

**12. Verkehrswert und Schlusswort**

Den Verkehrswert für das bebaute Hausgrundstück, in D-48429 Rheine, Utestr. 2 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.01.2026 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit, getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf:

**Reihenendhaus (Flurstück 239):**

**290.000 €**

(in Worten: Zweihundertneunzigtausend EURO)

**Garage (Flurstück 246):**

**13.000 €**

(in Worten: Dreizehntausend EURO)

**Gesamt:**

**303.000 €**

(in Worten: Dreihundertdreitausend EURO)

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.





Unterschrift

Robin Middelhoff-Ehm

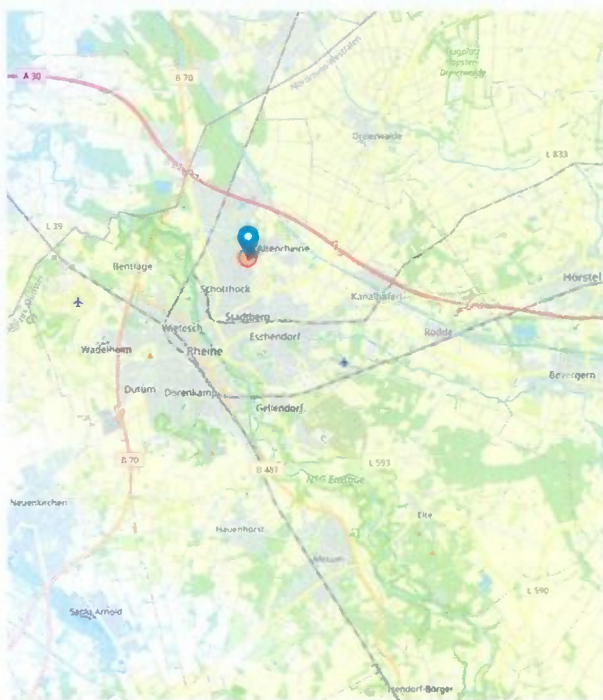
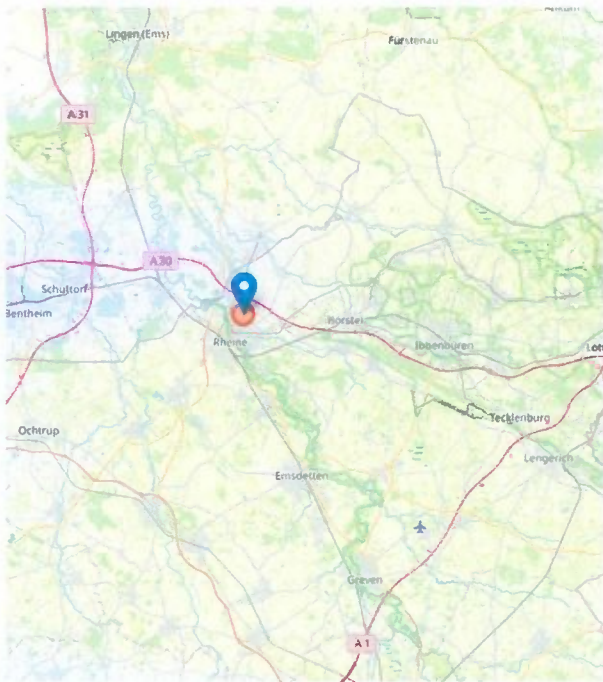
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

**Anhänge**

**A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen**

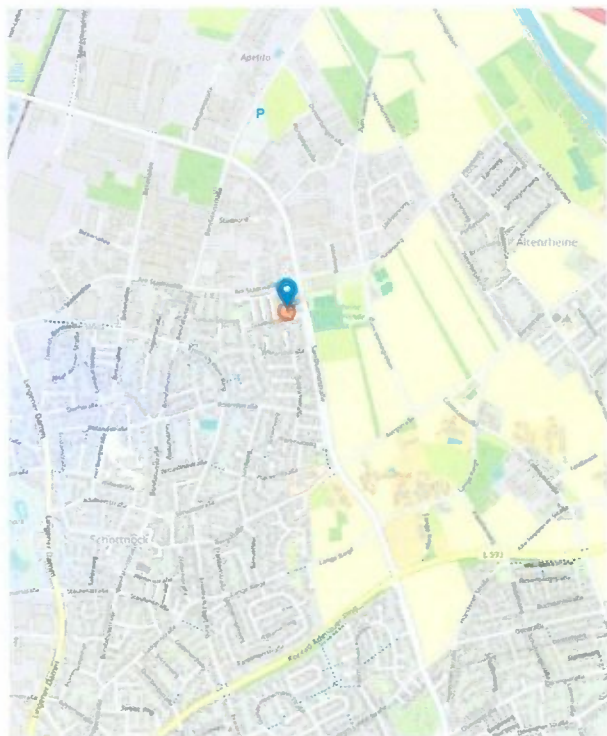
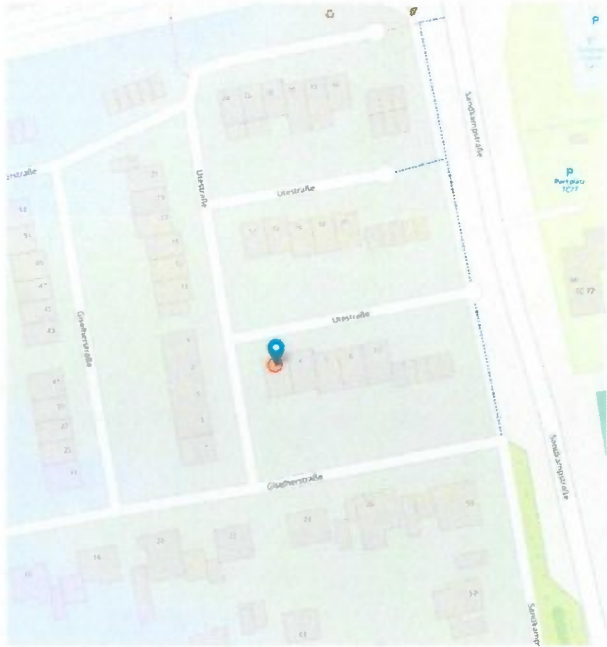
**A 1.1 Kartenmaterial (Makro)**



