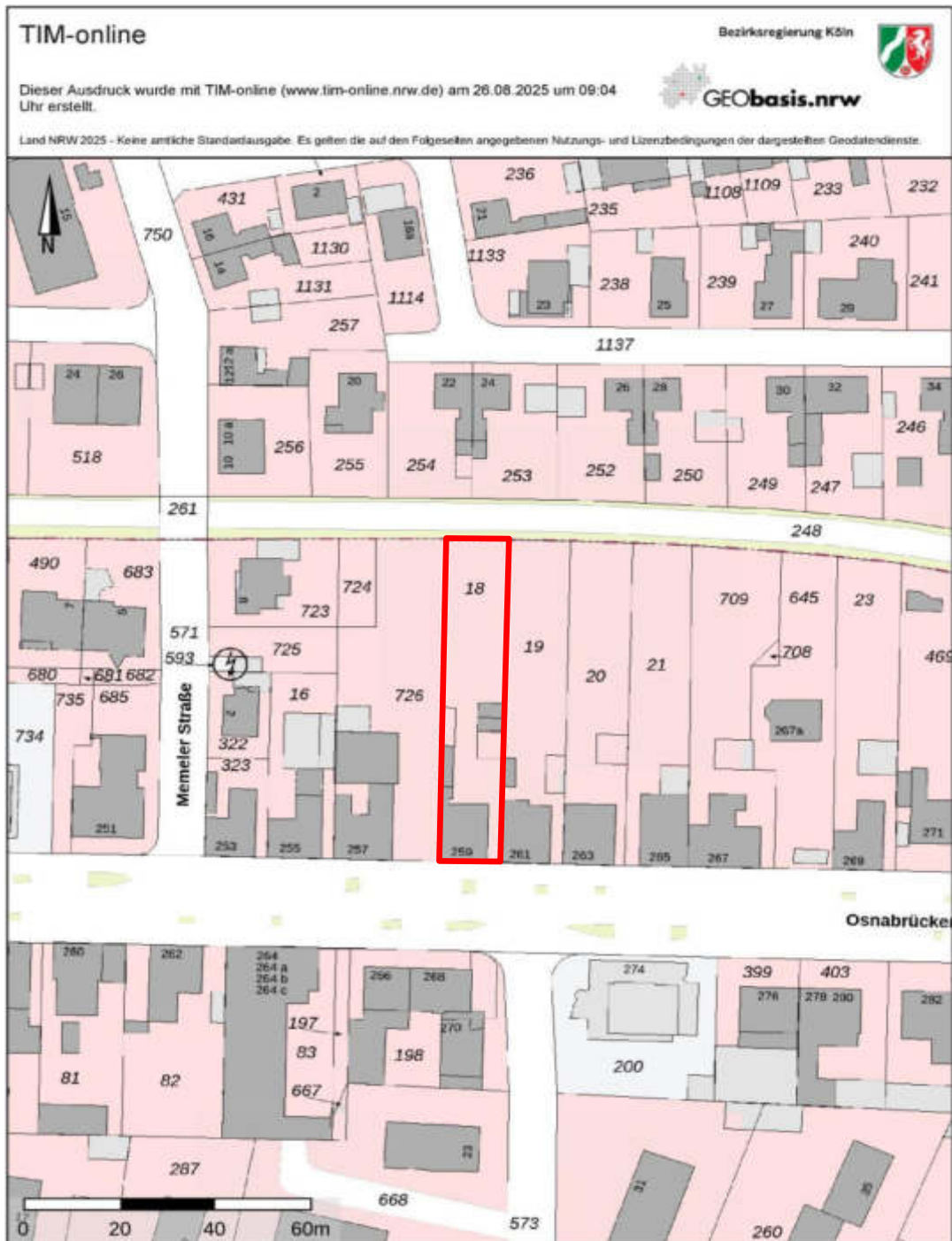


## Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab

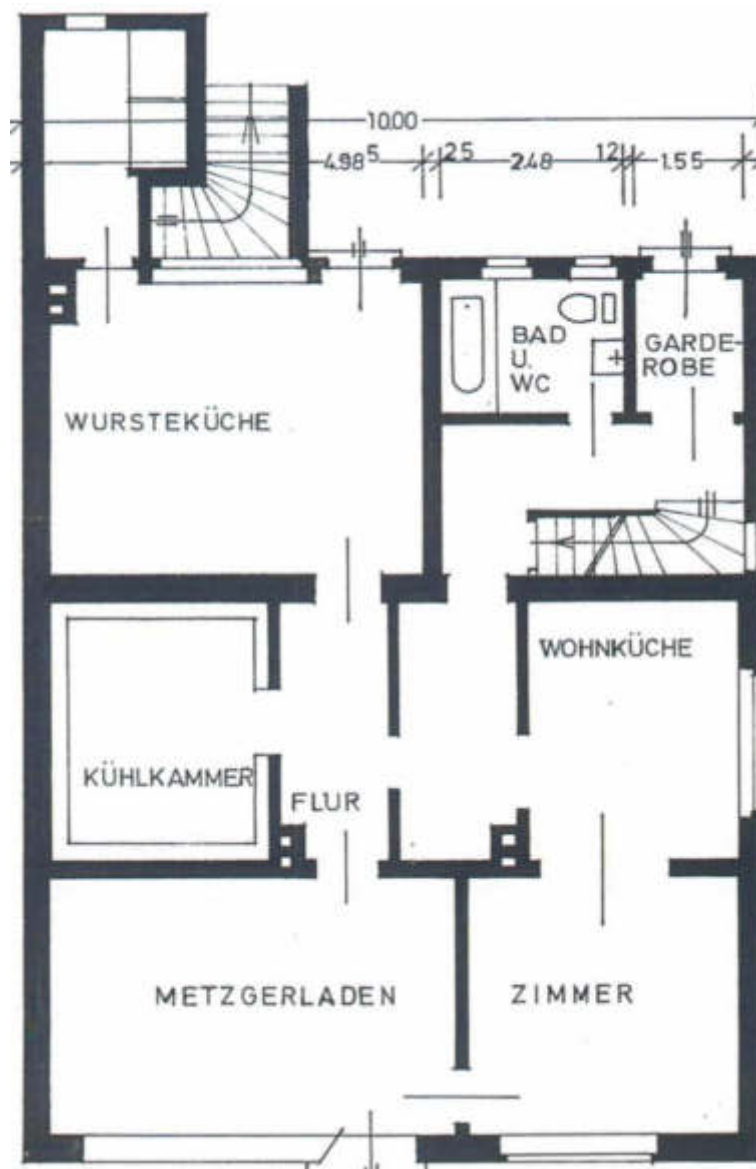


**Bewertungsobjekt  
Osnabrücker Straße 259  
