

Bertram Anneken
Dipl. Jur. | Dipl. Wirtsch.-Ing.

Kirchstraße 4
48231 Warendorf
02581/4597292
info@anneken.de
www.anneken.de



öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

von der FH Kaiserslautern
öffentliche-rechtlich
zertifizierter Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

Anlagen zum Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt: Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage

Lage: Rebhuhnweg 6
59227 Ahlen

Auftraggeber: Amtsgericht Ahlen
AZ 008 K 003/23

Wertermittlungsstichtag: 03. August 2023

Bewertungsanlass: Ermittlung des Verkehrswerts
für die Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Ermittelter Verkehrswert: ca. 345.000 Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

In dieser Onlinefassung der Anlagen zum Verkehrswertgutachten sind nur Fotos, Bauzeichnungen, bautechnische Berechnungen und Flurkarte enthalten. Weitere Unterlagen finden Sie in der Internetversion des Gutachtens sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahlen (02382-9510) eingesehen werden kann.

Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Diese Onlineversion der Anlagen zum Verkehrswertgutachten umfasst 15 Seiten einschließlich Deckblatt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster -FlurkarteKreis Warendorf
Katasteramt

Flurstück: 419

Flur: 7

Gemarkung: Vorhelm

Rebhuhnweg 6, Ahlen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 07.12.2023



Maßstab 1 : 500

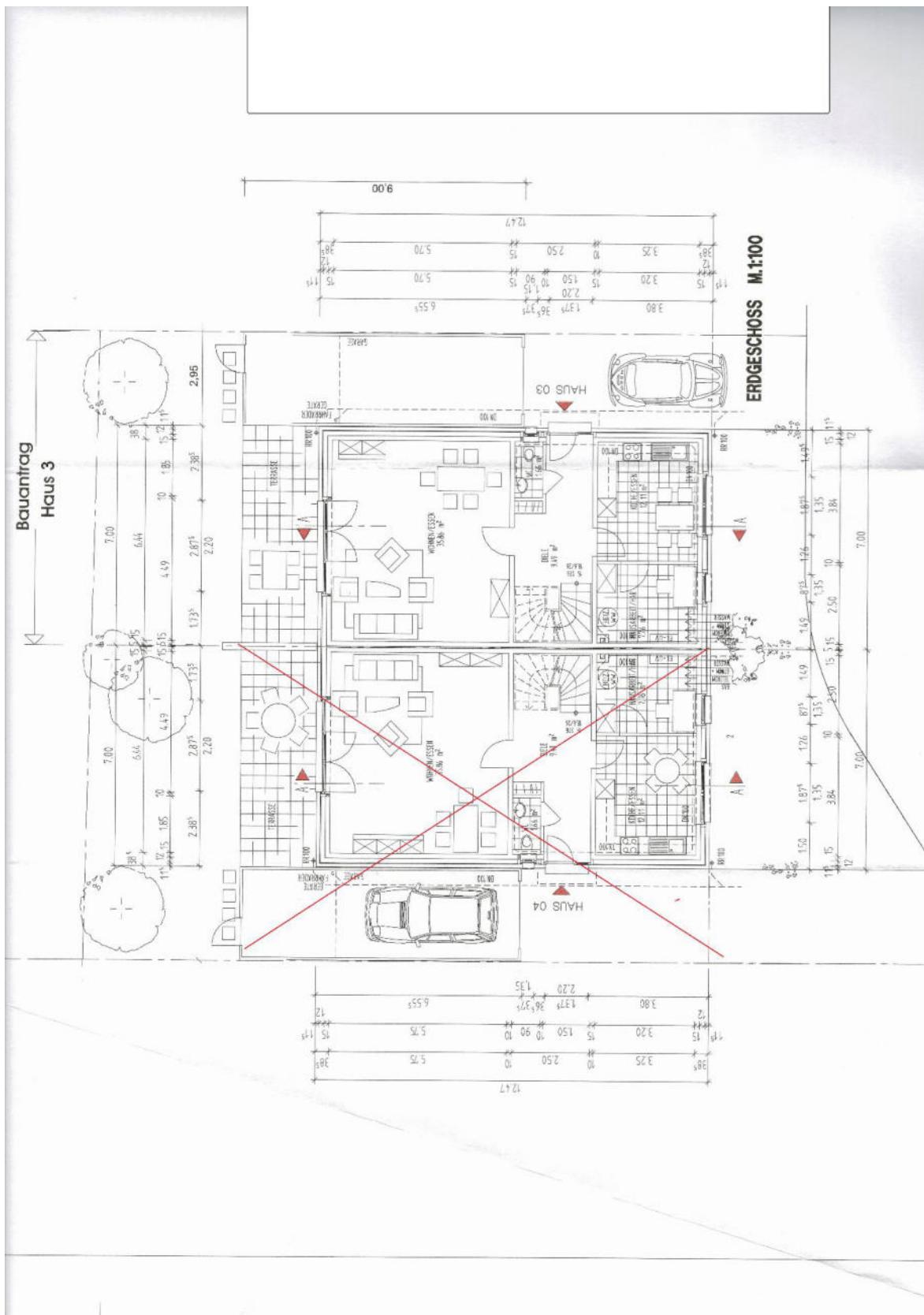
5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

