

Exposé zum Gutachten



über das Grundstück:

48429 Rheine, Utestr. 2

Objektart: Reihenendhaus (REH)

Auftraggeber: Amtsgericht Rheine
Salzbergener Str. 29
48431 Rheine

Az. des Auftraggebers: 12 K 23/25

<u>VERKEHRSWERT:</u>	303.000 € (Gesamtwert)
	290.000 € (Reihenendhaus)
	13.000 € (Garage)

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: 153 Flurstück: 239 (Wohnhaus), 246 (Garage)
Größe	Flurstück 239: 320 m ² Flurstück 246: 38 m ² Gesamt: 358 m ²

Allgemeines

Kreis	Steinfurt
Stadt	Rheine (rd. 78.000 Einwohner, Stand: 31.12.2024)
Ortsteil	Schotthock (rd. 9.000 Einwohner, Stand: 2022)
Straße	Utestraße
Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordöstlichen Stadtteil Schotthock, einem der größten Stadtteile von Rheine. Der Stadtteil ist durch Mehrfamilienhäuser auf der einen Seite und Einfamilienhaus-/Reihenhausbebauung auf der anderen Seite gekennzeichnet. Die nähere Umgebungsbebauung ist geprägt durch Reihenhäuser und Einfamilienhäuser. Zudem liegen der Grün-Weiß Amisia Rheine eV, die Kartbahn Rheine und das Gewerbegebiet Baarentelgen in der näheren Umgebung.
Umgebung	Wohngebiet

Verkehrsanbindung

Bus	Bushaltestelle in einer Entfernung von 2 Gehminuten
Bahnhof	Die Entfernung zum HBF-Rheine beträgt etwa 4 km.
Straße	Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Autobahn/Bundesstr. Die nächste Bundesstraße B 70 ist etwa 3,3 km entfernt.
Die nächstgelegene Autobahn A 30 befindet sich in ca. 3,3 km Entfernung.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs In der näheren Umgebung liegen mehrere Supermärkte, Bäckereien, ein Getränkemarkt und weitere Geschäfte der täglichen Versorgung. Rheine selbst verfügt über alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs In Rheine befinden sich alle notwendigen Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs, zudem verfügt Rheine über eine Shopping Mall (Emsgalerie). Im näheren Umfeld befindet sich eine Tankstelle, ein Hermes Paketshop sowie einige Gastronomiebetriebe.

Ärzte und Apotheken Im Stadtteil Schotthock befindet sich eine Apotheke sowie einige Arztpraxen. Rheine selbst verfügt über eine ausreichende Anzahl an Apotheken und Arztpraxen und verfügt zudem über ein Krankenhaus.

Arbeitsplätze Arbeitsplätze sind in Rheine sowie im Kreis Steinfurt zu finden. Große Arbeitgeber in Rheine sind unter anderem appetito AG, Mathias-Stiftung, Senger Gruppe, KTR Systems GmbH, Hardy Schmitz GmbH, Windhoff Bahn- und Anlagentechnik GmbH, Aktivmed Medizinprodukte GmbH, Stadt Rheine, Stadtparkasse Rheine und die Stadtwerke Rheine GmbH.

Kindergarten/Schulen In ca. 1,3 km Entfernung befinden sich die weiterführende Nelson-Mandela-Schule sowie die Bodelschwingschule Grundschule. Die nächste Kita befindet sich in ca. 750 m Entfernung.

In Rheine befinden sich insgesamt 50 Kitas, 14 Grundschulen, 8 weiterführende Schulen, eine Hochschule (Hoch-

schule für Gesundheit & Sport, Technik & Kunst) und zwei Berufskollegs. Die nächsten Studienstandorte befinden sich in Osnabrück und Münster.

Freizeit-/Kulturangebot Rheine bietet ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot mit regionalem Charakter. Kulturelle Veranstaltungen finden unter anderem in der Stadthalle Rheine, dem Kloster Bentlage sowie im Kino Cinetech statt. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Wander- und Radwege entlang 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	vorhanden
Telekommunikation	vorhanden
Internet	vorhanden

Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist mit einer gestrichenen Holzlattenzaunanlage sowie einer gewachsenen Hecke eingefriedet.
Anpflanzungen	Soweit nicht befestigt ist der gesamte Gartenbereich begrünt. Es befinden sich keine besonderen Anpflanzungen auf dem Grundstück.

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.

Einstellplätze Zu dem Grundstück gehört eine separate Garage in einem Garagenhof. Weitere Abstellmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Straßenraum.