48429 Rheine**

## Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

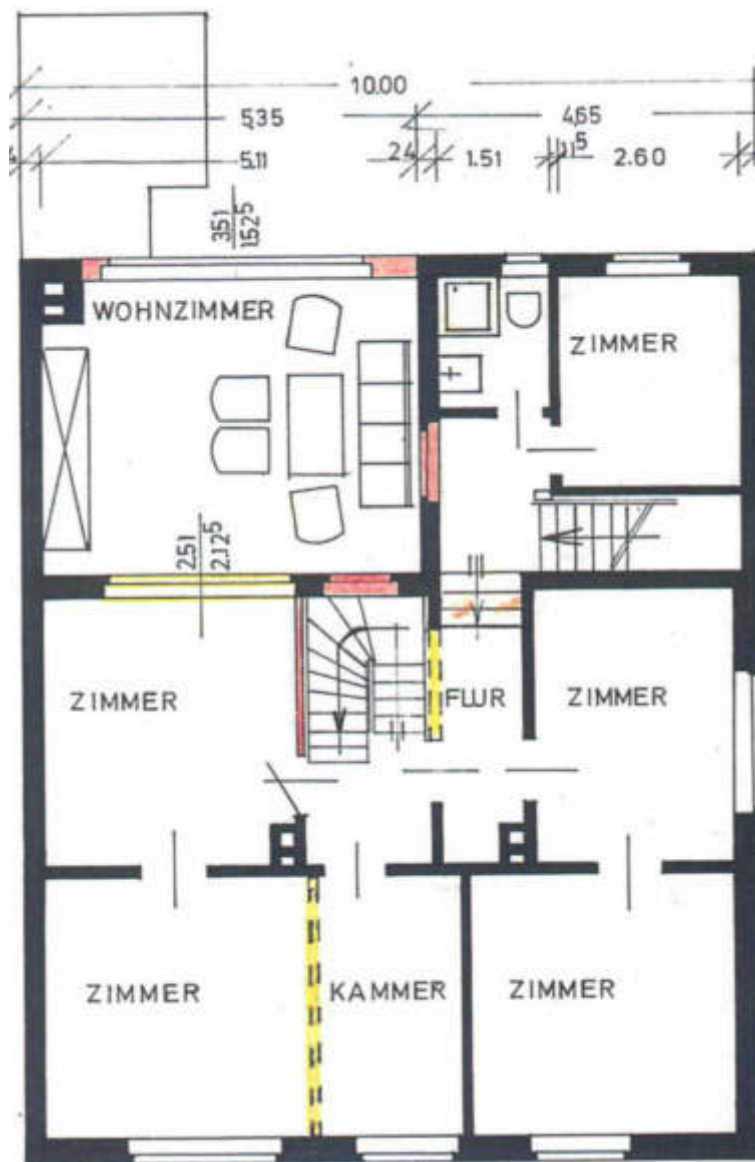
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