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

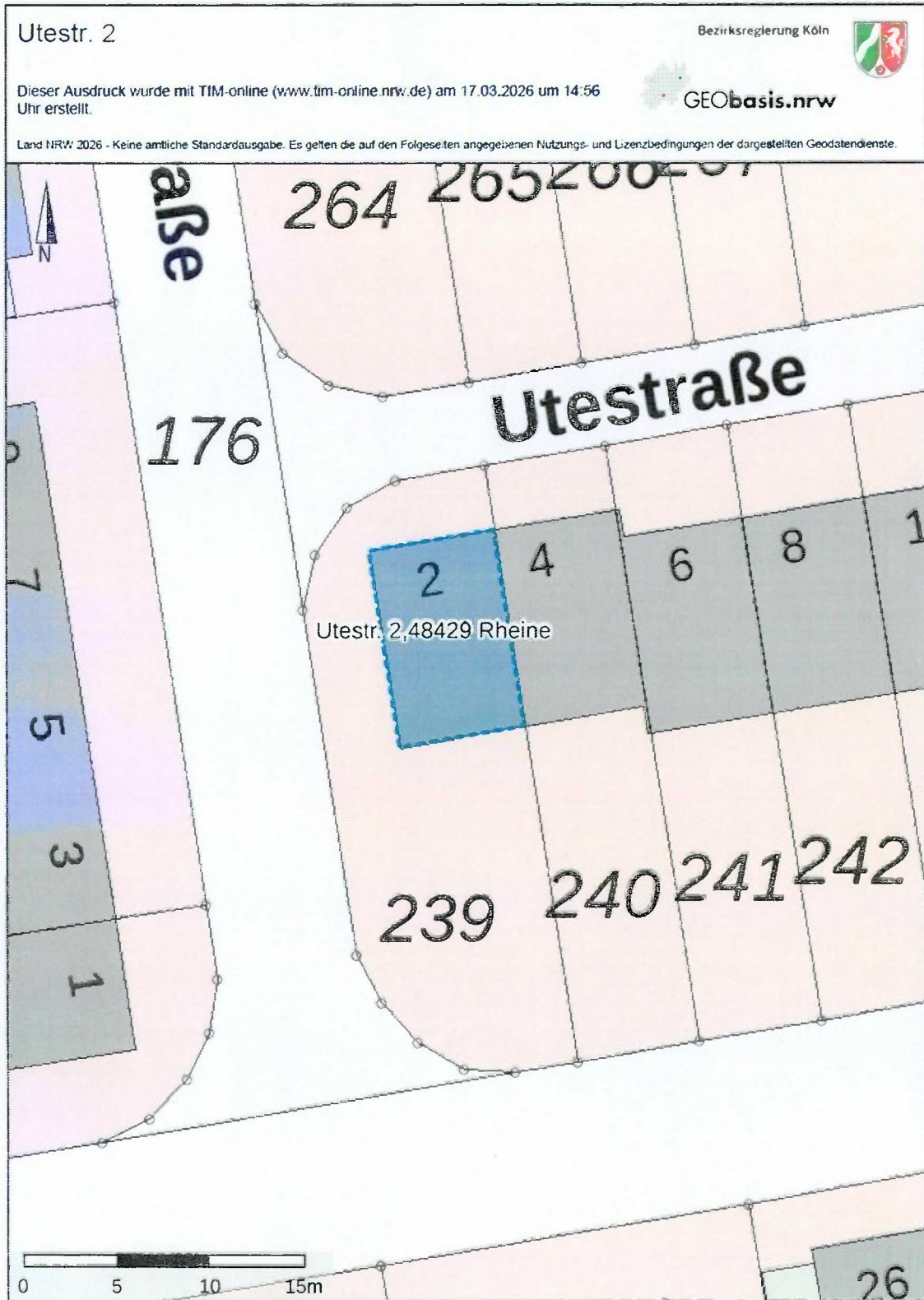
**A 1.2 Kartenmaterial (Mikro)**



© OpenStreetMap

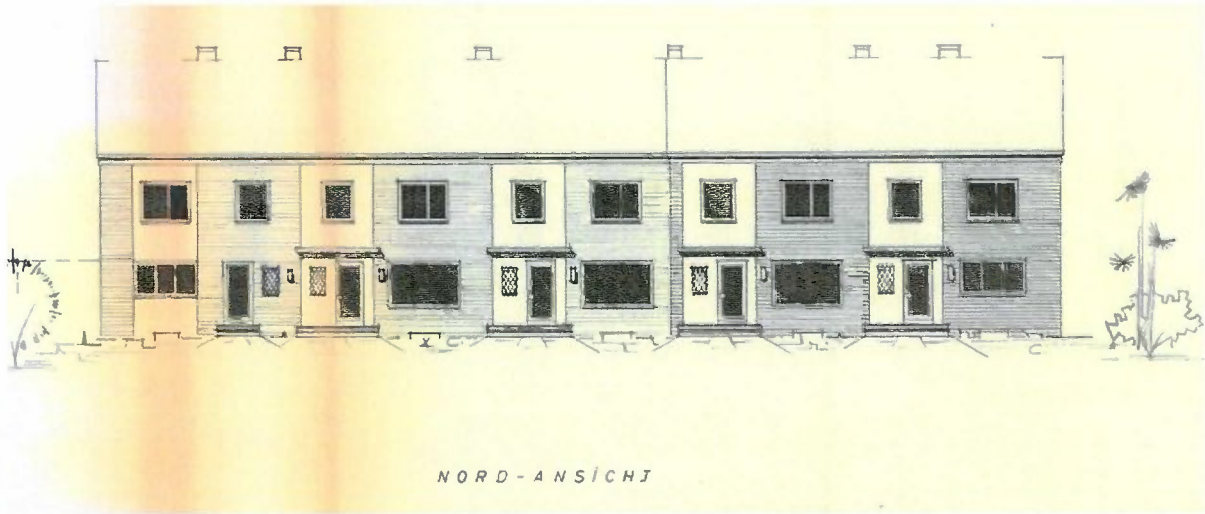
Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