BAUBESCHREIBUNG

Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem **Reihenendhaus (REH)** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Baubeschreibung	Reihenendhaus
Objektart	Reihenendhaus (REH)
Baujahr	1968
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 129 m ²
Grundrissgestaltung	KG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 3 Kellerräume, 1 Waschkeller EG: 1 Windfang, 1 WC, 1 Flur, 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer OG: 1 Flur, 1 Badezimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Hauswirtschaftsraum DG: 1 Hausflur, 2 Zimmer

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Stampfbeton
Keller	Voll unterkellert
Außenwände	Mauerwerk mit Luftschicht (zweischalig), Bauzeittypische Wandstärke im Keller-, Erd- sowie Dachgeschoss mit ca. 36,5 cm, Hintermauerung Kalksandstein

Fassade	Ziegelsteine (rot bis dunkelrot), mittig im OG Putz mit Anstrich
Innenwände	Tragende Wände: Kalksandstein, Wandstärke 17,5 cm Nichttragende Wände: Leichtbausteine, Wandstärke 11,5 cm
Decken	Alle Geschossdecken in Stahlbetonausführung
Treppe	Rechtsläufige Stahlbetontreppe vom Kellergeschoss mit rechtsseitigem Stahlhandlauf, Treppenbelag aus gestrichenem Beton Rechtsläufige Stahlbetontreppe zum Obergeschoss und rechtsseitigem Edelstahlhandlauf mit Glasfüllung, Treppenbelag aus Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik Rechtsläufige Stahlbetontreppe zum Dachgeschoss und rechtsseitigem Edelstahlhandlauf mit Glasfüllung, Treppenbelag aus Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik Einläufige Stahlbetontreppe (Außenkellertreppe) zum Kellergeschoss mit linksseitigem Stahlhandlauf, Stahlbrüstung und Treppenbelag aus Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion Dachneigung 30° Entwässerung über Regenfallrohre und Dachrinnen aus Zink; Ableitung im Verbund mit dem Nachbargebäude.
Dachdeckung	Hohlfalzziegel (Betondachziegel)

Ausbau

Fußböden	<p>In Fluren Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, im gesamten Erdgeschoss Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, in den Schlafräumen Laminat in grauer Fliesenoptik, im OG im Hauswirtschaftsraum Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, in den Zimmern im Dachgeschoss Laminat in grauer Fliesenoptik, Terrassenbelag aus einfachen beigen Fliesen</p> <p>Im Kellergeschoss gestrichener Beton</p> <p>Sanitär: im WC Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, im Badezimmer dunkelgraue Fliesen aus Feinsteinzeug</p>
Oberfläche Decke	<p>Putz mit Anstrich bzw. Tapete</p> <p>Sanitär: Putz mit Anstrich</p> <p>Keller: zum Teil Holzpaneele</p>
Oberfläche Innenwand	<p>Putz und Anstrich</p> <p>Sanitär: Spritzwasserhoch gefliest, weiße Fliesen aus glasiertem Feinsteinzeug mit Edelstahl-Abschlussleisten</p>
Türen	<p>Innen: Röhrenspantüren aus furniertem Holz (weiß), Türzargen aus furniertem Holz (weiß)</p> <p>Einflügelige Hauseingangstür (DIN-rechts, nach innen öffnend), Rahmenkonstruktion aus Kunststoff mit Glasausschnitt (doppelt verglast)</p> <p>Kelleraußentür als Stahltür</p>
Fenster	<p>Überwiegend dreifach verglaste Kunststofffenster (vereinzelt doppelt verglast) mit innenliegenden Rollläden und elektrischen Rollladengurten</p>

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz, Keller überwiegend auf Putz Elektrische Sicherungen zeitgemäß vorhanden Steckdosen und Schalter in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation	EG: 1 WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Mischbatterie OG: 1 Badezimmer mit ebenerdiger Dusche mit Duschkabine mit Mischbatterie und Duschbrause, Waschbecken mit Unterschrank
Heizungsinstallation	Gasheizung mit Warmwasserspeicher (genaues Baujahr nicht bekannt, laut Seriennummer vermutlich 2002) Heizkörper: im EG und OG Fußbodenheizung im DG Plattenheizkörper (weiß lackiert) Kaminofen im Wohnzimmer (2020 installiert)

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhal-
tungszustand zum Wer-
termittlungsstichtag

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, darunter insbesondere:

- Am Hauseingang ist die Elektrik mit Putz zu verschließen.
- