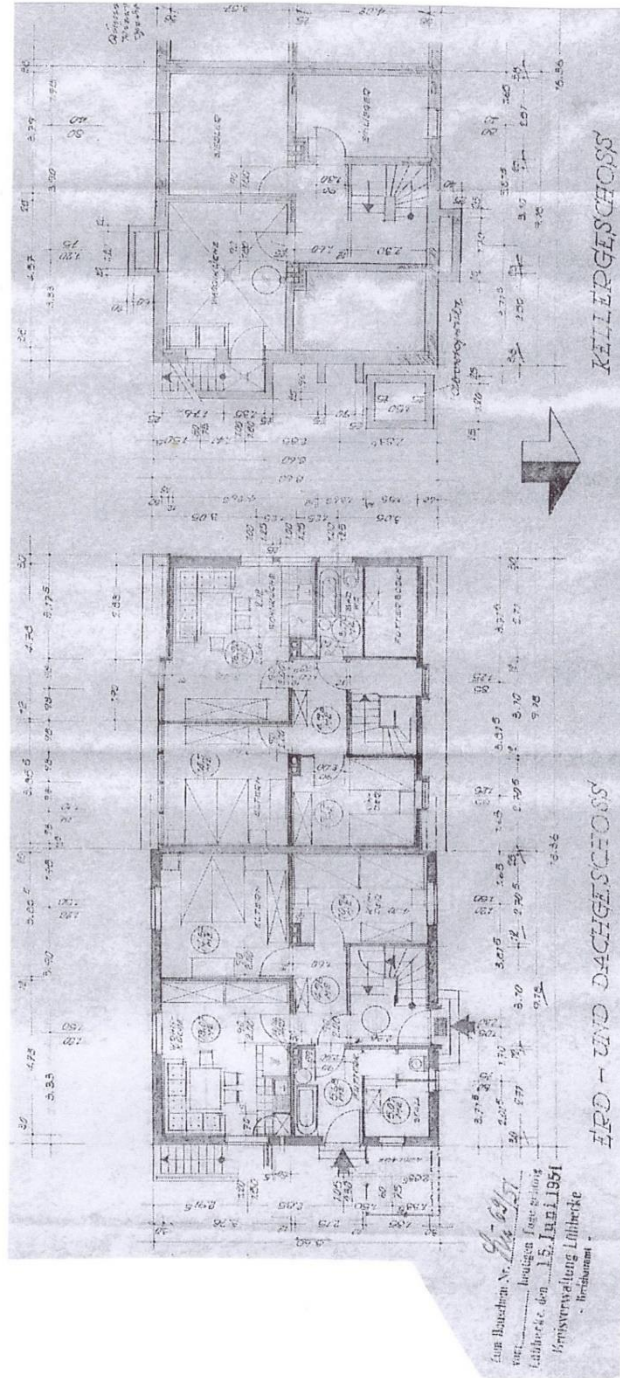




Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung Barrierefreiheit

473.449

ANLAGE 2: Grundrisse EG = DG / KG



ANLAGE 3: Fotos



Südansicht / Hinterland

