



Verkehrswertgutachten

528 - 2023

Exposé

für die ETW Nr. 1 im EG
Brahmsstraße 27
33775 Versmold

Gemarkung: Loxten
Flur: 8
Flurstück: 470

Gutachten für das Wohnungseigentum Nr. 1
bestehend aus 500 / 1 000 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in
33775 Versmold, Brahmsstraße 27

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoss und dem Kellerraum mit gleicher Nummer

Wohnungsgrundbuch von Versmold, Blatt 8188
zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023

Auftraggeber:
Amtsgericht Halle
AZ: 10 K 036/23



Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte Fassung des Verkehrswertgutachtens 483-2022. Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Halle/Westf. während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Lagemerkmale:

Das Grundstück „Brahmsstraße 27“ befindet sich im Ortsteil Loxten der Stadt Versmold. Es weist eine Größe von 719 m² auf und ist hinsichtlich seiner Form und Topografie als normal zu beschreiben. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und weist eine ansprechende Durchgrünung auf; im Norden grenzt eine ausgedehnte landwirtschaftliche Fläche an das Bewertungsobjekt.

rechtliche Merkmale:

Wertrelevante rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

Objektmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1973 bezugsfertiggestelltes Zweifamilienhaus, welches in zwei Wohnungseigentume aufgeteilt wurde. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist ausschließlich die ETW Nr. 1 im Erdgeschoss. Insgesamt befindet sich das Gebäude in solidem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

Ausstattung:

- Die bauliche und technische Ausstattung des Bewertungsobjektes ist als normal / durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die sanitären Einrichtungen entsprechen nur noch bedingt den heutigen Ansprüchen; die Dusche im EG / Bad wurde entfernt – die erforderlichen Anschlüsse sind jedoch noch vorhanden.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind insgesamt normal / durchschnittlich.
- Angabegemäß wurden 2016 neue Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; die vorhandene Dämmung entspricht augenscheinlich nur noch bedingt den heutigen Ansprüchen.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut
- Der Erhaltungszustand ist insgesamt als solide zu bezeichnen.
- Zur Eigentumswohnung Nr. 1 gehört eine Terrasse, ferner ist ein Garten vorhanden.

Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Grund & Boden

Lage:	Brahmsstraße 27	Gemarkung: Loxten
	Versmold	Flur: 8
Ortsteil:	Loxten	Flurstück: 470
Lagequalität:	mittel	
Bodenrichtwert:	140,00	€/m ²
Grundstücksgröße:	719,00	m ²
Bodenwert insgesamt:	100 660,00	€
anteiliger Bodenwert	50 000,00	€

Das Gebäude

Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss
Baujahr:	1973
Ausstattungsstandard:	durchschnittlich
Zustand:	solide

Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
ETW Nr. 1:	97,00 m ²	5,00 €/m ²
insgesamt:		485,00 €

Wertansätze

Sachwert:	./.
Ertragswert:	131 000,00 €

Verkehrswert: **131 000,00 €**

dies sind rd. 1 380 € pro m² Wohnfläche
 und entspricht dem 23 -fachen des Jahresrohertrages



