IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:
Klaus Kühn
Dipl. Ing. Architekt, öbuv
Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

Exposé

zu dem

W E R T G U T A C H T E N

11 a K 022 / 23

Objekt:	freistehendes, 1- und 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Teilunterkellerung, teilausgebautem Dachgeschoss, 1-geschossiger Anbau, Garagengebäude
Lage:	Brockhäger Straße 50, 33330 Gütersloh
Wohnfläche	ca. 261 m²
Grundstück	672 m²
Verkehrswert:	345.000,00 EUR

Stapenhorststraße 80
33615 Bielefeld
Steuer – Nummer:
Tel.: 0521 / 13 13 11
Fax: 0521 / 560 93 50
305 / 5127 / 3546
www.sv-kuehn.de
Christian.Kuehn@sv-kuehn.de

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1-geschossiges Wohnhaus (Haupthaus) mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung. An dieses Gebäude ist ein 2-geschossiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss und ohne Unterkellerung erstellt. An die beiden Gebäude ist jeweils ein 1-geschossiger Anbau erstellt. Weiterhin ist ein Garagengebäude erstellt.

Das Haupthaus mit Anbau wurde ursprünglich 1903 erstellt. Der Umbau des Anbaus zu Wohnzwecken erfolgte 1956. In 2010 wurden Umbauten und Anbauten sowie die Garage genehmigt. Die Arbeiten sind bisher nicht abgeschlossen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 261 m².

Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung in der Wohnung im Haupthaus ist als normal einzustufen. Die Ausstattung der Wohnung im Anbau ist als einfach anzusehen.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als besser, bezogen auf die ursprüngliche Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Gütersloh, einzustufen.

Die Nachfrage ist als normal anzusehen. Die Verwertbarkeit ist als eingeschränkt einzustufen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1-geschossiges Wohnhaus (Haupthaus) mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung. An dieses Gebäude ist ein 2-geschossiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss und ohne Unterkellerung erstellt. An die beiden Gebäude ist jeweils ein 1-geschossiger Anbau erstellt. Weiterhin ist ein Garagengebäude erstellt.

1.1 Baujahr

Das Haupthaus mit Anbau wurde ursprünglich 1903 erstellt. Der Umbau des Anbaus zu Wohnzwecken erfolgte 1956. In 2010 wurden Umbauten und Anbauten sowie die Garage genehmigt. Die Arbeiten sind bisher nicht abgeschlossen.

1.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Brockhäger Straße / Eckbereich Schillstraße im nördlichen Mittelbereich von Gütersloh, einer Stadt mit ca. 103.000 Einwohnern.

Die Brockhäger Straße ist, in diesem Gebietsbereich, 2- bis 3-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen / Fahrradwegen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie weist ein erhöhtes / hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Schillstraße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgerstiegen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung, in diesem Gebietsbereich, besteht aus 1- bis 3-geschossigen Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden, einer Kirche sowie Gewerbeflächen.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 100 m an der Brockhäger Straße vorhanden. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 61 in ca. 600 m Entfernung.

Das Zentrum von Gütersloh (Kolbeplatz) ist ca. 1,8 km entfernt. Hier bzw. in diesem Entfernungsbereich sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art und Vielfalt, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist eben.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 09.02.2024 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 21 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 31 m.

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Brockhäger Straße und die Schillstraße sind voll erschlossen (2- bis 3-spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteige/ Fahrradwege).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation

Entsorgung

Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

1.3 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

1.3.1 Zweifamilienhaus

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – 2 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein 1- und 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Teilunterkellerung und teilausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude sind zwei 1-geschossige Anbauten erstellt.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise, tlw. Fachwerk
Deckenkonstruktion	KG: Kappendecke Holzbalkendecken im Haupthaus und Massivdecken im Anbau
Treppen	Massiv- und Holztreppen
Wärmedämmung	besser als die der Baualtersklasse. Es wurden energetische Modernisierungen durchgeführt (Fenster, tlw. Außenfassade).
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	rötl. Ziegelsichtmauerwerk, rötl. Riemchenverblender