### Anlage 3: Grundriss Obergeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

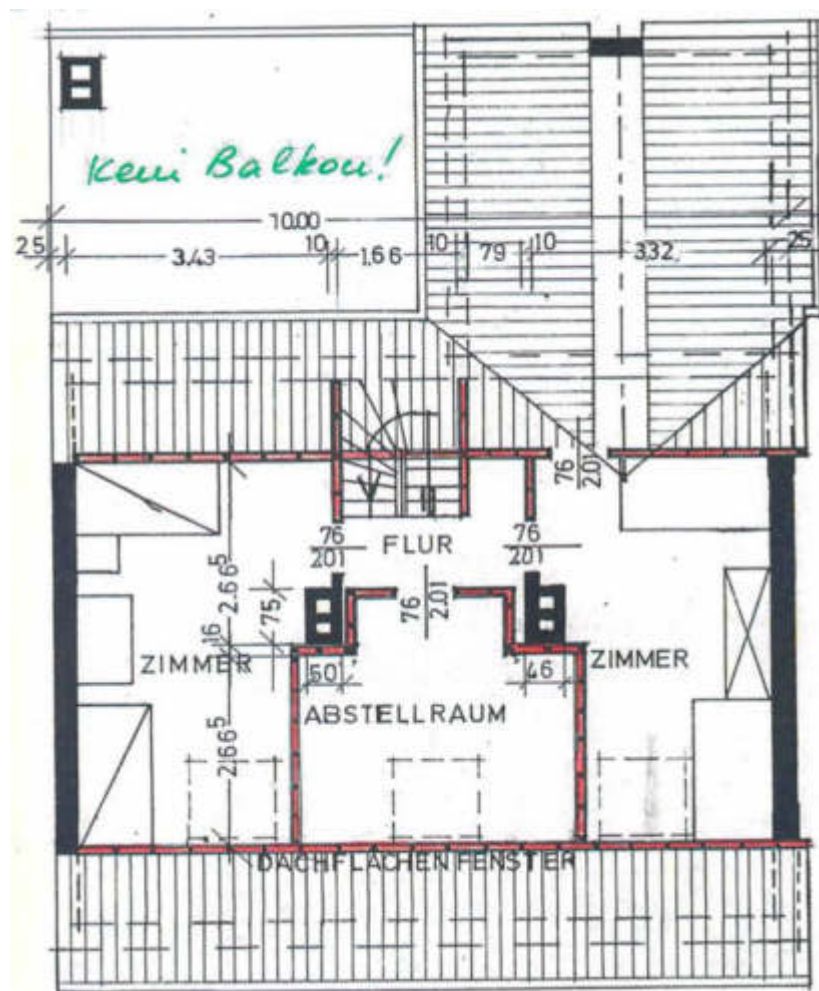


**Bewertungsobjekt  
Osnabrücker Straße 259  
48429 Rheine**

#### Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

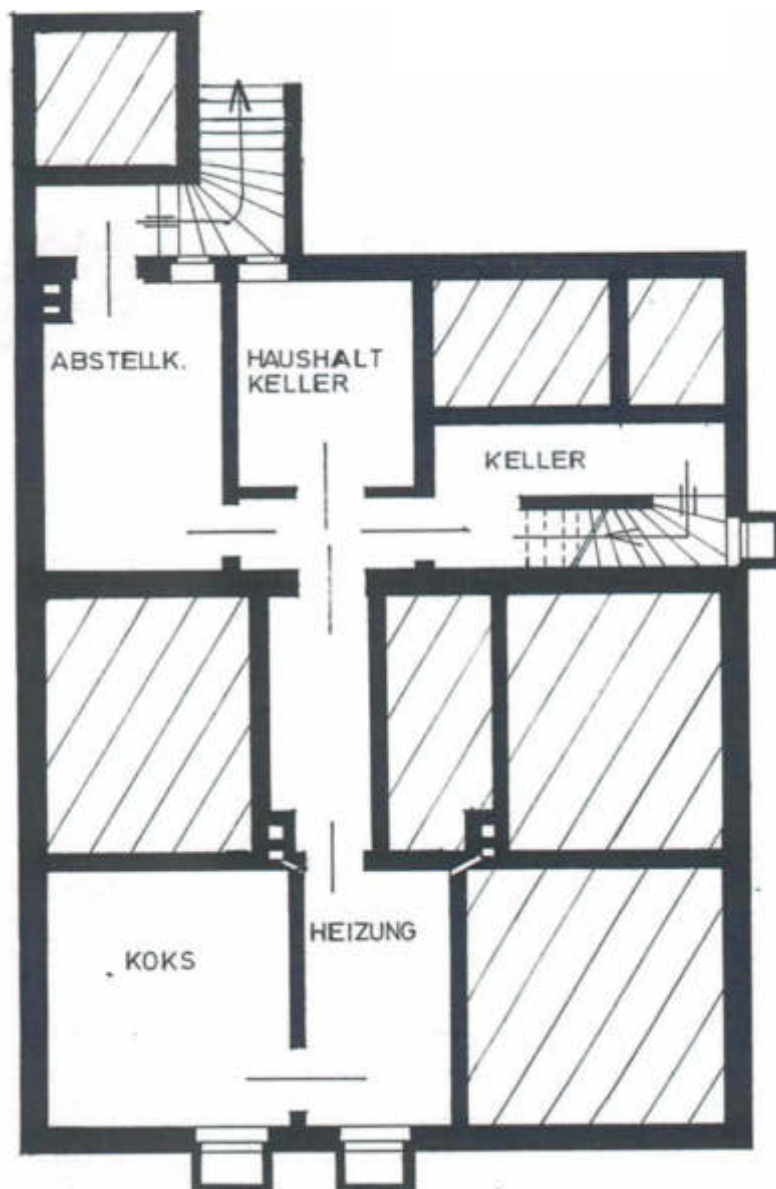


**Bewertungsobjekt  
Osnabrücker Straße 259  
48429 Rheine**

### **Anlage 5: Grundriss Teilkellergeschoss**

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

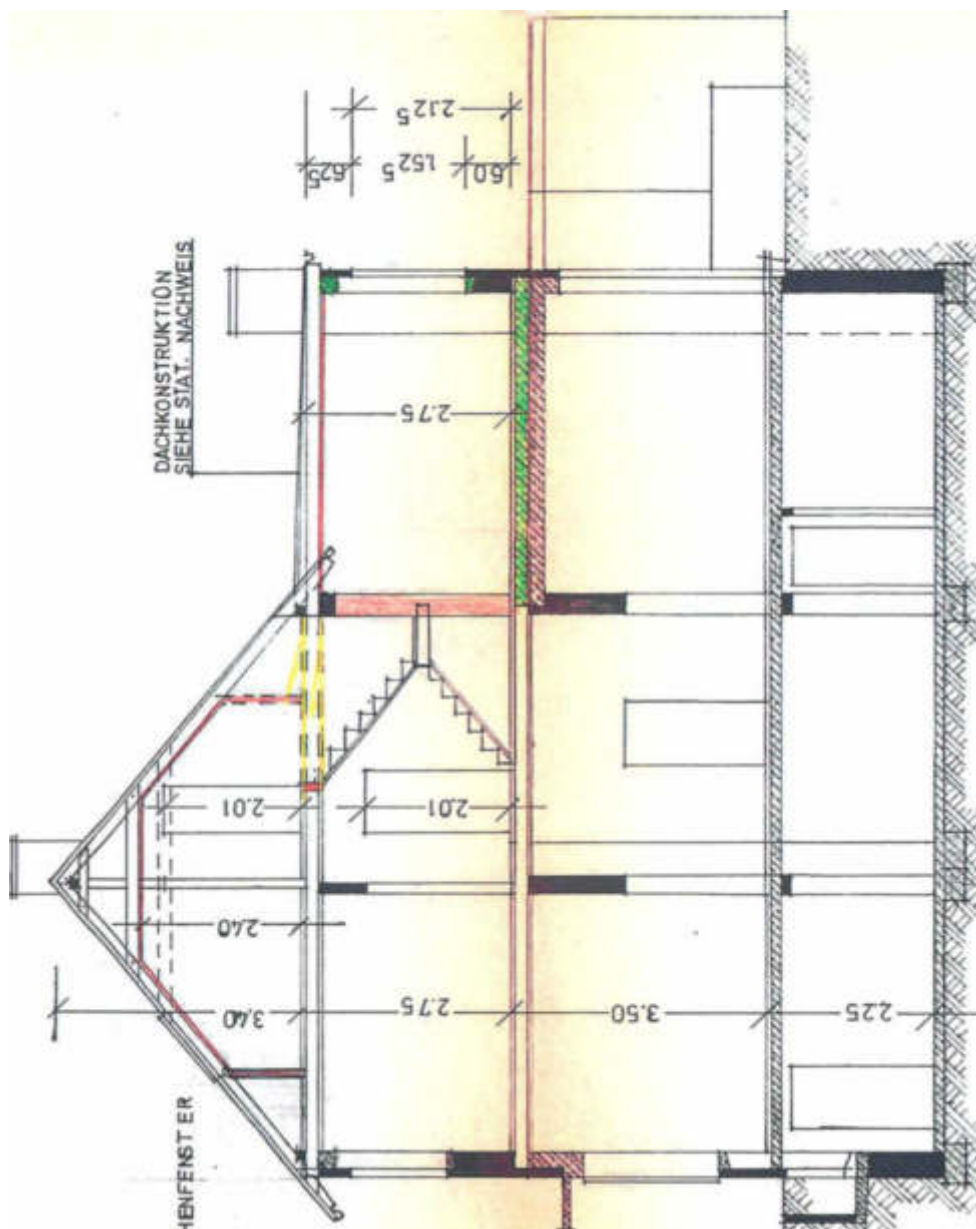




## Anlage 6: Schnitt

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 überschläglich, 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 (m²) 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 (m²) 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 m<sup>2</sup>