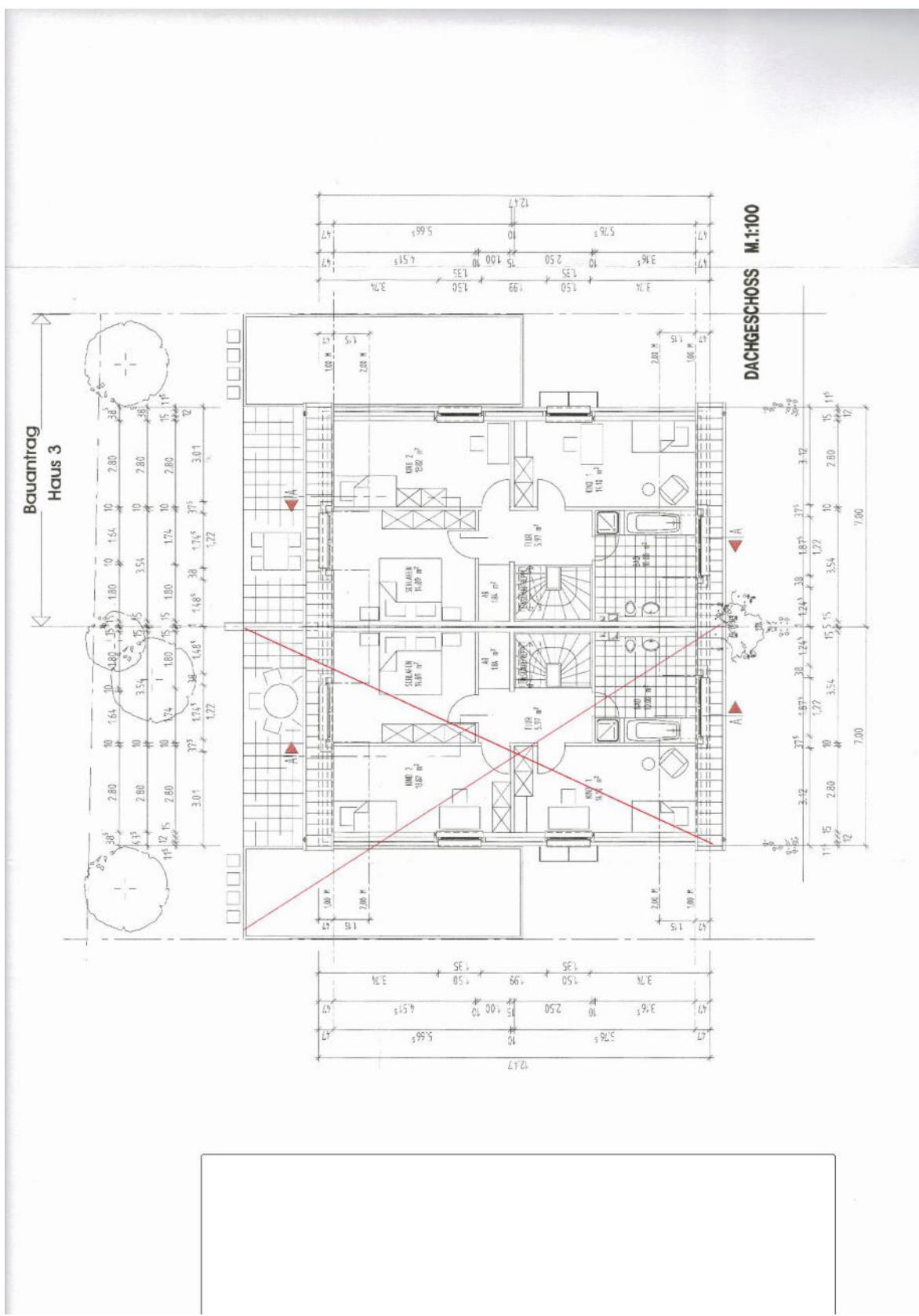
-nicht maßstabsgerecht-

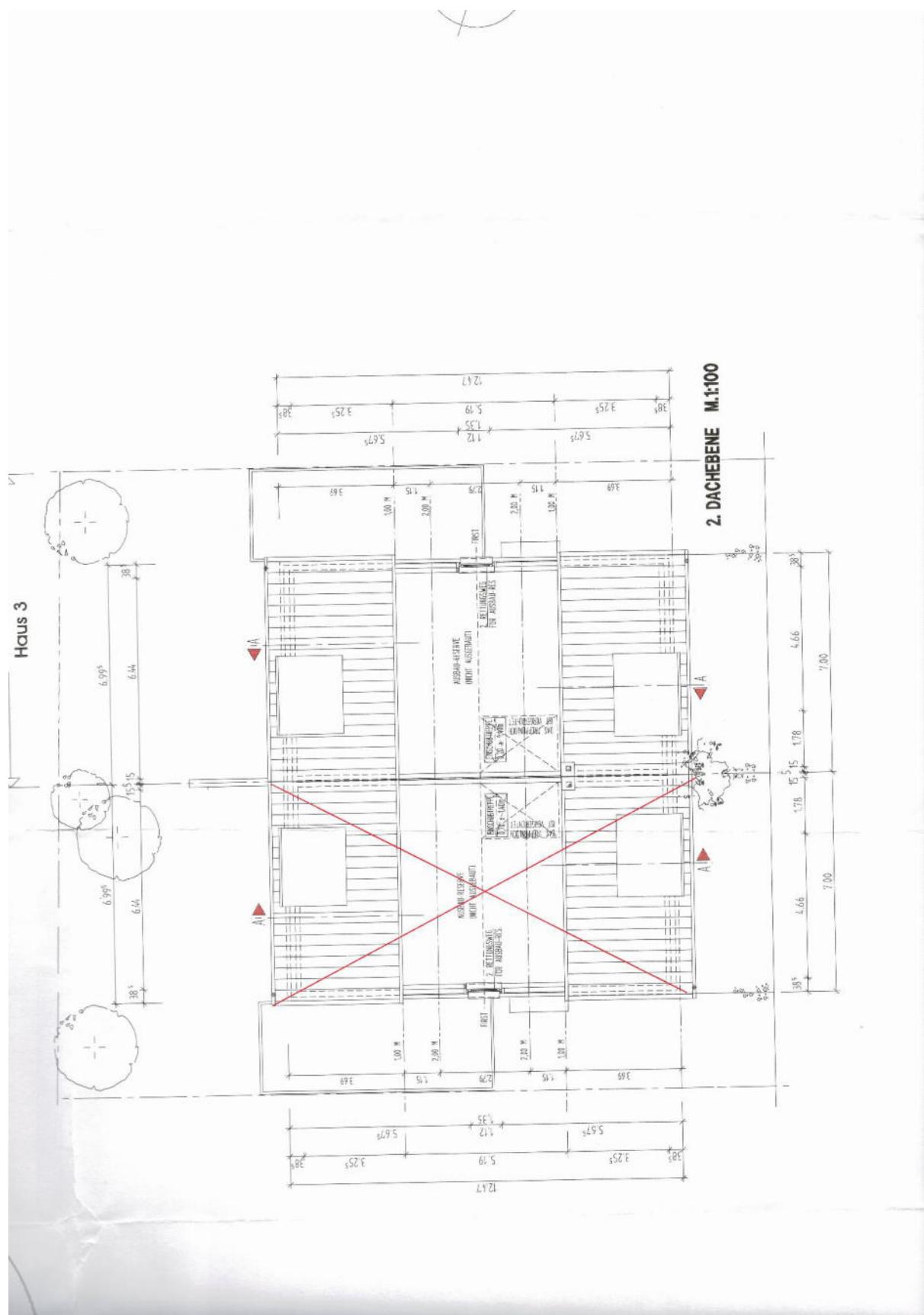
Bauzeichnungen

Der Gebäudebestand kann von den Bauzeichnungen abweichen.