Ausbau

Boden	Holzdielen / Estrich Beläge: Fliesen, Laminat, Holzdielen, Parkett
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor, abgehängt mit Beleuchtung, Stuck (neu erstellt)
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden – neu eingebaut
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. aufgedoppelt, kunststoffbeschichtete Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung (1993) mit Plattenkonvektoren, Stahlradiatoren, Stahltanks Warmwasserversorgung, tlw. über Durchlauferhitzer
Elektro	Die E-Anlage wurde teilmodernisiert. Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden. Die Arbeiten sollen nicht fachgerecht durchgeführt worden sein. weitere Merkmale: - Alarmanlage – lt. Auskunft des Eigentümers - Sat.-Anlage
Sanitär	*WC – KG – ca. 1920er Jahre* Boden gefliest, Wände teilverfliest, Objekte WC mit Spülkasten, Waschbecken *Bad DG – Haupthaus (ca. 2008)* Boden gefliest, Wände verfliest Objekte: Dusche, Waschbecken, Einbauwanne, WC hängend mit verdecktem Spülkasten *Bad – Anbau (ca. 2000er Jahre)* Boden gefliest, Wände verfliest Objekte: Einbauwanne, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten (nicht fertig gestellt) Küche Boden: Parkett / PVC, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe, Dachausbau, Balkon / Terrasse, Vordach

Besondere Betriebseinrichtungen	nichts bekannt
Sonstiges	--

1.3.2 Garage

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Garage mit Abstellraum und Doppeltür. In der Garage befindet sich ein Bad mit Dusche und WC.

1.3.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Natursteine
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun, Bewuchs
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche, Anpflanzungen
Sonstige Außenanlagen	--

1.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Gütersloh ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m² (ca.)	BRI- Zwischensumme m³ (ca.)
Wohnhaus - Haupthaus	KG, EG, DG	271	--
Wohnhaus - Anbau	EG, OG, DG	211	
Garage	EG	34	--
insgesamt		**516**	**--**

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus mit Anbau	wohnwirtschaftliche Nutzung – 2 Einheiten
Garage	Stellplatz – 1 Stück

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Gütersloh ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus - Haupthaus	EG, DG	wohnen	141 m²
Wohnhaus - Anbau	EG, OG, DG	wohnen	120 m²
Garage	EG	parken	1 Stück
Summe			**261 m²** **1 Stück**

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Gütersloh

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Gütersloh	--	--	32824

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Gütersloh	63	281	672
Gesamtgröße				**672 m²**

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 21.11.2023 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

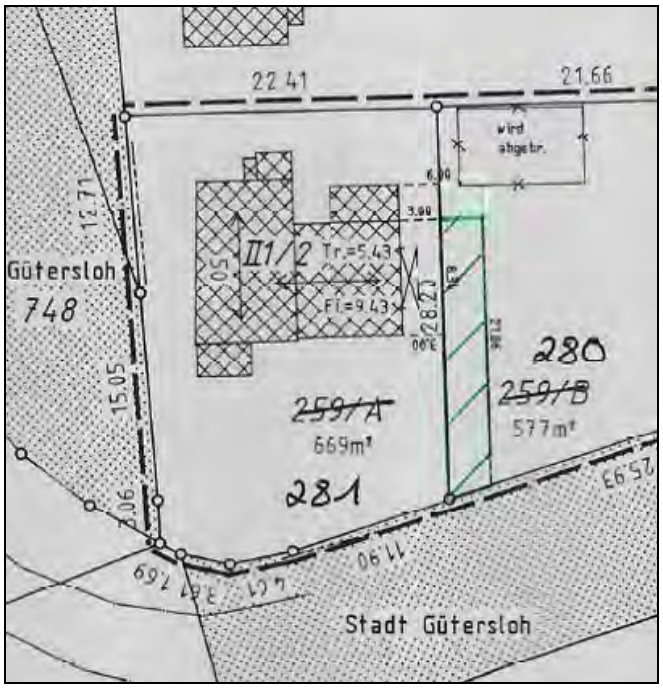
lfd. Nr. 2, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung lfd. Nr. 2 ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 13.02.2023 bei der Stadt Gütersloh eingesehen. Hier sind zulasten des zu bewertenden Grundstückes keine Eintragungen vorhanden.

Zugunsten des zu bewertenden Grundstückes ist auf dem Flurstück 280 eine Zuwegungsbaulast eingetragen. Die Eintragung ist nicht als wertrelevant einzustufen.



1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gütersloh, Schillstraße 1 - Gemarkung Gütersloh, Flur 63, Flurstück ~~259 (Teil B)~~ - verpflichtet sich, eine Fläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Gütersloh, Brockhäger Straße 50 - Gemarkung Gütersloh, Flur 63, Flurstück ~~259 (Teil A)~~ - als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW zu den Garagen auf dem Flurstück 259 (Teil A)zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das Altlastenkataster wurde am 09.02.2024 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Gütersloh erstellt. B-Plan Nr. 214 BL 1 vom 28.03.1978 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	2 Vollgeschosse - zwingend
o	offene Bauweise
GRZ 04	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl 0,8

Es sind Baufenster und Baugrenzen festgesetzt.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,36	0,32	-
maximal zulässige Nutzung	0,8	0,4	- lt. B - Plan

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:
Wohnhaus mit Anbau: ca. 178 m²
Garage: ca. 34 m²

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Gütersloh am 01.02. und am 21.02.2024 digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung für das Wohnhaus wurde am 08.05.1903 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 28.07.1903 und die Schlussabnahme am 01.10.1903.

