

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1580-2023)

Gerichts-Az. 009 K 006/23



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte und Doppelcarport)
Objektadresse:	Eichendorffstraße 9 46397 Bocholt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bocholt, Blatt 11895, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bocholt, Flur 40, Flurstück 57 (505 m²)

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; teilausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut (DHH); mit Anbau
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1938 Umbau, Erweiterung ca. 1962 (lt. Bauakte)
Modernisierung:	unbekannt offensichtlich: Fenster, Carport
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk
hinterer Anbau verputzt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Treppe, ein Kellerraum (Teilkeller)

Erdgeschoss:
Eingang, Flur, Bad, WC, 3-4 Räume, Treppe, Abstellraum

Dachgeschoss:
Treppe, Flur, 3 Zimmer, Abstellraum

(Alle aus Plänen, örtliche Prüfung wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.)

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: nicht bekannt

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlbeton

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten (Gaube,)

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

(Angaben aus Bauakte, örtliche Prüfung wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Die Wasserinstallation, wie auch die übrige technische
Gebäudeausstattung ist unbekannt.
Für die Wertermittlung werden übliche Zustände
angenommen, wie sie dem Baujahr, den Planunterlagen
und dem äußeren Zustand angemessen erscheinen.

Nebengebäude

Doppelcarport links am Haus.
Im Garten befindet sich eine weitere bauliche Anlage (ersichtlich aus Fotos, Luftbild).
Da es keine Unterlagen hierzu gibt und keine Besichtigung erfolgen konnte, bleibt dieses

Nebengebäude ohne Wertansatz.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen

Verkehrswert

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein sachverständig geschätzter Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Carport bebaute Grundstück in 46397 Bocholt, Eichendorffstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	11895	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	40	57

wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2023 mit rd.

200.000 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.
Münster, den 22. September

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!