**Baujahr 1965**

Die Brutto-Grundfläche beträgt: ca. 337,27 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche gesamt ca. 449,38 m<sup>2</sup>

**Mittleres Baujahr**

( = Baujahr Altsubstanz x (m<sup>2</sup> Altsubstanz : m<sup>2</sup> gesamt) + Baujahr Anbau x (m<sup>2</sup> Anbau : m<sup>2</sup> gesamt ...)

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

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 - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, 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.

<b>Wohnhaus</b>					<b>m²</b>
<i>Erdgeschoss</i>					
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
Wursteküche	( 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	=		<u>3,05</u>
Wohnfläche Erdgeschoss m² 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 m² ca.				101,74

### *Dachgeschoss*

Flur	(	2,550 x 1,810 -1,760 x 0,810 -0,790 x 1,200	x	0,5 )	0,970	=	2,63
Zimmer	(	3,430 x 5,490 -0,710 x 2,825 -0,400 x 0,750 -2,720 x 1,200	x	0,5			
		-3,430 x 1,200	x	0,5 )	0,970	=	12,45
Zimmer	(	3,320 x 5,490 -0,690 x 2,825 -0,360 x 0,750 -2,630 x 1,200	x	0,5			
		-3,320 x 1,200	x	0,5 )	0,970	=	12,06
Abstellraum	(	3,830 x 3,580 -0,990 x 0,810 -1,040 x 0,810 -3,830 x 1,200	x	0,5 )	0,970	=	<u>9,48</u>
Wohnfläche Dachgeschoss m² ca.							36,62

**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
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>260 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Tiefe	25 m
Fläche	500 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	245 €/m²
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