Die Genehmigung zu der Umnutzung des ehem. Stalls zu Wohnzwecken und dem Umbau des Anbaus wurde 1956 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 16.05.1956 und die Schlussabnahme am 10.10.1956.

Die Baugenehmigung für die Errichtung eines Anbaus sowie den Neubau einer Garage wurde am 02.09.2010 erteilt.

Die Arbeiten sind bis heute nicht abgeschlossen. Ob und welche Nachweise noch erbracht werden müssen, ist nicht bekannt.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine baurechtswidrigen Umstände festgestellt.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Gütersloh, nicht an.
Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Stadt Gütersloh fallen z. Zt. keine Abgaben an.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung im Haupthaus ist eigengenutzt. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet. Die Wohnung im Anbau steht leer. Sie ist in dem vorgefundenen Zustand auch nicht nutzbar.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Gütersloh, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier in erheblichem Umfang vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 22.02.2024) weist für Gütersloh einen Zuwachs von ca. 6,5 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand Februar 2024 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 350 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

	Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.
Energetische Eigenschaften	Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetztes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen. Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als besser, bezogen auf die ursprüngliche Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen. Die Ausstattung in der Wohnung im Haupthaus ist als normal einzustufen. Die Ausstattung der Wohnung im Anbau ist als einfach anzusehen.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als normal / fehlend anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist, auf Grund des Gebäudezustandes, als eingeschränkt anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als erhöht einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand ist insgesamt als unterdurchschnittlich anzusehen.

Bauschäden / Baumängel	Instandhaltungsstau - Maler, - Boden, - Sanitär, - Heizung, - Dämmung Dachgeschoss Mängel: - Holzwerk (Ortgänge) sind anstrichbedürftig - Parkett ist sanierungsbedürftig - Insektenbefall im Dachstuhl – ob es sich um noch aktiven Befall handelt, kann von mir nicht festgestellt werden - mangelhaft durchgeführte Modernisierungen Sonstiges - Hauseingangsbereich und die Wohnung 2 sowie die Nebenflächen sind nicht fertiggestellt und befinden sich in einem einfachen Zustand - die Arbeiten im Zuge der Sanierung um ca. 2008 sollen in Teilen in Eigenleistung und nicht fachmännisch durchgeführt worden sein - Fußbodenheizung soll nicht richtig funktionieren

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	**Schwächen**
- gut ausgenutztes Grundstück	- energetische Eigenschaften - unklare Höhe der tatsächlichen Kosten der Fertigstellung und der Mängelbeseitigung - starke Lärmbelastung

4 Restnutzungsdauer

4.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

4.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Baujahr	1909
An- und Umbauten	1956, um ca. 2010
Modernisierungen	um ca. 2008
übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer	60 – 100 Jahre
Ansatz:	80 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre

5 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33330 Gütersloh, Brockhäger Straße 50

auf **345.000,00 EUR**
(dreihundertfünfundvierzigtausend)

Bielefeld, 29. Februar 2024 Christian Kühn

6 Berechnungen

Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

33330 Gütersloh, Brockhäger Straße 50		
Zweifamilienhaus - Haupthaus		
Kellergeschoss	11,79*7,76	91,49
Erdgeschoss	11,67*7,34+2,30*3,65	94,05
Dachgeschoss	11,67*7,34	85,66
		271,20
Zweifamilienhaus - Anbau		
Erdgeschoss	7,59*8,32+2,90*7,34	84,43
Obergeschoss	7,59*8,32	63,15
Dachgeschoss	7,59*8,32	63,15
		210,73
Garage mit Abstellraum		
Erdgeschoss	4,00*8,41	**33,64**

Berechnung der Wohnfläche

- lt. Bauakte

33330 Gütersloh, Brockhäger Straße 50	
Zweifamilienhaus	
Wohnung 1	
Erdgeschoss	
Flur	9,55
Schlafen	14,50
Küche	11,10
Essen	14,50
Wohnen	17,63
Flur	9,64
Bad	8,50
	85,42
Dachgeschoss	
Flur	6,03
Spielen	7,56
Kind 2	10,54
Spielen	10,83
Kind 1	10,30
Bad	10,57
	55,83
Wohnung 1	**141,25**

