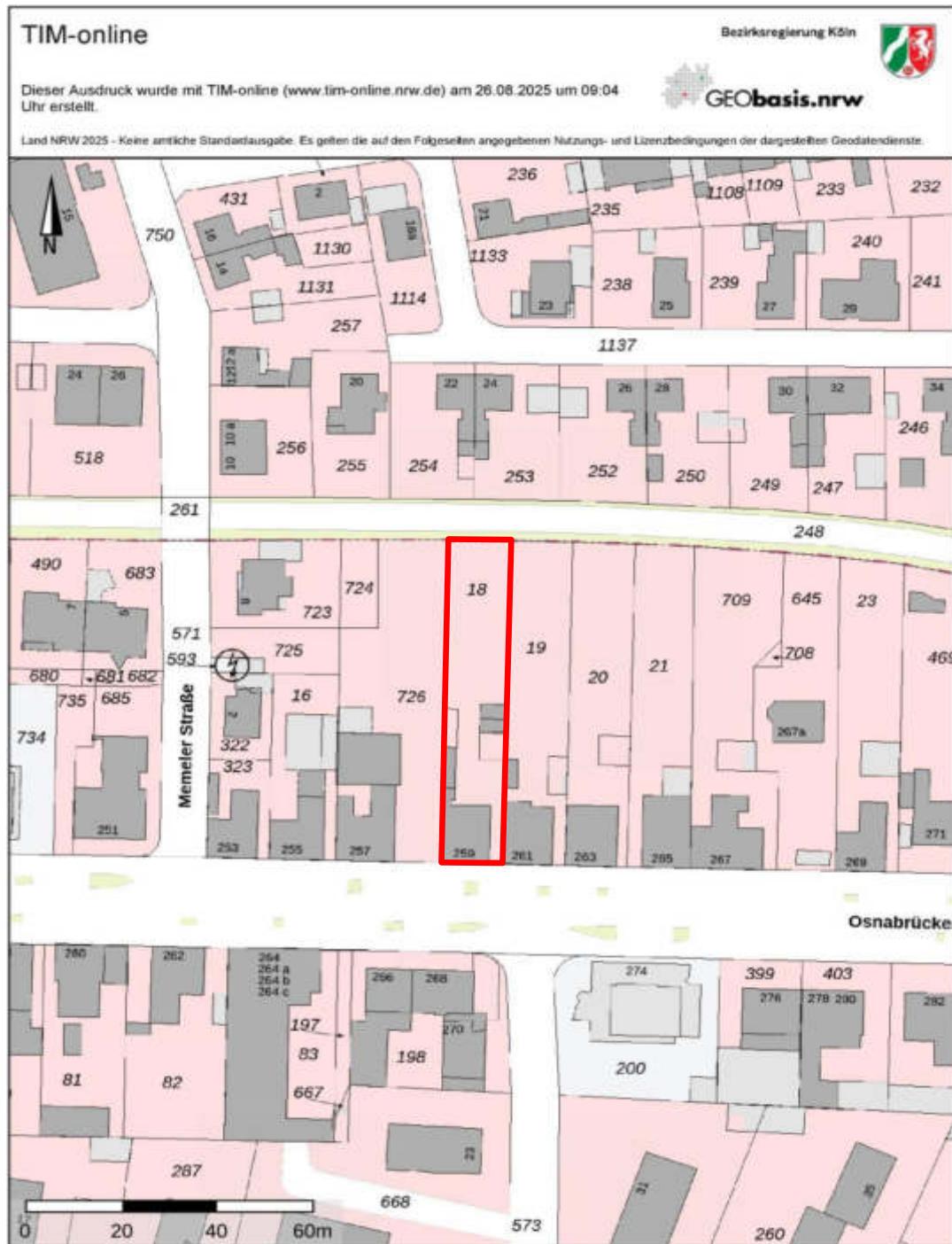




Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab



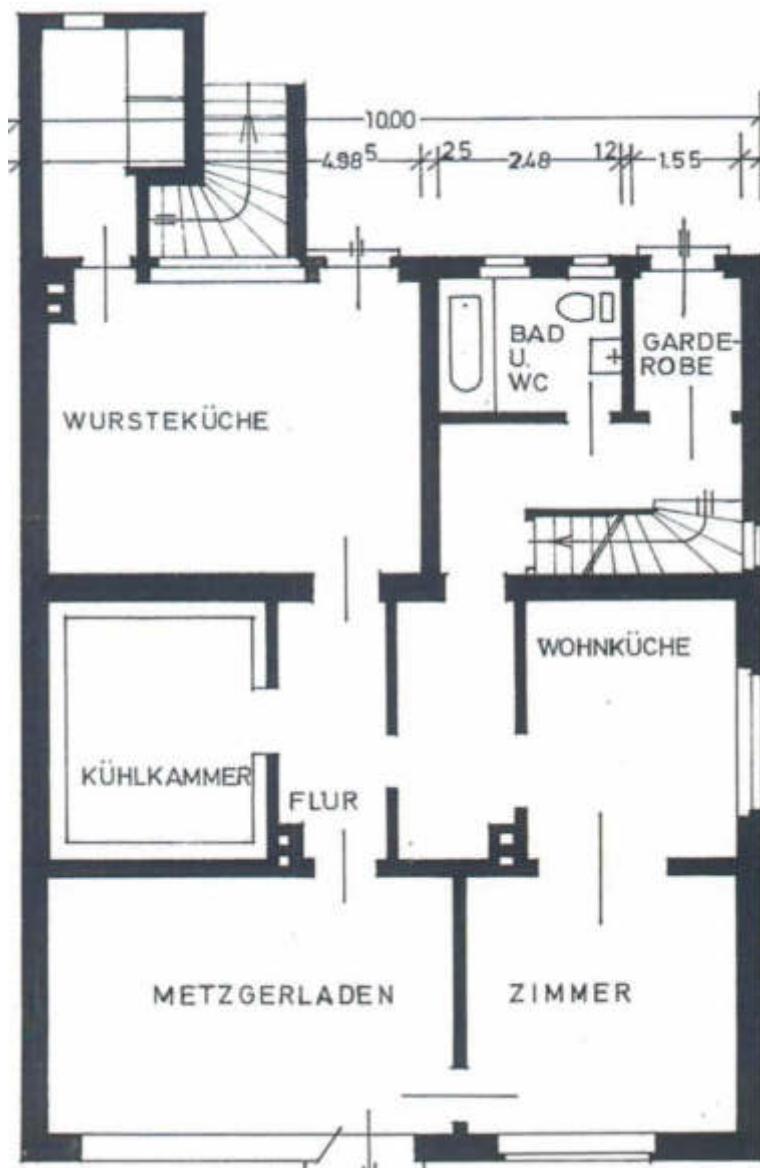
Bewertungsobjekt
Osnabrücker Straße 259
48429 Rheine



Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

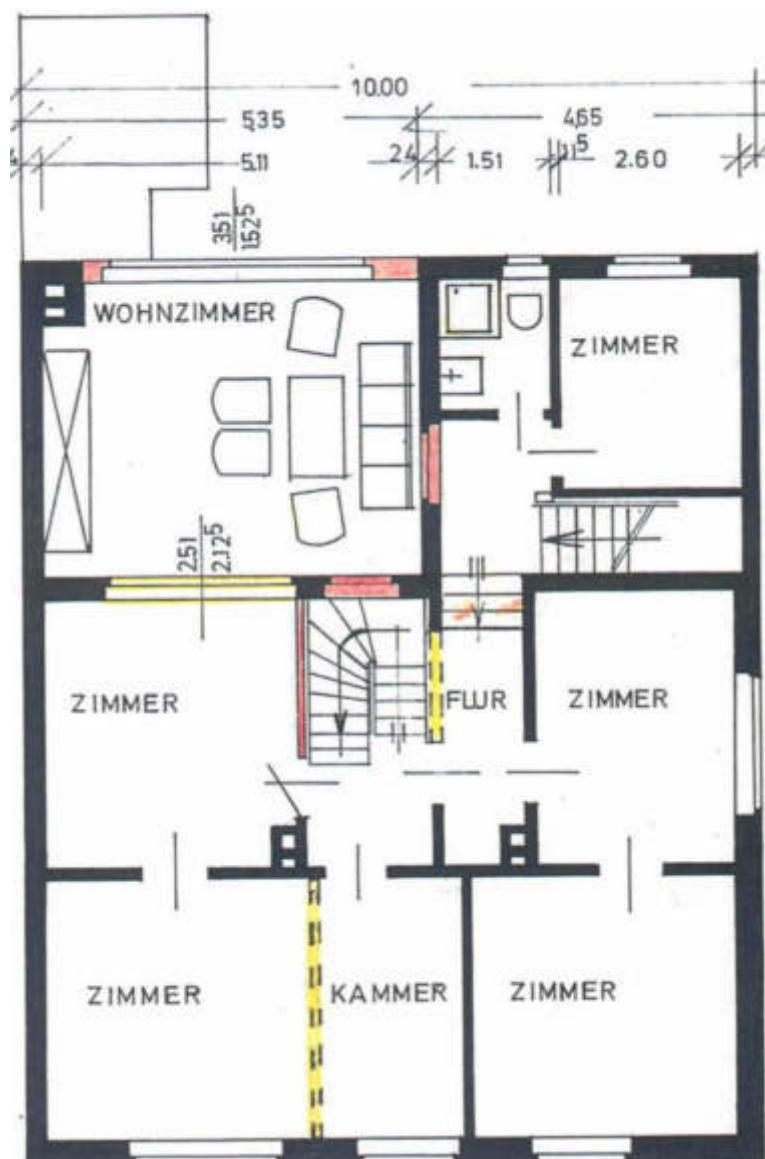




Anlage 3: Grundriss Obergeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

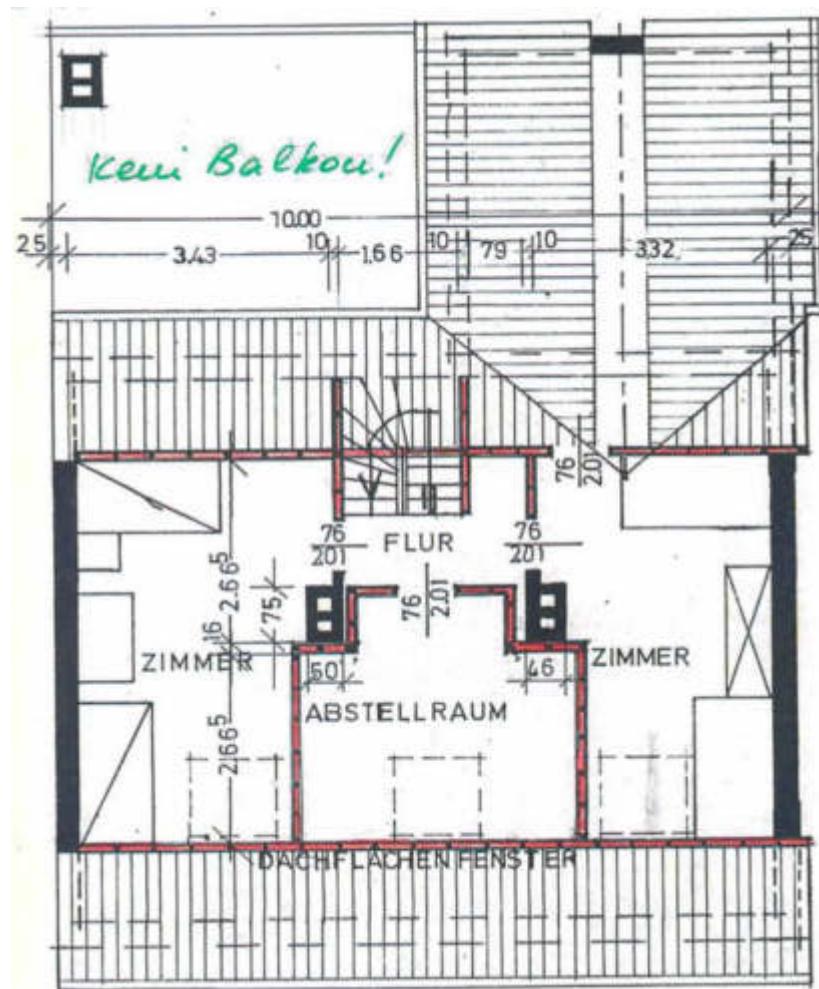




Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

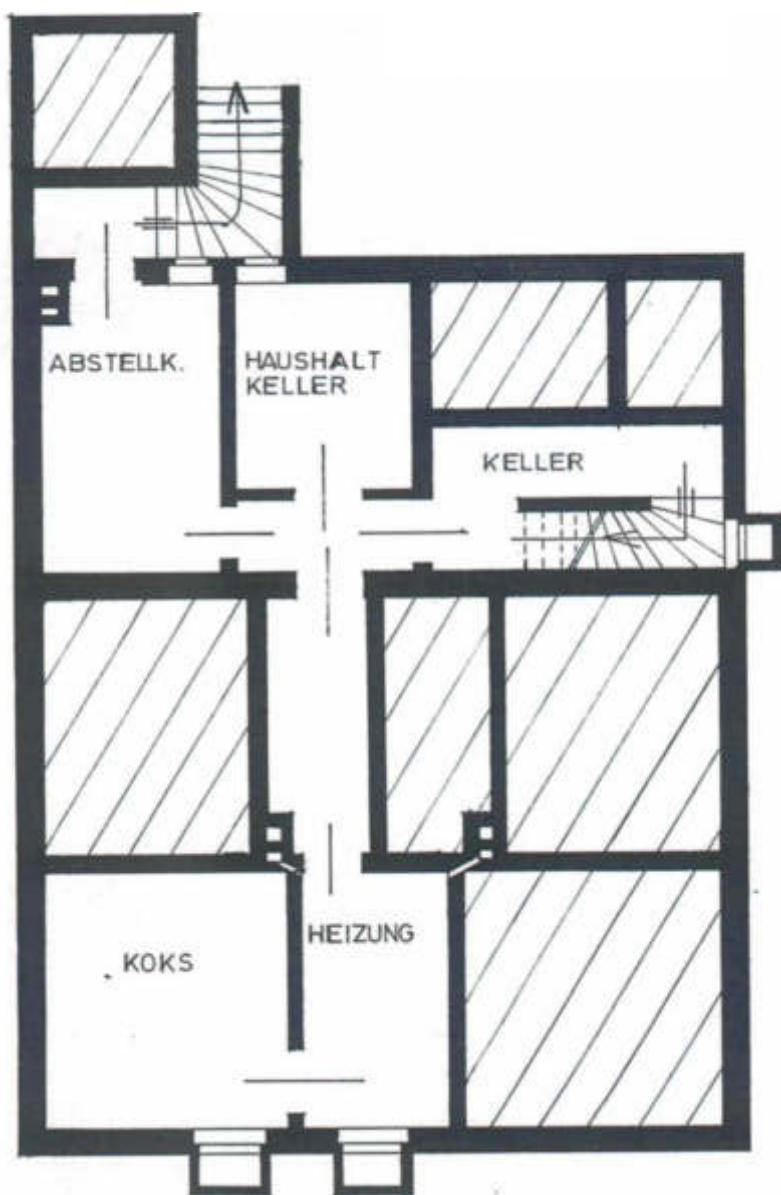




Anlage 5: Grundriss Teilkellergeschoß

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

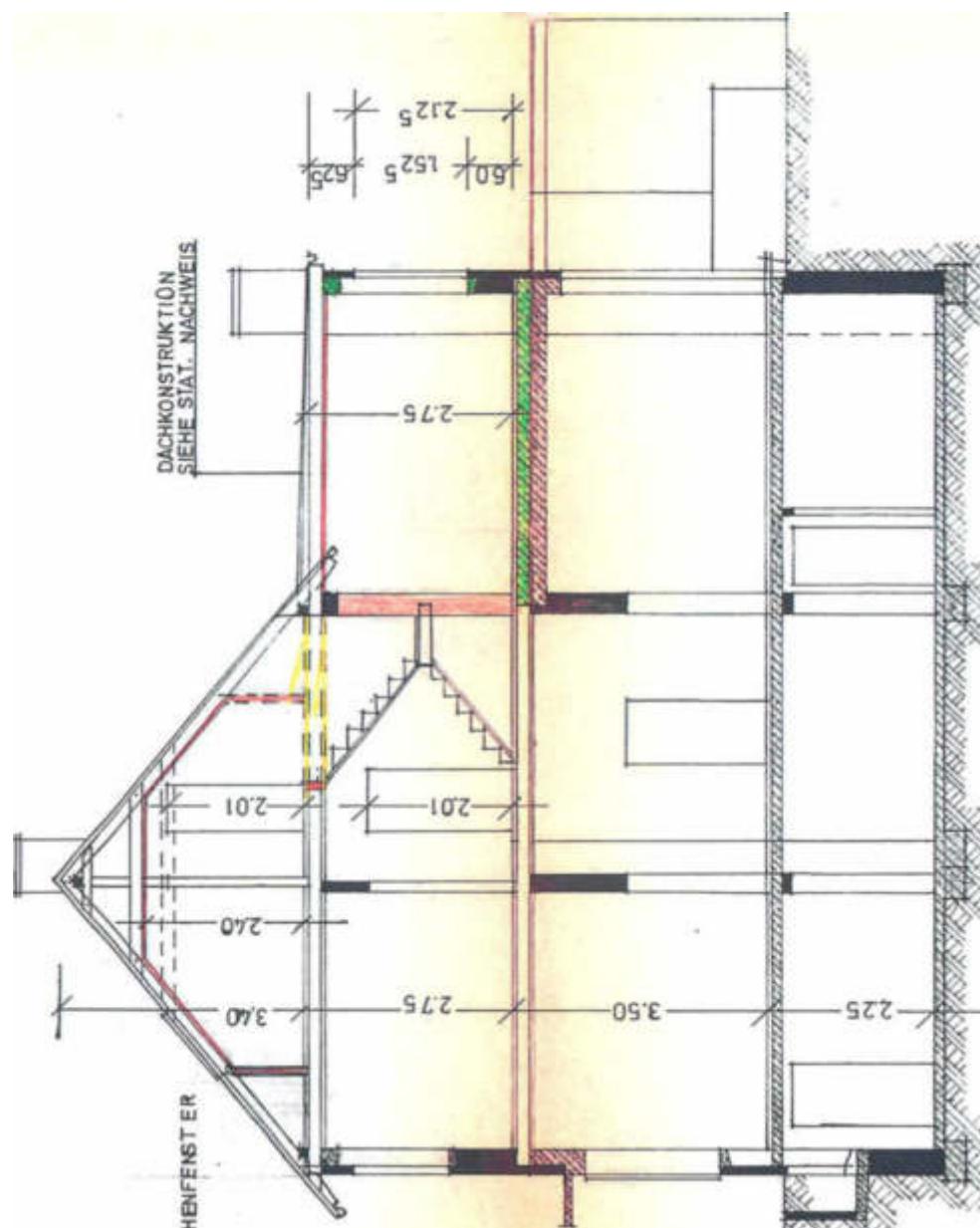




Anlage 6: Schnitt

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Bewertungsobjekt
Osnabrücker Straße 259
48429 Rheine

**Anlage 7: Brutto-Grundfläche**

gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschlägliche, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche**Bereich a/ b**
(m²)**Wohnhaus****Ursprungsgebäude Baujahr 1903**

KG	6,300 x	4,320	=	27,22
EG	10,000 x	8,490	=	<u>84,90</u>
Brutto-Grundfläche Ursprungsgebäude (m ²) ca.				112,12

Erweiterungsanbau Baujahr 1965

KG	10,000 x	4,650		
	-4,400 x	2,200		
	1,900 x	4,000	=	44,42
EG	10,000 x	4,650		
