

Exposé zum Gutachten



Über das Grundstück:

48431 Rheine, Lindenstr. 90

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Rheine
Salzbergener Str. 29
48431 Rheine

Az. des Auftraggebers: 12 K 3/25

MARKTWERT

(VERKEHRSWERT): 275.000 €

Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.

Angaben zum Grundstück

Katasterbezeichnung	Flur: 112
	Flurstück: 150 + 337
Größe	393 m ²

Allgemeines

Kreis	Steinfurt
Stadt	Rheine (rd. 77.000 Einwohner)
Ortsteil	Dorenkamp
Straße	Lindenstraße 90
Lage	Das Grundstück liegt südlich der Stadtmitte, nahe der kaufmännischen Schule Rheine.
Umgebung	Mischgebiet

Verkehrsanbindung

Bus	Bushaltestelle in einer Entfernung von 1 Gehminute
Bahnhof	Die Entfernung zum Regionalbahnhof HBF-Rheine beträgt etwa 700 m.
Straße	Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Autobahn	Die nächste Bundesstraße B 481 ist etwa 1,5 km entfernt. Die nächstgelegene Autobahn A 30 befindet sich in ca. 7 km Entfernung.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In einem Entfernungsradius von 10 – 30 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	In einem Entfernungsradius von 20 - 30 Gehminuten.

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.

Ärzte und Apotheken	Eine Apotheke befindet sich 12 Gehminuten entfernt. Ein Arzt ist am Ort, ca. 2 km entfernt.
Krankenhaus	Das Krankenhaus befindet sich in Rheine.
Arbeitsplätze	In Rheine und im gesamten Kreis Steinfurt.
Kindergarten	Kindergarten im Ort
Schulen	Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Ort. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Rheine, Osnabrück oder Münster.
Freizeit-/Kulturangebot	Rheine bietet ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitan-gebot mit regionalem Charakter. Kulturelle Veranstaltun-gen finden unter anderem in der Stadthalle Rheine, dem Kloster Bentlage sowie im Kino Cinetech statt. Für Freizei-taktivitäten stehen zahlreiche Wander- und Radwege ent-lang der Ems zur Verfügung, ergänzt durch Sportvereine, der NaturZoo Rheine sowie das Freizeitbad „Aqua Reni“. Der Bentlager Wald und der Salinenpark dienen darüber hinaus als beliebte Naherholungsgebiete.

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Erschließungszustand

Wasserversorgung	vorhanden
Abwasserentsorgung	vorhanden
Elektrizität	vorhanden
Gas	Nicht bekannt
Telekommunikation	vorhanden
Internet	Nicht bekannt, wahrscheinlich vorhanden

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.

Außenanlagen

Einfriedung	Nicht vorhanden
Anpflanzungen	Leicht begrünt
Einstellplätze	Auf der Westseite des Grundstückes befinden sich zwei Außenstellplätze.

BAUBESCHREIBUNG

Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoß. Im Erdgeschoß des Bewertungsobjektes befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, im Obergeschoß befindet sich eine Wohneinheit.

Baubeschreibung

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1948 (laut Bauakte)
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 269 m ²
Grundrissgestaltung	Keine Angaben möglich

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Massiv
Keller	Massiver Keller
Außenwände	Massiv
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	Nicht bekannt, wahrscheinlich massiv
Decken	Massivdecke
Treppe	Nicht bekannt, wahrscheinlich Holztreppe
Dachkonstruktion	Walmdach

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.

Dachdeckung Dachziegel, älter als 50 Jahre

Ausbau

Oberfläche Decke Nicht bekannt

Oberfläche Innenwand Nicht bekannt

Türen Nicht bekannt

Fenster Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierglas und innenliegenden Rollläden, tlw. einfach verglaste Fenster

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation Nicht bekannt

Sanitärinstallation Nicht bekannt

Heizungsinstallation Nicht bekannt

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhal-
tungszustand zum Wer-
termittlungsstichtag

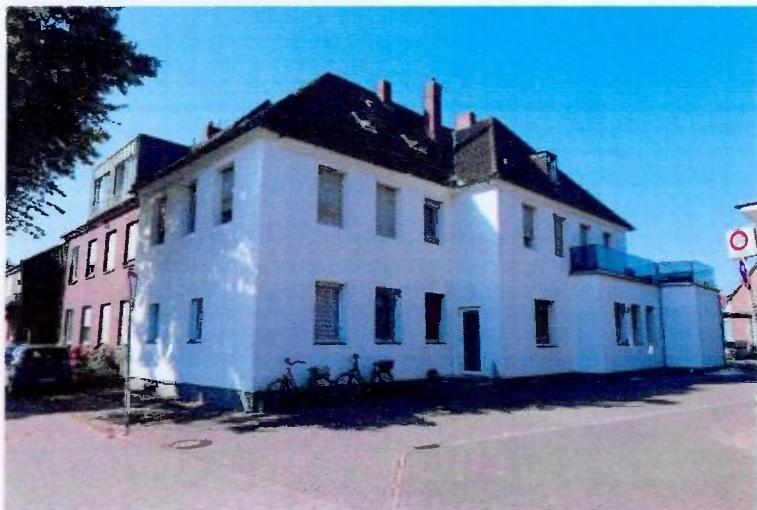
Eine Innenbesichtigung war zum Zeitpunkt der Ortsbe-
sichtigung nicht möglich. Die Einschätzung des bauli-
chen Zustands basiert daher auf dem äußeren Erschei-
nungsbild sowie auf Annahmen.

Nach äußerem Anschein wurden in den letzten zehn
Jahren Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude
durchgeführt. Die Fassade wurde nachträglich ge-
dämmt, verputzt und gestrichen. Zudem wurden ein-
zelne Fenster erneuert und die Dachterrasse über dem
Anbau wurde erneuert. Diese Maßnahmen deuten da-
rauf hin, dass auch im Innenbereich Modernisierungen
durchgeführt wurden, können jedoch abschließend
nicht verifiziert werden.

An der Fassade konnten einige Schäden festgestellt
werden, die vermutlich auf äußere Einwirkungen zu-
rückzuführen sind. Weiter konnte an der Nordseite zur
Wilhelmstr. das Fehlen eines Regenfallrohres festge-
stellt werden.

Weitere bauliche Anlagen Nicht bekannt

Fotodokumentation



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.



Ansicht in Richtung Nordwesten



Ansicht auf einen Eingang



Ansicht auf die Parkflächen und dem hinteren Gebäude- teil sowie dem Anbau und der Dachterrasse

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.



Ansicht auf den Anbau und
die Dachterrasse



Äußerer Zustand



Äußerer Zustand

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.



Äußerer Zustand



Äußerer Zustand

Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.