Wohnung 2		
Erdgeschoss		
Eingang		6,18
Abstellraum		11,03
HWR		6,55
		23,76
Obergeschoss		
Flur		2,52
Bad		10,57
Küche / Essen		17,36
Wohnen		14,11
Garderobe		4,99
Balkon	Ansatz 1/4	5,05
		54,60
Dachgeschoss		
Zimmer		7,52
Flur		2,52
Schlafen		10,68
Abstellk.		10,57
Abstellk.		10,57
		41,86
Wohnung 2		**120,22**

Zusammenstellung	
Wohnung 1	141,25
Wohnung 2	120,22
	261,47

7 Fotodokumentation

Straßenansicht

Gartenansicht

Garage

Heizung

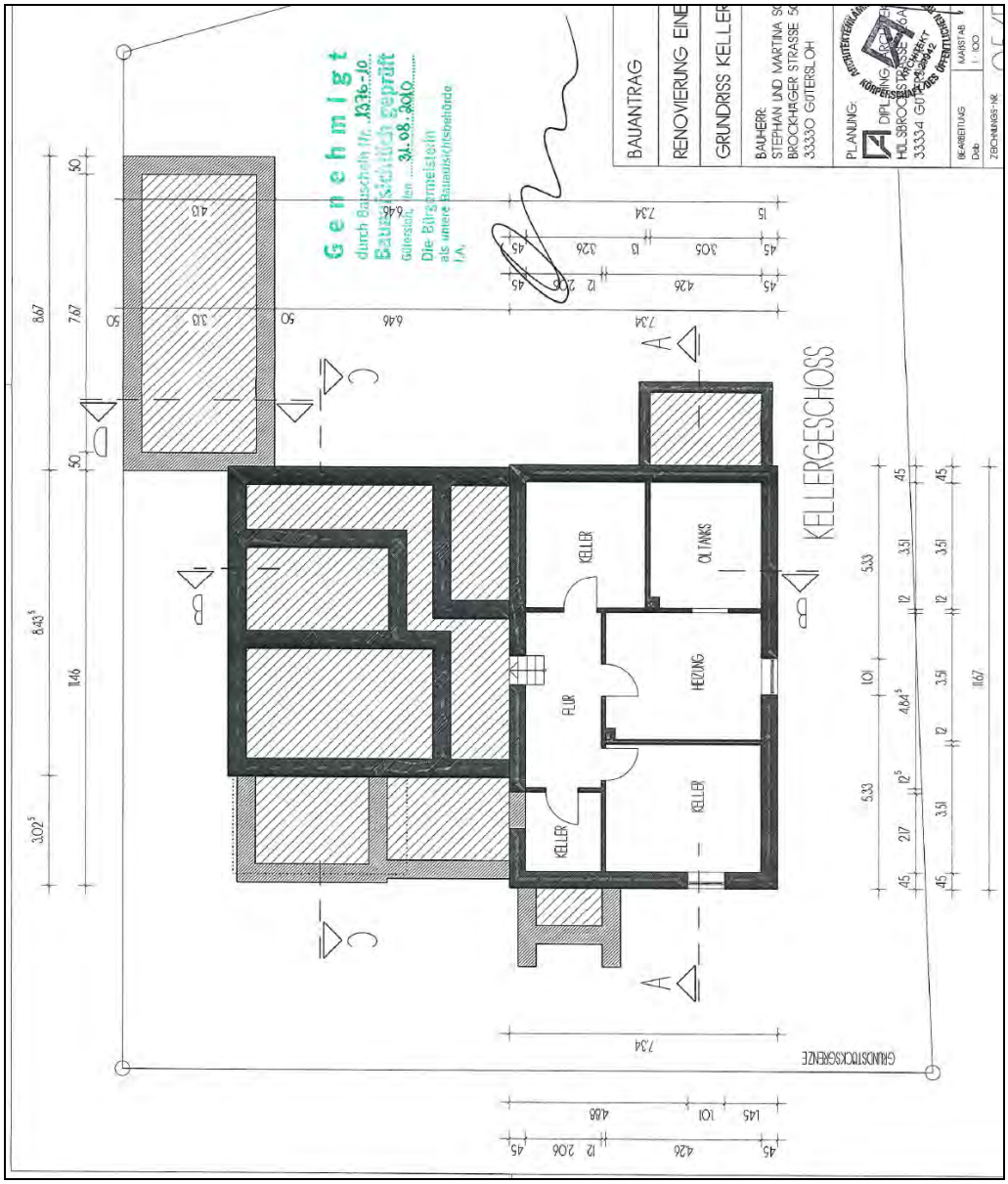
E-Anlage

Verteilung Fußbodenheizung