	2,500 x	3,630		
	-0,750 x	1,000	=	54,83
OG	10,000 x	13,150	=	131,50
DG	10,000 x	8,490		
	4,650 x	4,650	=	<u>106,52</u>
Brutto-Grundfläche Erweiterungsanbauten (m ²) ca.				337,27
Brutto-Grundfläche gesamt (m²) ca.				449,38



Anlage 8: Berechnung des mittleren Baujahrs des Wohnhauses

Das Ursprungsgebäude stammt aus dem Baujahr 1903. Das Gebäude wurde im Jahr 1965 um einen Anbau und eine Aufstockung erweitert. In dieser überschläglichen Berechnung wird das mittlere Baujahr durch folgende Verhältnisrechnung ermittelt:

Baujahr 1903

Die Brutto-Grundfläche beträgt: ca. 112,12 m²

Baujahr 1965

Die Brutto-Grundfläche beträgt: ca. 337,27 m²

Brutto-Grundfläche gesamt ca. 449,38 m²

Mittleres Baujahr

(= Baujahr Altsubstanz x (m² Altsubstanz : m² gesamt) + Baujahr Anbau x (m² Anbau : m² gesamt ...))

$$\begin{array}{rcl} 1903 & \times & (112,12 : 449,38) \\ + 1965 & \times & (337,27 : 449,38) = 1950 \end{array}$$

Die Verhältnisrechnung entsprechend den Anteilen an der Brutto-Grundfläche ergibt für das gesamte Gebäude das mittlere Baujahr rd. 1950.



