

# Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ludger Kaup

Von der IHK Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## EXPOSÉ zum Gutachten 0 0 8 2 3

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das

**Reihenmittelhaus mit Garage**  
**in 33803 Steinhagen, Jahnstraße 6.**  
**- Gemarkung Steinhagen, Flur 3, Flurstück 738 -**



Der **Marktwert** wurde zum **Stichtag 05.05.2023** ermittelt mit:

**VERKEHRSWERT = 197.000,00 €**

(in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro)

## Reihenmittelhaus mit Garage in 33803 Steinhagen, Jahnstraße 6

### Umfang des Exposés:

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Halle/Westf. während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### ANGABEN UND OBJEKTDATEN

Geschäftsnummer:	10 K 022/22
Gutachten-Nummer:	00823
Bewertungsstichtag:	05.05.2023
Lage des Objektes:	<b>Jahnstraße 6, 33803 Steinhagen</b> Gemarkung Steinhagen, Flur 3, Flurstück 738
Grundbuch:	Steinhagen, Blatt 3179
Grundstücksgröße:	294 m <sup>2</sup>
Objekt:	Reihenmittelhaus mit Garage auf Kaufgrundstück
Wohnfläche:	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Nutzung:	Wohnen
Vermietung:	Eigennutzung, zzt. Leerstand.

## Reihenmittelhaus mit Garage in 33803 Steinhagen, Jahnstraße 6

### LAGE – GEBÄUDE – MÄNGEL UND SCHÄDEN - BEURTEILUNG

- Lage/Verkehrslage:** Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich in einem Wohngebiet im Nordosten der Gemeinde Steinhagen, fußläufig ca. 500 m vom Rathaus und dem Ortskern Steinhagen entfernt. Das Zentrum der Kreisstadt Gütersloh ist nach ca. 15 km zu erreichen, das Zentrum der Stadt Bielefeld nach ca. 10 km. Soziale Einrichtungen, Schulen, Kindertageseinrichtungen und Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich in angemessener Entfernung. Die nächste Bushaltestelle liegt wenige Gehminuten entfernt an der südlich dem Grundstück verlaufenden „Bielefeld Straße“ (L 778). Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zur Auffahrt (ca. 1 km) der in der Nähe verlaufenden A 33 mit Anbindung an die A 2. Grundsätzlich handelt es sich um eine gute bis mittlere Wohnlage
- Grundstück:** Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Verbundsteinpflaster befestigt. Der hintere Grundstücksteil ist insgesamt eingezäunt, zur „Bielefelder Straße“ mit einem ca. 2 m hohen Holz-Sichtschutzzaun. In diesem Bereich befindet sich ein Holz-Gartenhaus älteren Datums. Das Grundstück ist als Ziergarten angelegt mit Rasenfläche, Bäumen und Sträucher. Es macht zzt. einen wenig gepflegten Eindruck.
- Erschließung:** Die Gemeinde Steinhagen teilt mit, dass es sich um ein voll erschlossenes Grundstück handelt.
- Wohnhaus:** Das Wohnhaus wurde ca. 1978/80 als Einfamilienhaus in massiver, konventioneller Flachdach-Bauweise errichtet. Die Ausstattung entspricht in Teilen dem Baujahr, tlw. wurden Sanierungsarbeiten und Modernisierungsarbeiten ausgeführt. U. a. wurde das Bad im Obergeschoss im Jahr 2020 erneuert, Türen ausgetauscht usw. Die Kunststoffenster mit tlw. innenliegenden Sprossen sind angabegemäß aus 2016. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr (über 30 Jahre alt, zu erneuern!!!). Die Radiatoren befinden sich in Nischen. Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage ist angabegemäß nicht Bestandteil der Wertermittlung. Einzelheiten zur Grundrissaufteilung sind den Anlagen zu entnehmen.
- Garage:** Dem Haus vorgelagert ist eine Flachdachgarage in massiver Bauart mit elektrisch betriebenem Sektionaltor. Sie ist beheizbar, ein Wasseranschluss ist vorhanden.
- Beurteilung:** Es handelt sich um ein typisches, dem Baujahr entsprechendes Reihenmittelhaus, welches insbesondere auch in energetischer Hinsicht (u. a. Heizungsanlage veraltet) nicht heutigen Standards entspricht. Tlw. wurden Modernisierungen vorgenommen, es sind umfangreich Restarbeiten zu erkennen. Darüber hinaus ist speziell der Keller zu entrümpeln.

## Reihenmittelhaus mit Garage in 33803 Steinhagen, Jahnstraße 6

Lageplan, ohne Maßstabsangabe