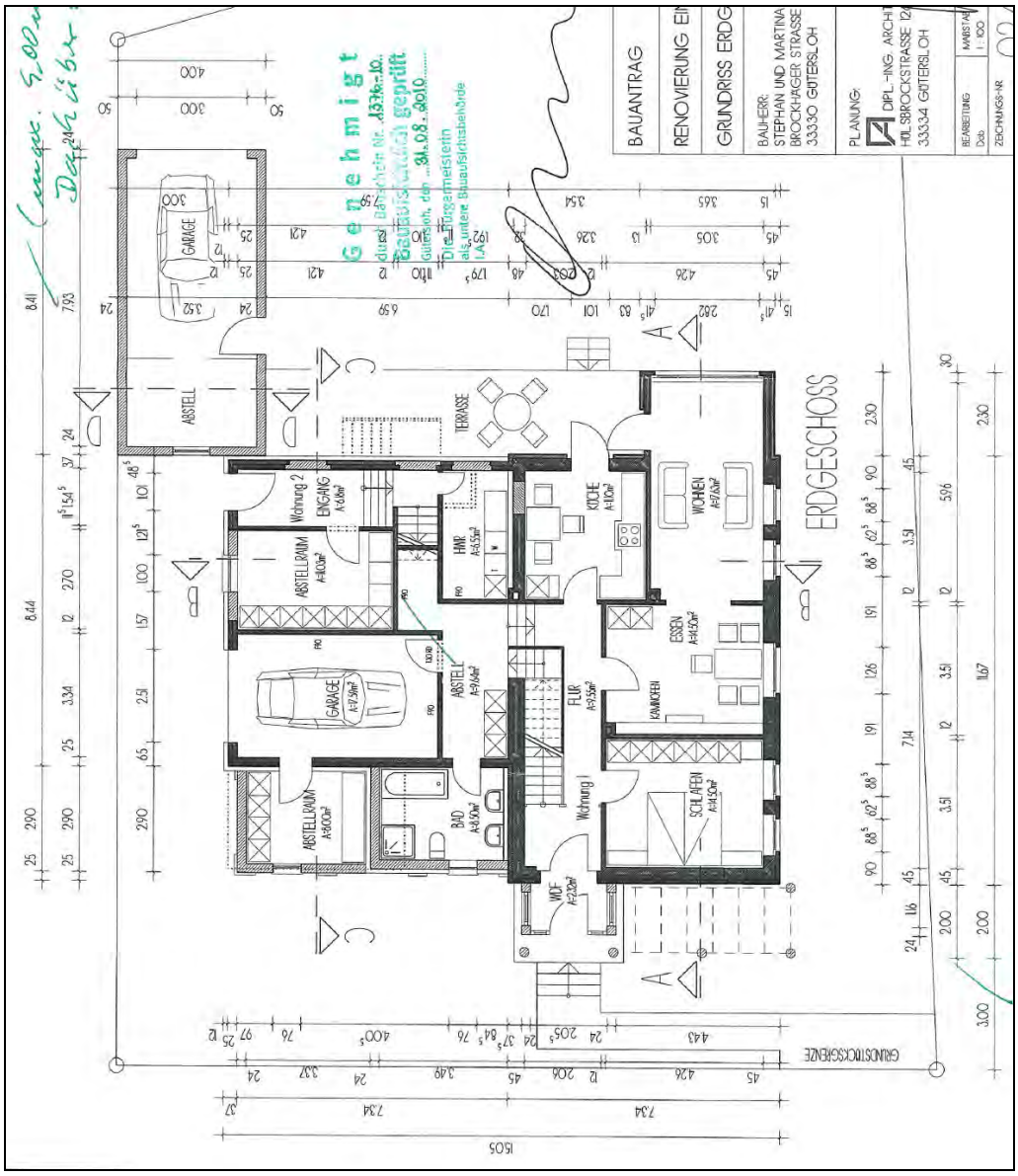
Dachsparren

8 Anlagen

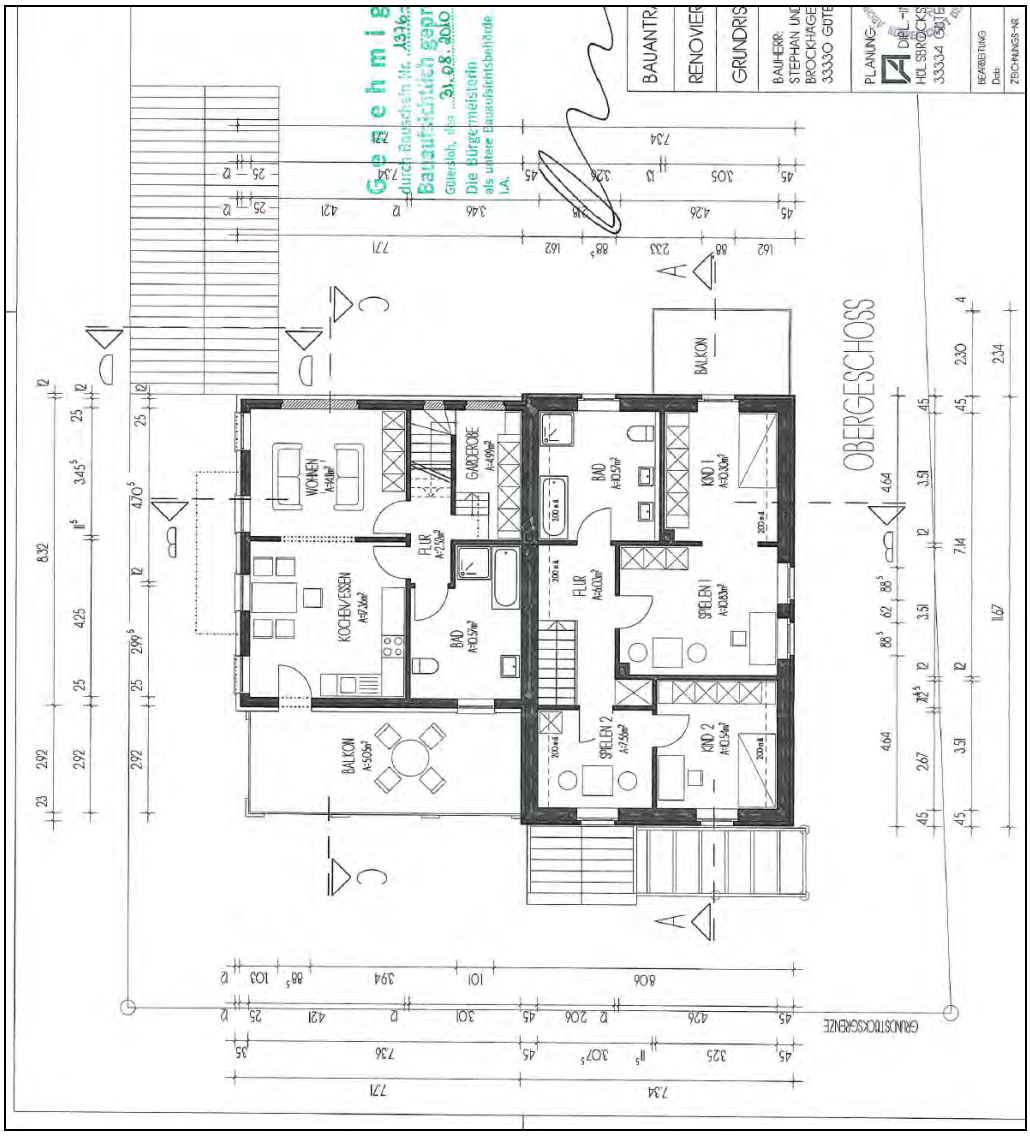
Grundriss – Kellergeschoss



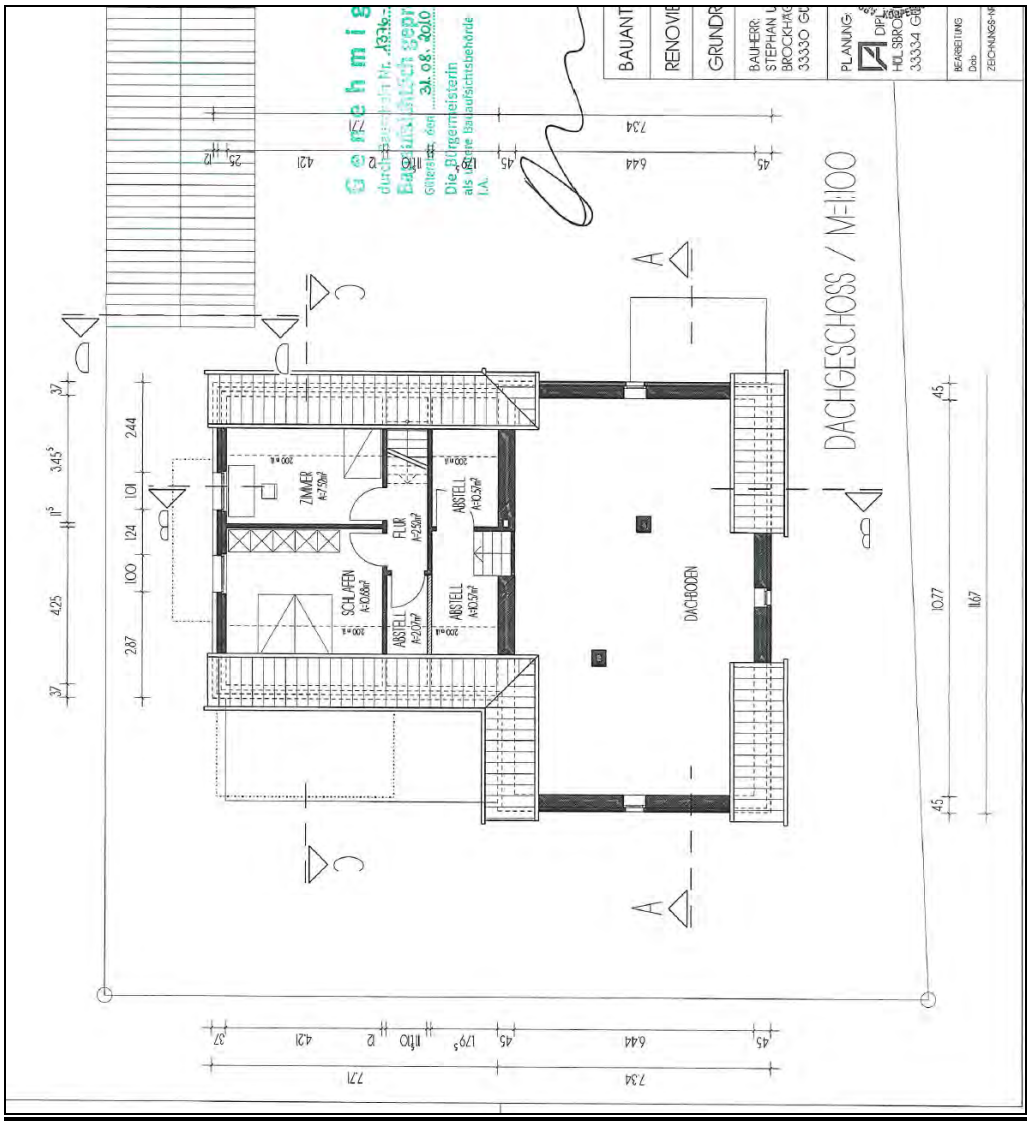
Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Ober- / Dachgeschoss