Anlage 9: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschlägliche, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Anmerkung: Für die von den dargestellten Bauzeichnungen abweichenden Grundrissaufteilungen und Raumbezeichnungen sind in den amtlichen Bauakten keine Unterlagen vorhanden. Da mit den geänderten Grundrissaufteilungen keine wesentliche Veränderung der Gesamtgrößen verbunden ist, werden die vorhandenen Unterlagen als Grundlage verwendet.

Wohnhaus **m²**

Erdgeschoss

Laden	5,450 x 3,740	x 0,970	=	19,77
Flur	(1,500 x 3,740 -0,350 x 0,500)	x 0,970	=	5,27
Kühlkammer	3,000 x 3,700	x 0,970	=	10,77
Wurstküche	(4,985 x 4,410 -0,350 x 0,500)	x 0,970	=	21,15
Räucher- kammer	(1,300 x 1,300 2,000 x 2,000)	x 0,970	=	5,52
Zimmer	3,670 x 3,740	x 0,970	=	13,31
Wohnküche	2,800 x 3,740	x 0,970	=	10,16
Flur	(1,600 x 3,740 -0,350 x 0,500)	x 0,970	=	5,63
Flur	(1,200 x 1,000 4,150 x 1,250)	x 0,970	=	6,20
Bad	2,480 x 2,030	x 0,970	=	4,88
Garderobe	1,550 x 2,030	x 0,970	=	3,05
Wohnfläche Erdgeschoss m ² ca.				105,72