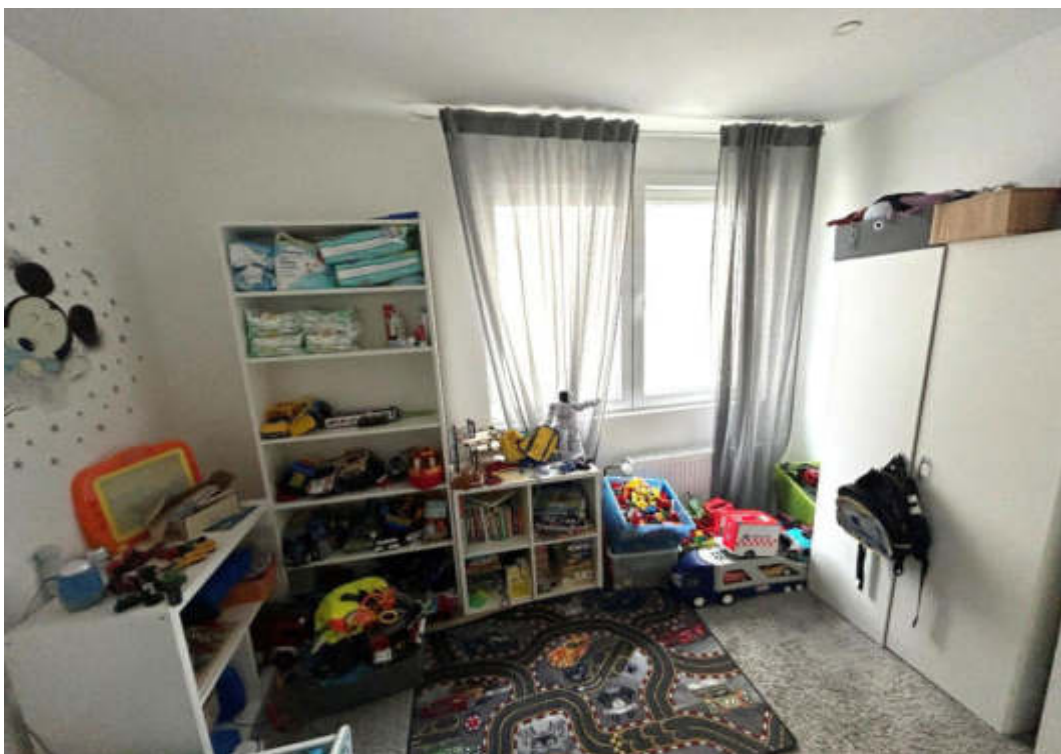


## Anlage 11: Fotos

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: Schlafrum mit Feuchtigkeitsschaden an der Holzbalkendecke



Obergeschoss: Schlafrum mit Feuchtigkeitsschaden an der Holzbalkendecke

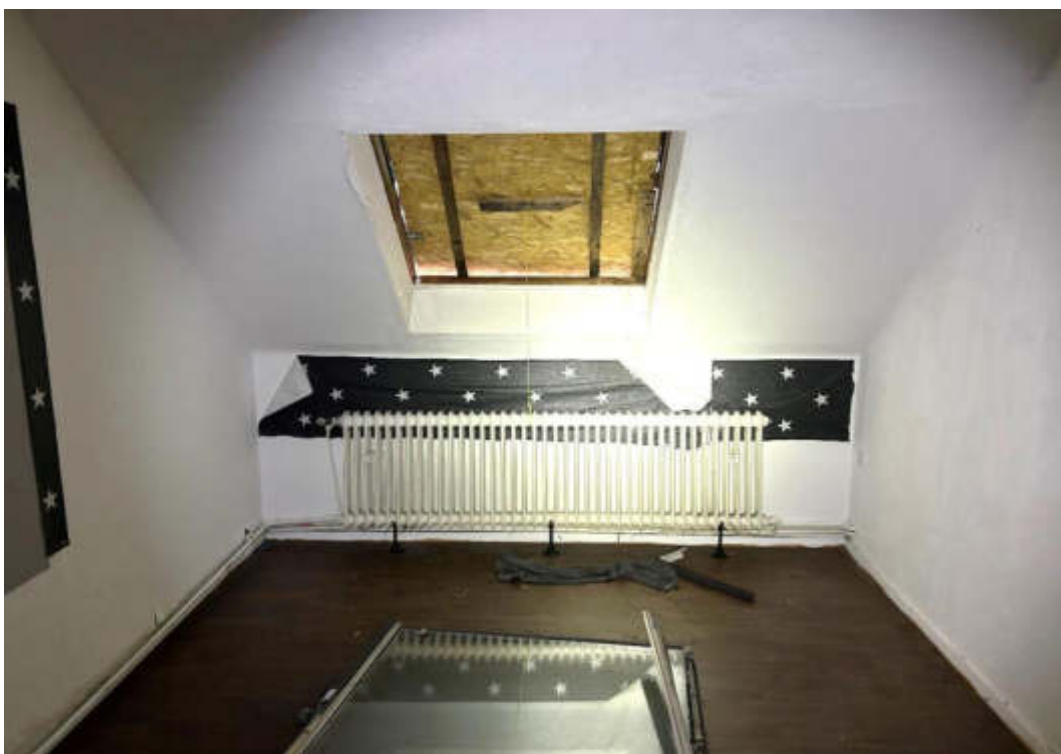


## Anlage 11: Fotos

Obergeschoss: Flur mit Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss: Schlafraum mit fehlendem Fenster und provisorischer Abdeckung



## Anlage 11: Fotos

Dachgeschoss: Schlafraum mit fehlendem Fenster und provisorischer Abdeckung



Dachgeschoss: Schlafraum





## Anlage 11: Fotos

Kellergeschoss: Flur



Kellergeschoss: Heizungsraum



## Anlage 11: Fotos

Garagegebäude an der Ostgrenze: Ansicht von Südwesten



Garagegebäude an der Ostgrenze: Ansicht von Nordwesten





## Anlage 11: Fotos

Garagegebäude an der Ostgrenze: Garagenraum



Garagegebäude an der Ostgrenze: Partyraum





## Anlage 11: Fotos

Garagengebäude an der Westgrenze: Ansicht von Südosten

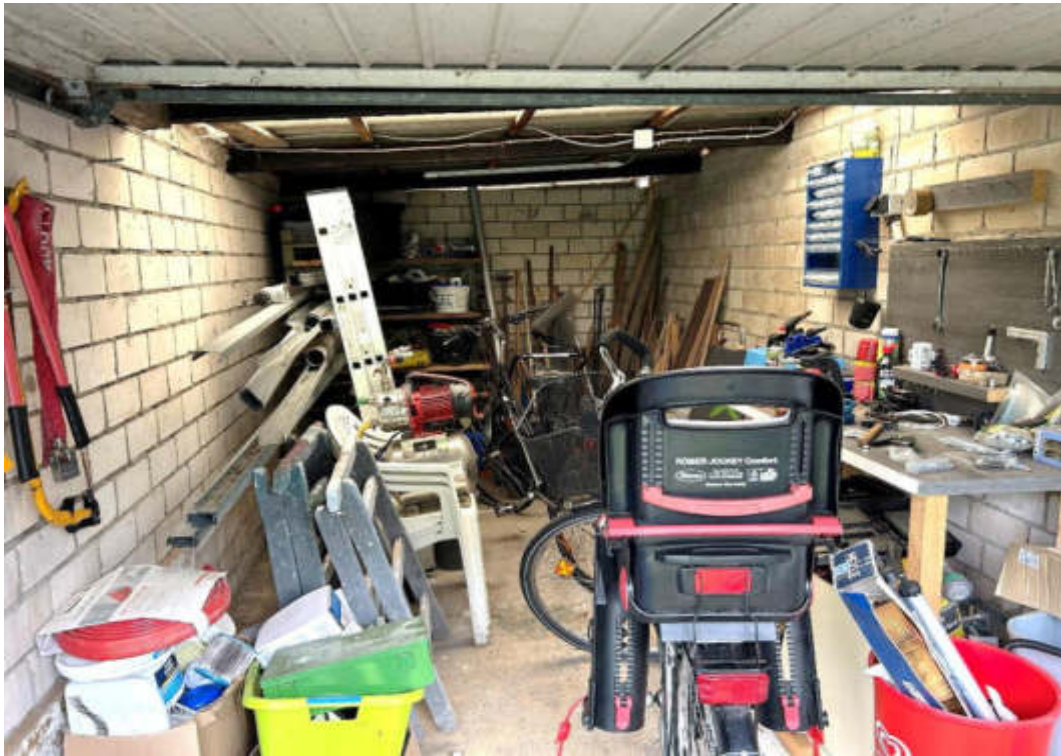


Garagengebäude an der Westgrenze: Ansicht von Nordwesten



## Anlage 11: Fotos

Garagengebäude an der Westgrenze: Garagenraum



Garagengebäude an der Westgrenze: Abstellraum