A 1.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

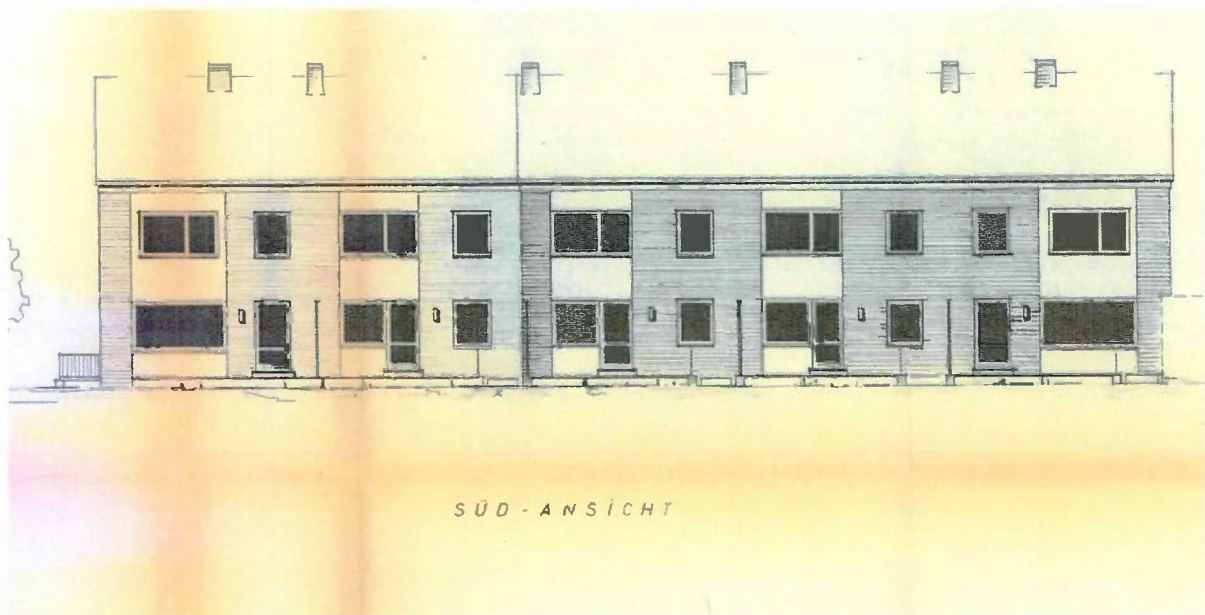


(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

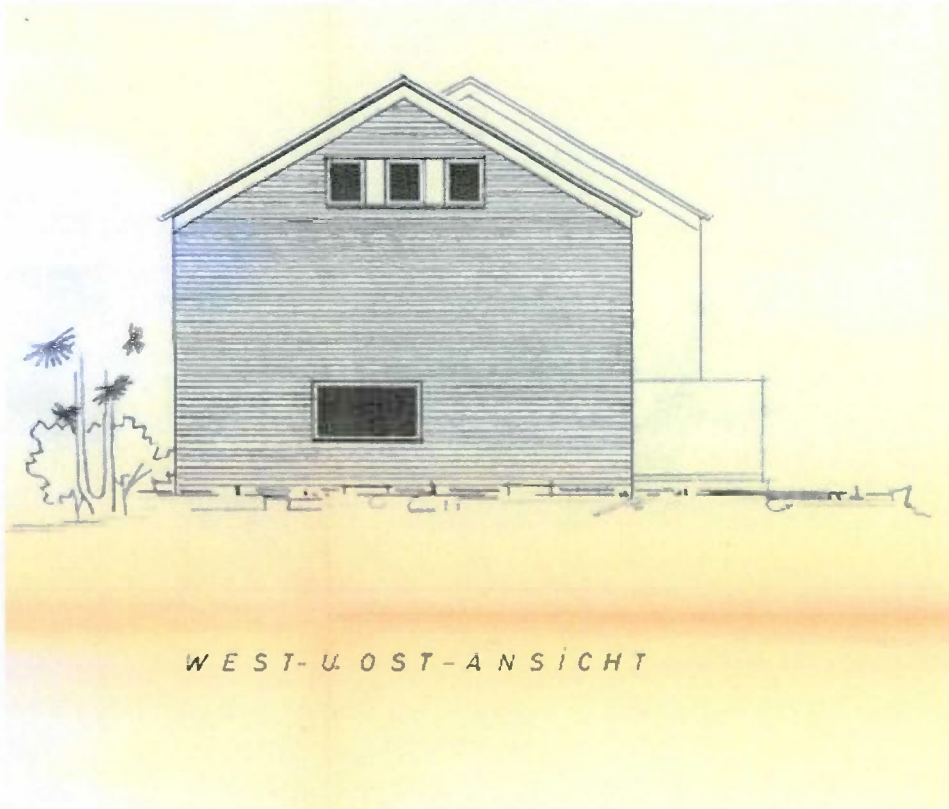
A 1.4 Gebäudezeichnungen



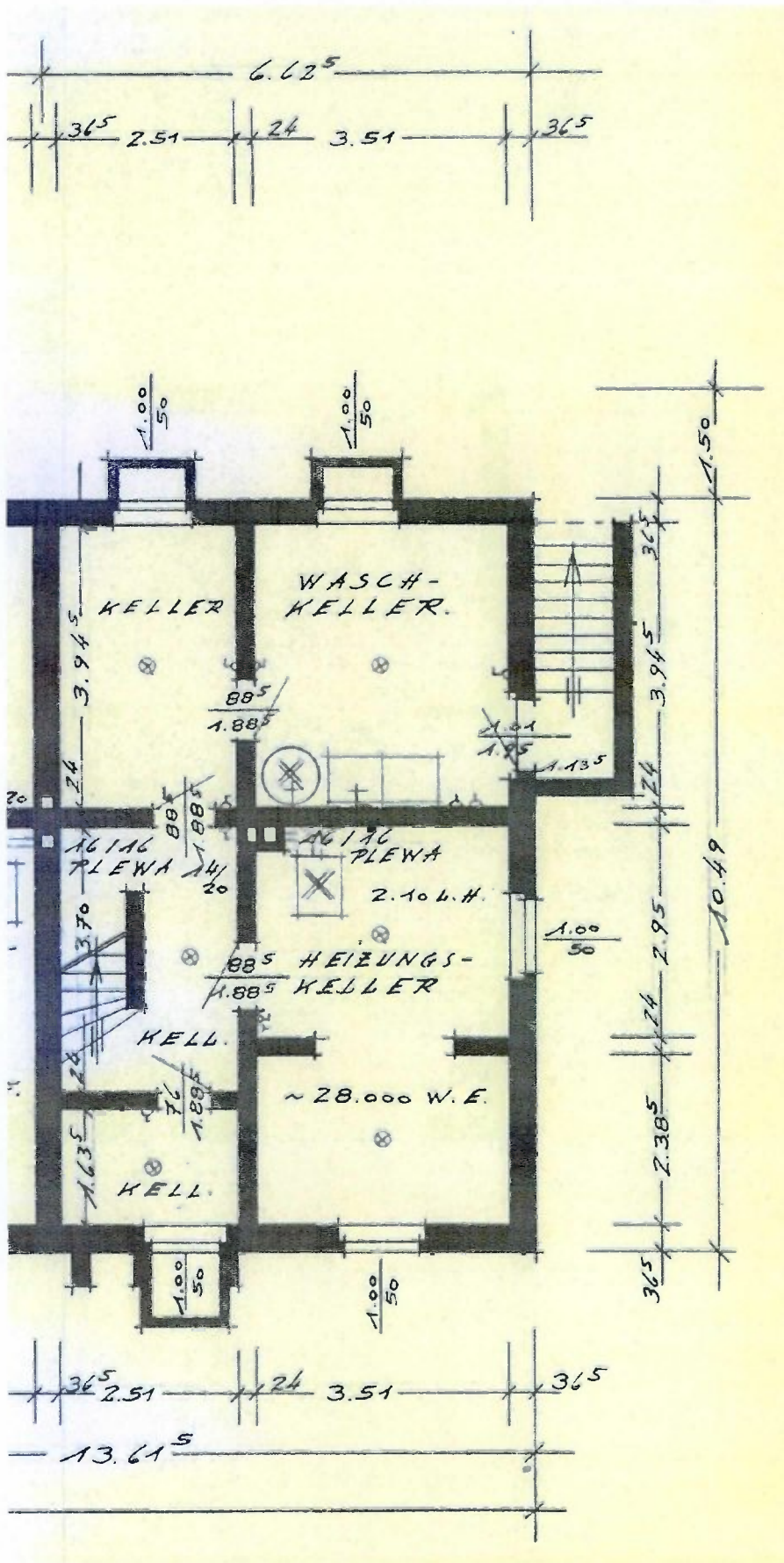
Nord-Ansicht (Bewertungsobjekt ganz rechts)