Obergeschoss

Zimmer	5,570 x 3,755	x 0,970	=	20,29
Zimmer	(3,550 x 3,820 -0,350 x 0,500)	x 0,970	=	12,98
Wohnzimmer	(5,350 x 4,410 -0,350 x 0,500)	x 0,970	=	22,72
Zimmer	3,685 x 3,755	x 0,970	=	13,42
Zimmer	2,800 x 3,945	x 0,970	=	10,71
Flur	(3,000 x 3,945 -1,700 x 2,000 -0,350 x 0,500 1,500 x 2,200 -0,300 x 1,135)	x 0,970	=	10,88
Bad	1,510 x 1,900	x 0,970	=	2,78
Zimmer	2,600 x 3,150	x 0,970	=	<u>7,94</u>
Wohnfläche Obergeschoss m ² ca.				101,74

Dachgeschoss

Wohnfläche gesamt m² ca. 244,08



Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Rheine



Klosterstraße 14, 48431 Rheine
Tel.: 05971/939-410

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rheine.

Die gewählte Adresse ist: Osnabrücker Str. 259.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rheine
Postleitzahl	48429
Bodenrichtwertnummer	380000
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbauliche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	1
Tiefe	25 m
Fläche	500 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	245 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Altenrheine-Süd (Oststraße)