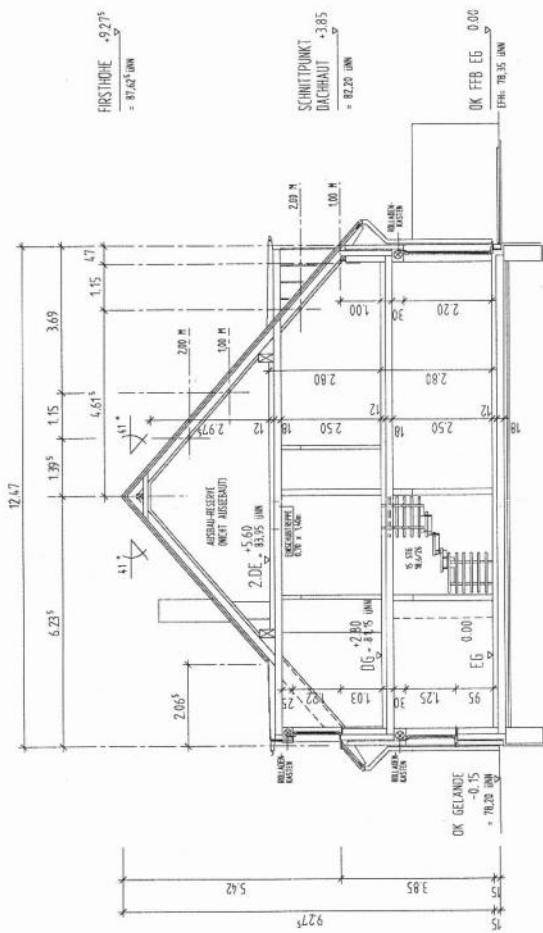


Erdgeschoss





2. Dachebene / Spitzboden



SCHNITT A-A M.1:100

Schnitt



Ansichten





Bautechnische Berechnungen

Die bautechnischen Berechnungen basieren auf in der Bauakte des Bauamts der Stadt Ahlen vorhandenen Bauzeichnungen. Einzelne Maße wurden aus den Bauzeichnungen herausgemessen, errechnet oder geschätzt. Abweichungen zwischen den Bauzeichnungen und dem Gebäudebestand können nicht ausgeschlossen werden.

Die Architektenberechnung der Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen und auf Basis der Bauzeichnungen stichprobenhaft überprüft.

Die bautechnischen Berechnungen stellen lediglich Näherungswerte dar und dienen ausschließlich dieser Bewertung. Sie dürfen für andere Zwecke keine Verwendung finden.

Bruttogrundfläche (BGF, ca.-Maße))

nach DIN 277-1, Stand: 02/2005

Wohnhaus

EG	7,00 x 12,47	87,29 m ²
DG	~ wie EG	87,29 m ²
		174,58 m ²
rund		175,00 m²

Besondere Bauteile:

Dachgauben und Sonstiges

Pkw-Garage

2,95 x 9,00	26,55 m ²
rund	27,00 m²

Besondere Bauteile:

keine

Wohnfläche (Wfl.)¹

(gem. Architektenberechnung - siehe nächste Seiten)

Erdgeschoss	66,87 m ²
Dachgeschoss	60,63 m ²
	127,50 m²

¹ Die Architektenberechnung der Wohnfläche basiert nicht auf der Wohnflächenverordnung.

Wohnflächenberechnung			Plasskamp - Ahlen		
Auflistung nach Bezeichnung und Funktion					
Zeichnung	DG Bauantrag				
Bauantrag	Haus 03				
Bezeichnung Funktion	Abrmessung		Grundfläche	Abzug 3,0 %	NGF
Bad	1,965 x 3,540 1,235 x 2,000 1,390 x 1,150 x 0,5 0,150 x 1,150 x 0,5		6,956 2,470 0,799 0,086		
			Summe GF.	10,312	0,31
AR	1,900 x 1,000		1,900		
			Summe GF.	1,900	0,06
Flur	2,500 x 1,740 1,100 x 1,640		4,350 1,804		
			Summe GF.	6,154	0,18
Kind 1	2,800 x 4,615 2,800 x 1,150 x 0,5		12,922 1,610		
			Summe GF.	14,532	0,44
Kind 2	2,800 x 4,515 2,800 x 1,150 x 0,5		12,642 1,610		
			Summe GF.	14,252	0,43
Schlafen	3,415 x 3,540 1,865 x 1,235 1,635 x 1,150 x 0,5 0,040 x 1,150 x 0,5		12,089 2,303 0,940 0,023		
			Summe GF.	15,356	0,46
			WOHNFLÄCHE:		60,63
Zusammenstellung der Wohnflächen					
Wohnfläche EG:			66,87 m ²		
Wohnfläche OG:			60,63 m ²		
Wohnfläche gesamt:			<u>127,50 m²</u>		

Der Bauakte entnommene Architektenberechnung der Wohnfläche.

Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt



Ansicht von der Straße / Nord- und Westseite



Ansicht von der Straße



wie vor / Gesamtansicht



Gartenseite / Südseite



wie vor / Terrassenbereich



Gartenhütte