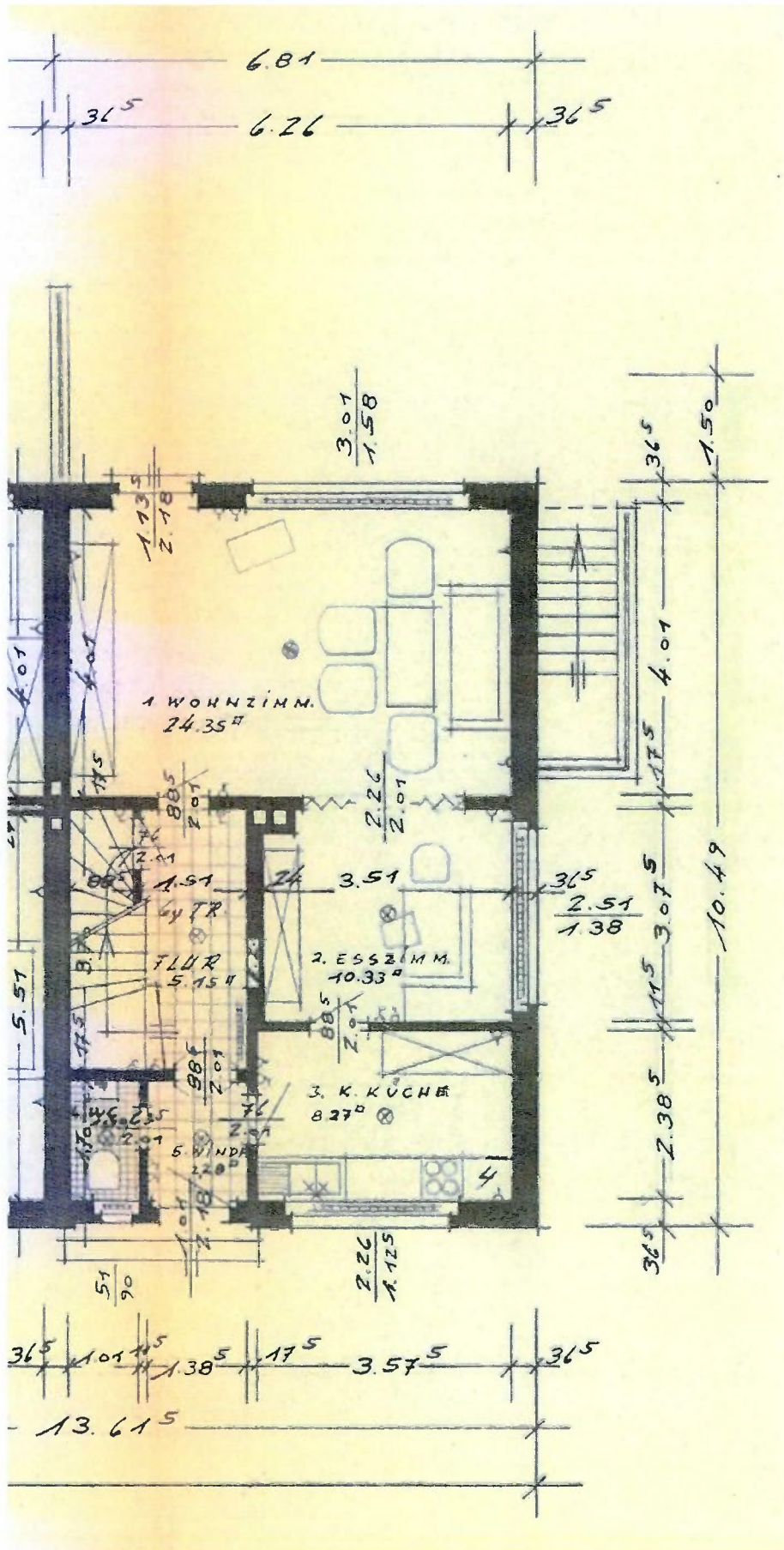
Süd-Ansicht (Bewertungsobjekt ganz links)