Tabelle 1: Richtwertdetails



Anlage 11: Fotos

Wohnhaus von Südosten



Wohnhaus von Südwesten





Anlage 11: Fotos

Wohnhaus von Nordosten



Grundstück von Norden



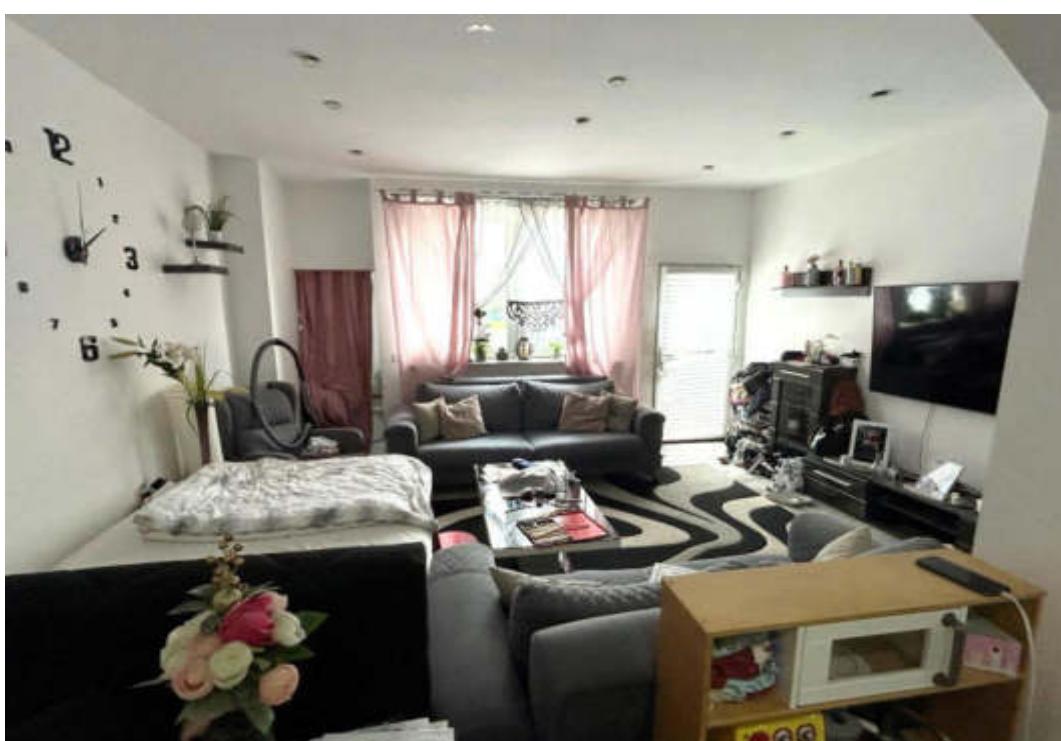


Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Diele



Erdgeschoss: Wohnraum



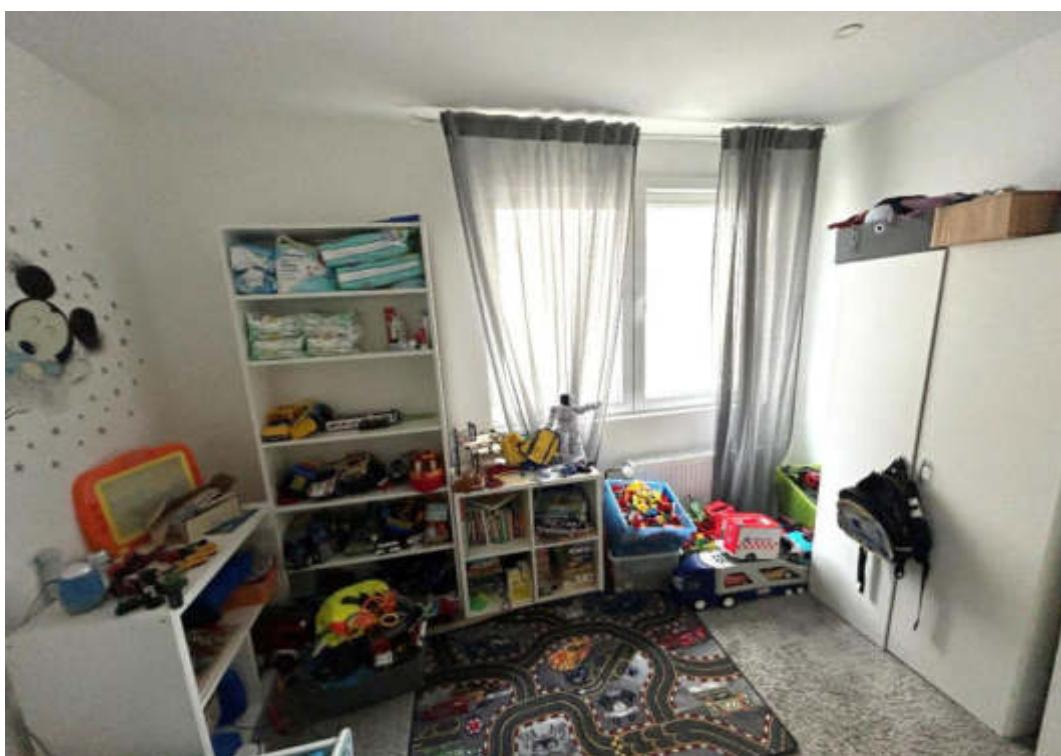


Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Schlafraum



Erdgeschoss: Schlafraum





Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Bad



Erdgeschoss: Abstellraum





Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Treppe zum Obergeschoss



Obergeschoss: Flur





