

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1645-2024)

Gerichts-Az. 012 K 004/24



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus)
Objektadresse:	Hohe Heideweg 36a 48432 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mesum, Blatt 4414
Katasterangaben:	Gemarkung Mesum, Flur 6, Flurstück 1812, zu bewertende Fläche 278 m ²

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus einseitig angebaut (DHH), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Carport
Baujahr:	2015 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht renoviert
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk, grau

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Hauseingang, Diele, Treppenhaus, Gäste-WC, Wohnen/Essen, Küche, HWR, Terrasse

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, 3 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum

Spitzboden:

1 Raum ausgebaut, Heizung und Abstellfläche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente, Beton
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	zweischaliges Massivmauerwerk mit Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, Plattenbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag Treppe zum Spitzboden als Holzkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2015 Fußbodenheizung im gesamten Haus
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für das gesamte Einfamilienhaus.

Einfamilienhaus (DHH)

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Kunststein

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Tapeten (Raufasertapeten) und Anstrich

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Raufasertapeten und Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung;
Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb

Türen: Eingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
Füllungstüren aus Holz;
Holzzargen

sanitäre Installation: übliche Wasser- und Abwasserinstallation;
Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche,
(bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch;
gute Ausstattung und Qualität

Gäste-WC:
1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken,

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar
Verglasung Gäste-WC beschädigt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Terrasse, Dachgaube

Besonnung und Belichtung: normal bis gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist weitestgehend gut.

Nebengebäude

Carport, Fahrradschuppen

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus) bebaute Grundstück in 48432 Rheine, Hohe Heideweg 36a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mesum	4414	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mesum	6	1812

wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2024 mit rd.

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend 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 **27. Juni 2024**

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!