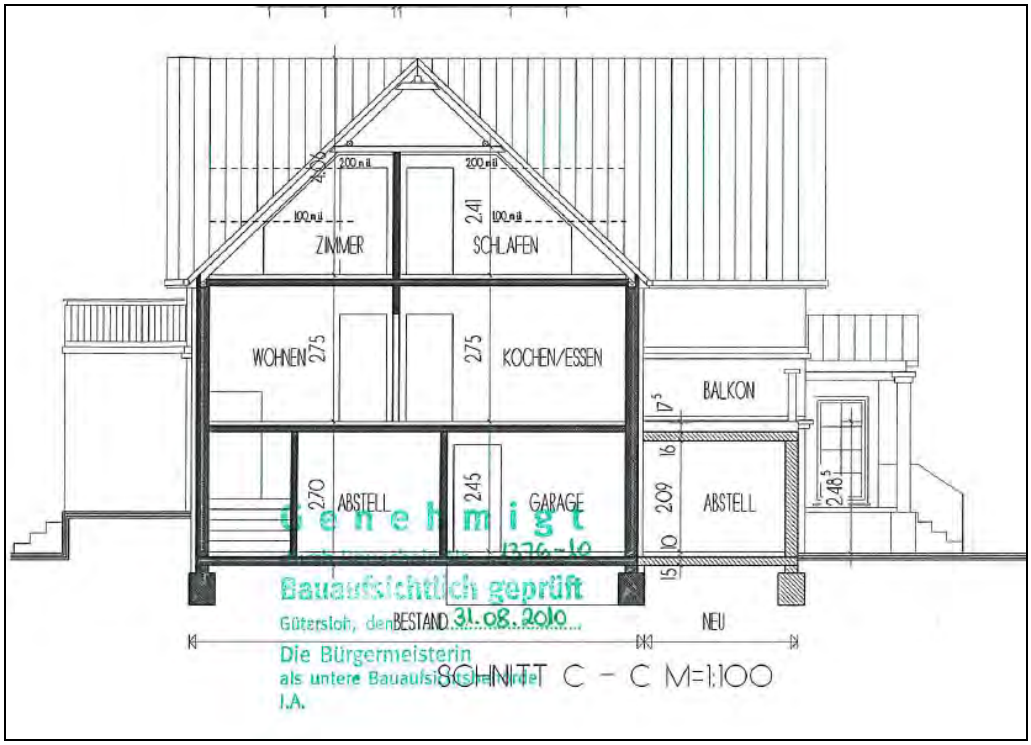


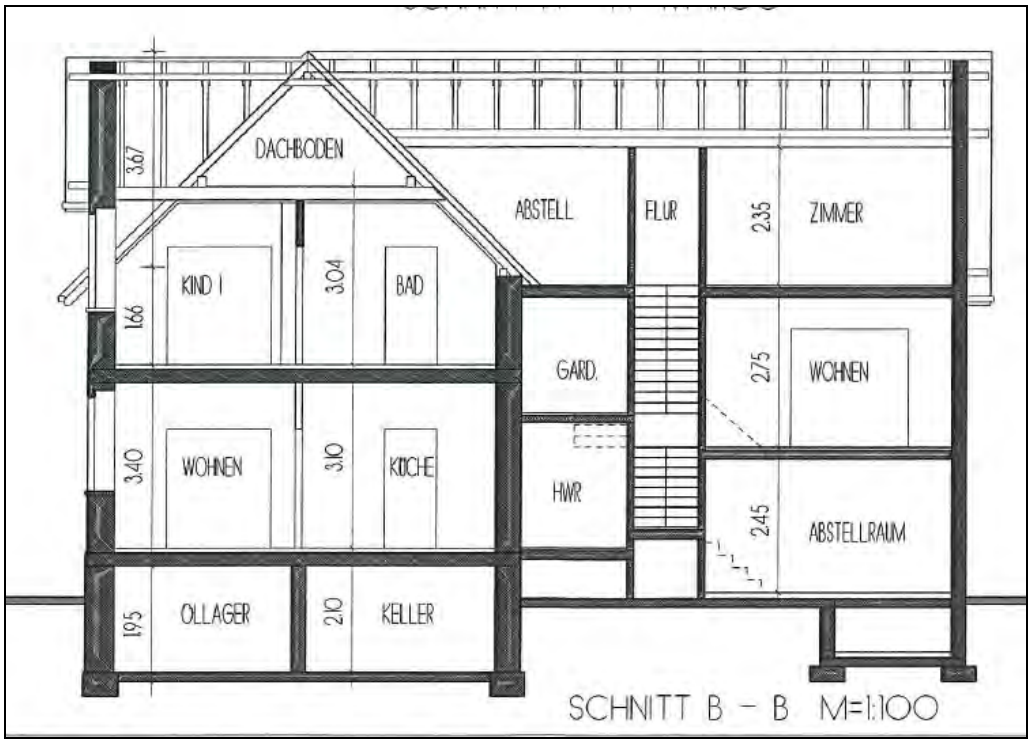
Grundriss – Ober- / Dachgeschoss

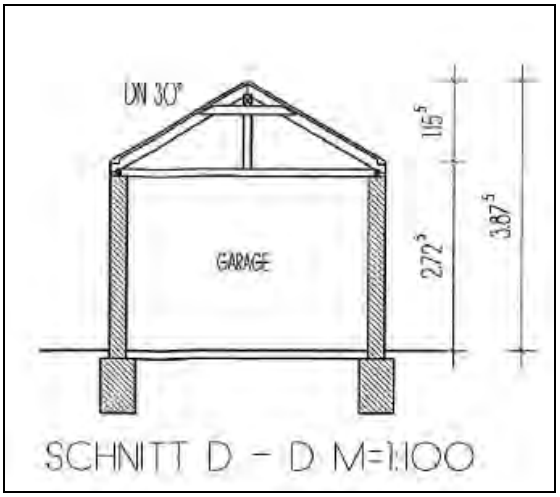


Schnitte

DACHBODEN
KIND 2
SPIELEN I
3.04
KIND I
3.40
SCHLAFEN
ESSEN
3.10
WOHNEN
1.95
KELLER
HEIZUNG
2.10
OLLAGER
SCHNITT A - A M=1:100


ZIMMER
SCHLAFEN
2.41
WOHNEN
2.75
2.75
KOCHEN/ESSEN
BALKON
ABSTELL
2.70
2.45
GARAGE
ABSTELL
2.09
Genehmigt
Bauaufsichtlich geprüft
Gütersloh, den BESTAND 31.08.2010
Die Bürgermeisterin
als untere Bauaufsichtsbehörde
I.A.
NEU
SCHNITT C - C M=1:100


DACHBODEN
3.67
ABSTELL
FLUR
2.35
ZIMMER
KIND I
3.04
BAD
1.66
GARD.
2.75
WOHNEN
3.40
WOHNEN
3.10
KÜCHE
HWR
2.45
ABSTELLRAUM
1.95
LAGER
2.10
KELLER
SCHNITT B - B M=1:100


DN 30°
1.65
3.87.5
2.72.5
GARAGE
SCHNITT D - D M=1:100