Anlage 11: Fotos

Obergeschoss: Bad



Obergeschoss: WC-Raum





Anlage 11: Fotos

Obergeschoss: Wohnraum



Obergeschoss: Küche





Anlage 11: Fotos

Obergeschoss: Schlafraum mit Feuchtigkeitsschaden an der Holzbalkendecke



Obergeschoss: Schlafraum mit Feuchtigkeitsschaden an der Holzbalkendecke



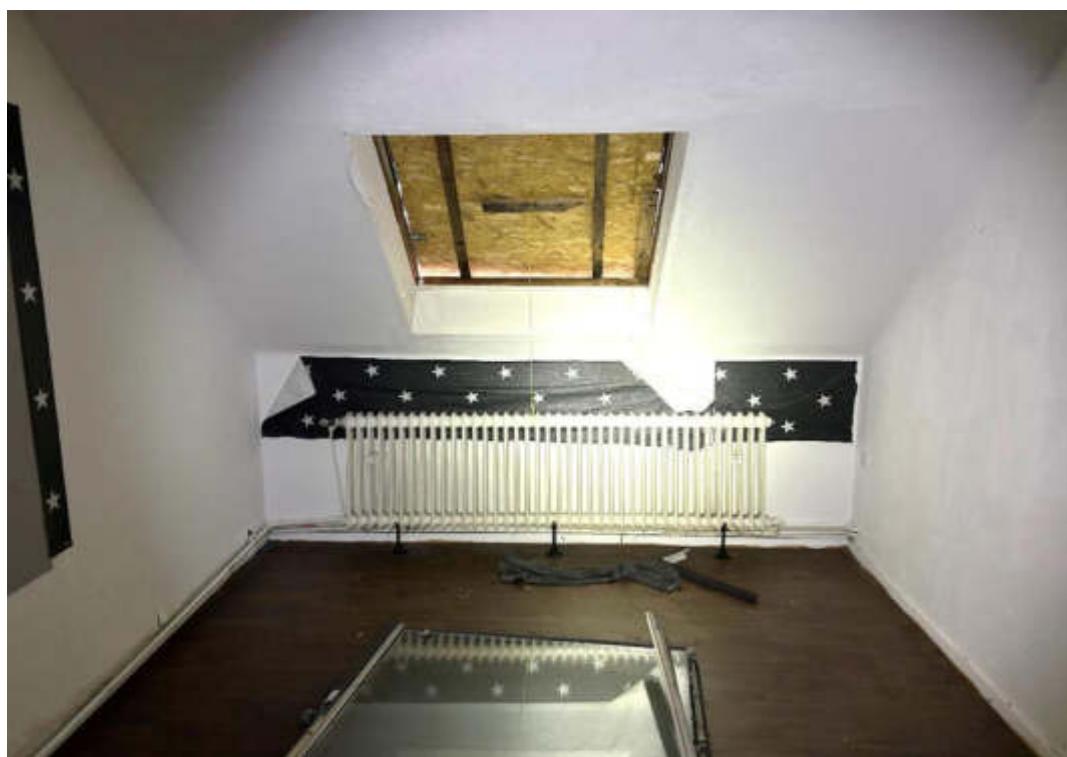


Anlage 11: Fotos

Obergeschoss: Flur mit Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss: Schlafraum mit fehlendem Fenster und provisorischer Abdeckung





Anlage 11: Fotos

Dachgeschoss: Schlafräum mit fehlendem Fenster und provisorischer Abdeckung



Dachgeschoss: Schlafräum