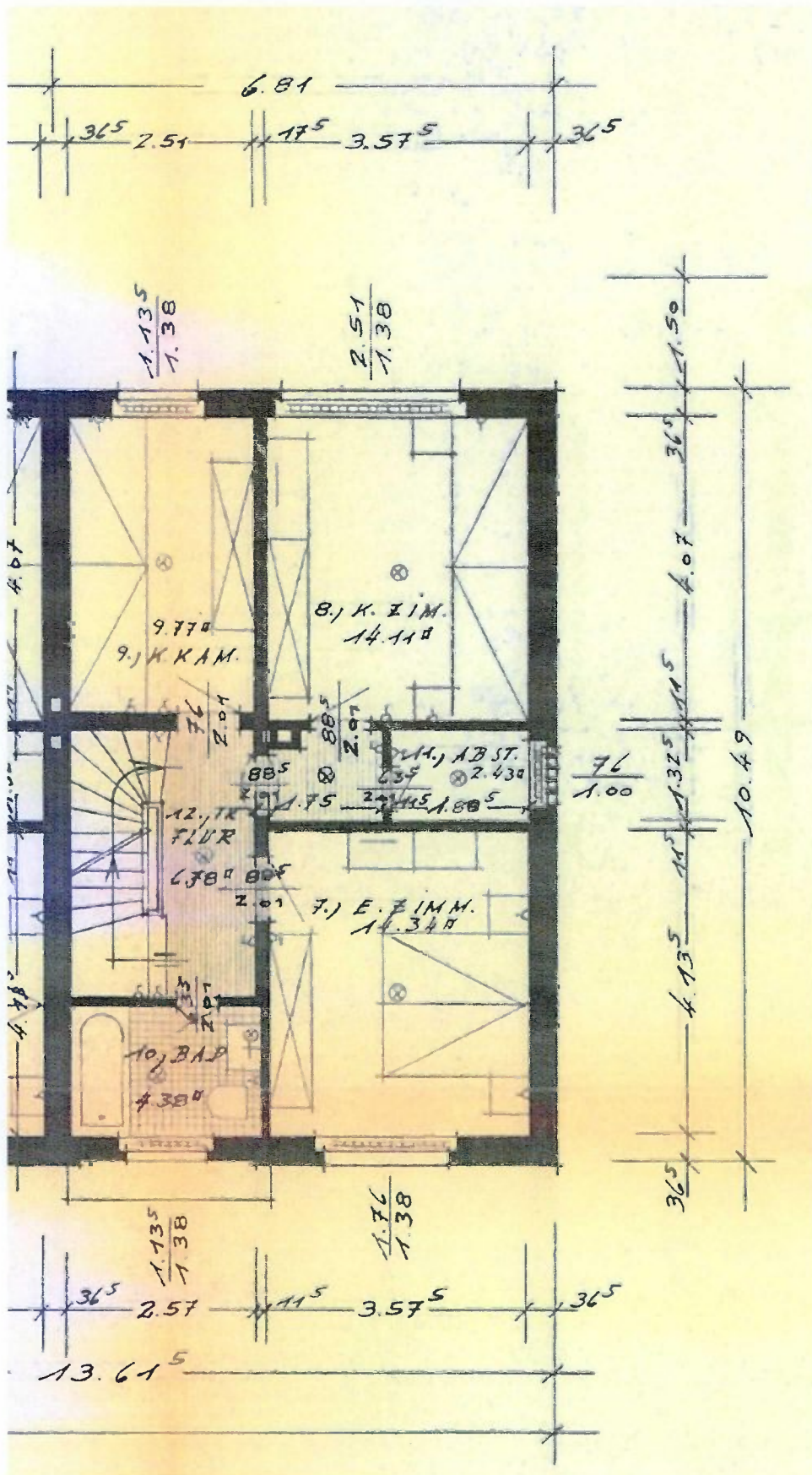
West-Ost-Ansicht



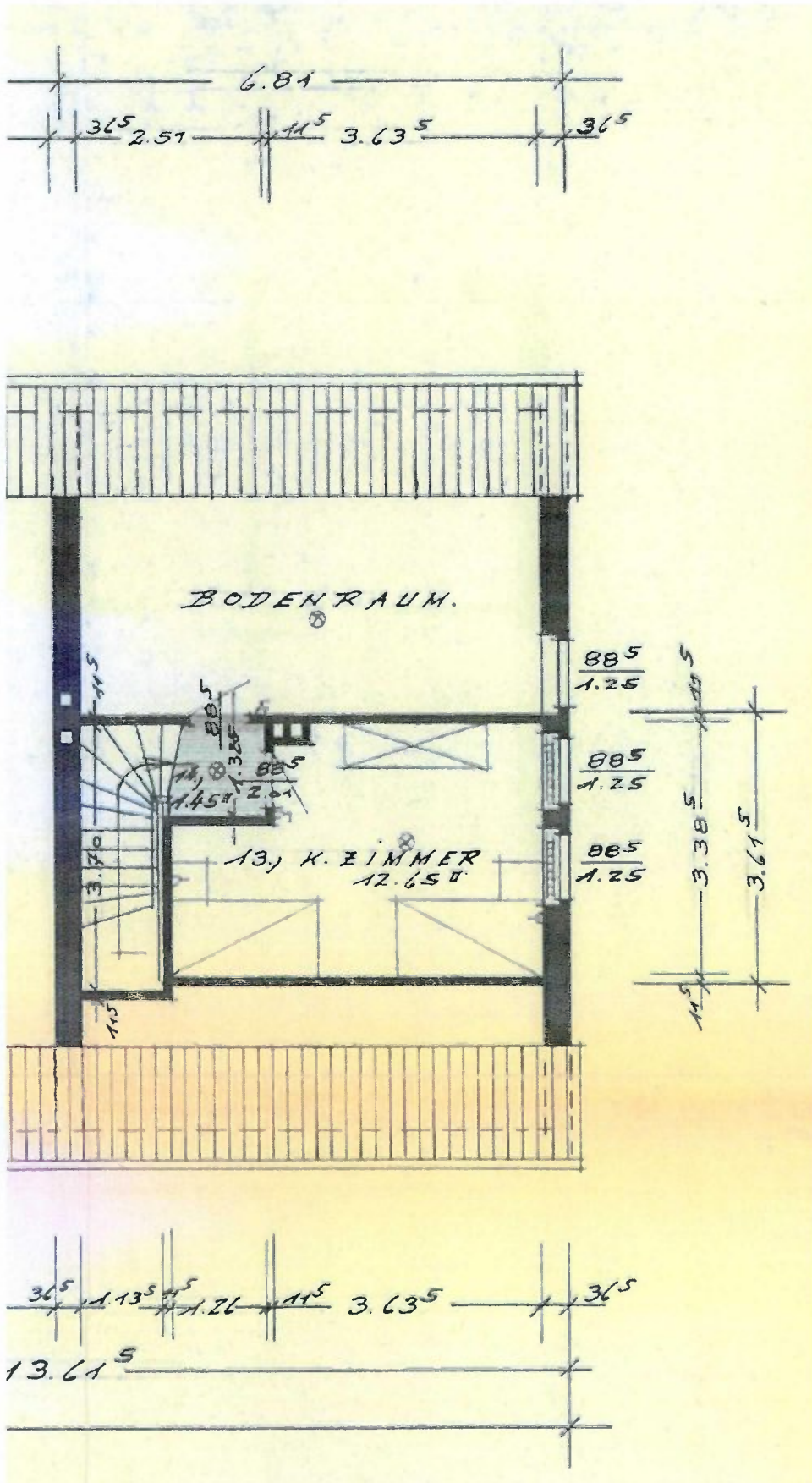
Kellergeschoss



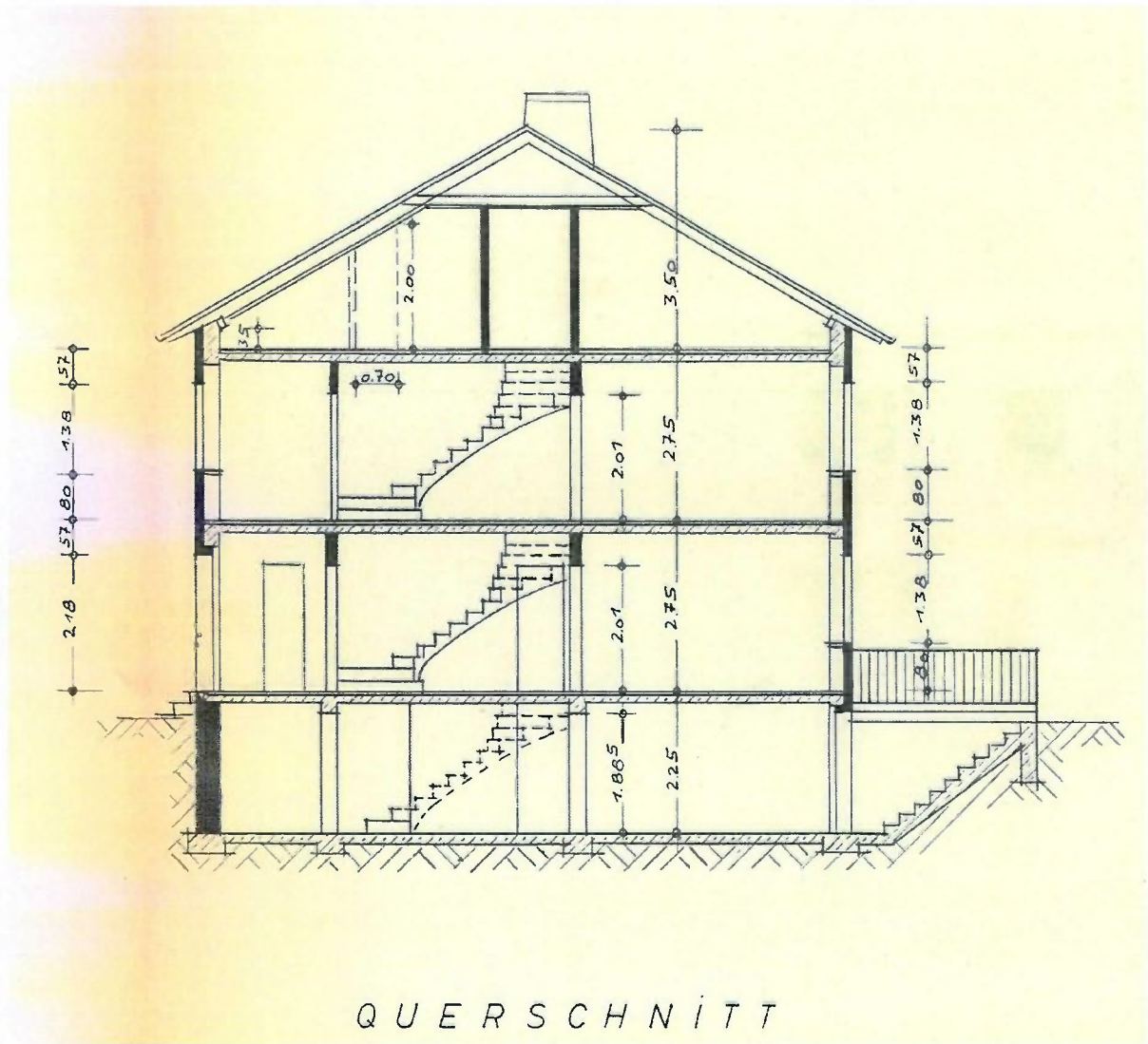
Erdgeschoss



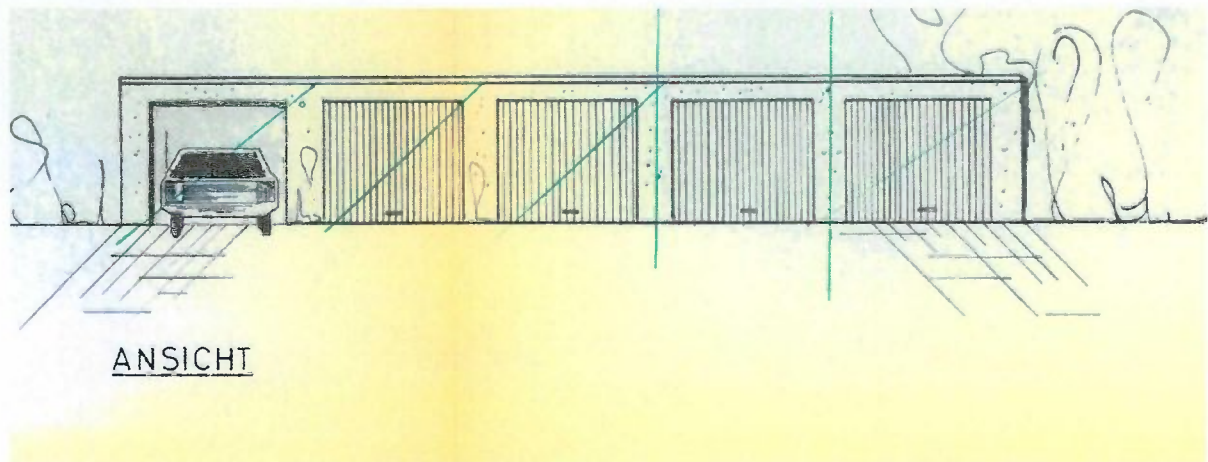
Obergeschoss

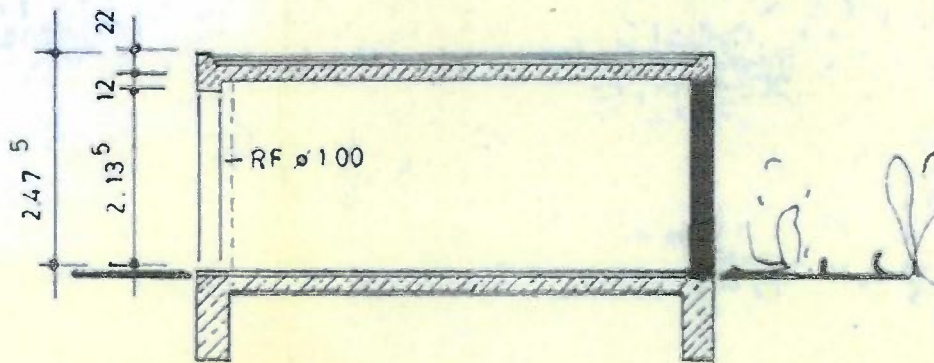


Dachgeschoss

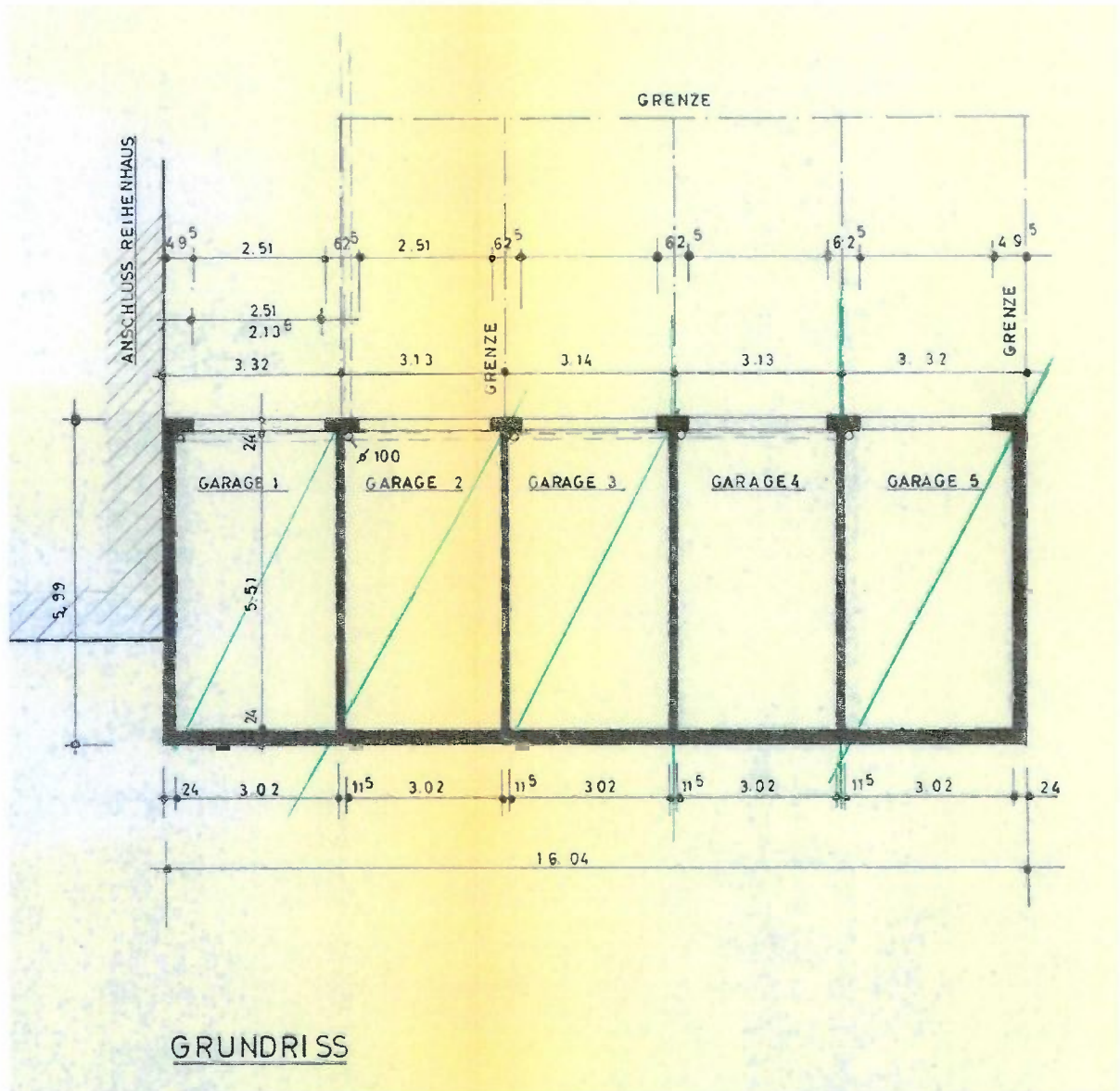


Garage





SCHNITT



Garage 4

**1.5 Wohnflächenberechnung**

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>					
Windfang	+	1,70	1,38	0,96	2,25