Anlage 11: Fotos

Kellergeschoß: Flur



Kellergeschoß: Heizungsraum





Anlage 11: Fotos

Garagengebäude an der Ostgrenze: Ansicht von Südwesten



Garagengebäude an der Ostgrenze: Ansicht von Nordwesten





Anlage 11: Fotos

Garagengebäude an der Ostgrenze: Garagenraum



Garagengebäude an der Ostgrenze: Partyraum





Anlage 11: Fotos

Garagengebäude an der Westgrenze: Ansicht von Südosten



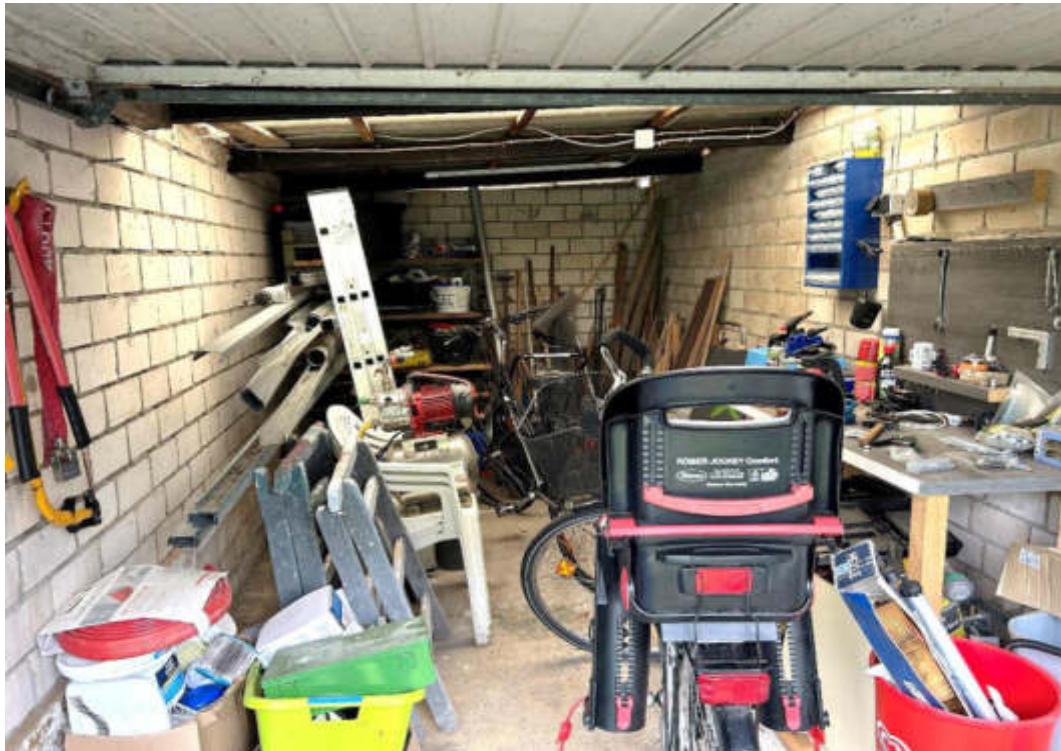
Garagengebäude an der Westgrenze: Ansicht von Nordwesten





Anlage 11: Fotos

Garagengebäude an der Westgrenze: Garagenraum



Garagengebäude an der Westgrenze: Abstellraum