WC	+	1,70	1,01	0,96	1,65
Flur	+	3,70	1,51	0,96	5,36
	-	0,27	1,01	1,00	-0,27
Zwischensumme Flur					5,09
Wohnzimmer	+	4,01	6,26	0,96	24,10
Abzug Kamin	-	0,82	0,68	1,00	-0,56
Zwischensumme Wohnzimmer					23,54
Esszimmer	+	3,08	3,51	0,96	10,38
Abzug Schornstein	-	0,37	0,58	1,00	-0,21
Zwischensumme Esszimmer					10,17
Küche	+	2,39	3,58	0,96	8,21
<b>Zwischensumme Erdgeschoss</b>					<b>50,91</b>
<b>Obergeschoss</b>					
Flur	+	3,70	1,65	0,96	5,86
Abknickender Flur	+	1,33	1,75	0,96	2,23
Abzug Schornstein	-	0,37	0,58	1,00	-0,21
Zwischensumme Flur					7,88
Hauswirtschaftsraum	+	1,33	1,89	0,96	2,41
Badezimmer	+	1,76	2,57	0,96	4,34
Elternschlafzimmer	+	4,14	3,58	0,96	14,23
Kinderschlafzimmer rechte Seite zum Garten	+	4,07	3,58	0,96	13,99
Kinderschlafzimmer linke Seite zum Garten	+	4,07	2,51	0,96	9,81
<b>Zwischensumme Obergeschoss</b>					<b>52,66</b>

<b>Dachgeschoss</b>					
Flur	+	1,33	1,13	0,96	1,44
Zimmer zum Garten	+	3,32	5,99	0,96	19,09
Abzug Dachschräge	-	2,42	5,99	0,50	-7,25
Zwischensumme Zimmer zum Garten					11,84
Zimmer zur Utestr.	+	3,39	5,01	0,96	16,30
Abzug Kamin	-	0,32	0,57	1,00	-0,18
Abzug Ecke	-	1,39	1,44	0,96	-1,92
Abzug Dachschräge	-	0,35	5,01	1,00	-1,75
Zwischensumme Zimmer zur Utestr.					12,45
<b>Zwischensumme Dachgeschoss</b>					<b>25,73</b>
<b>Summe</b>					<b>129,30</b>
<b>Summe gerundet</b>					<b>129</b>

A 2 Fotodokumentation



Ansicht auf die Nordseite



Westseite



Südseite



Gartenansicht



Kelleraußentreppe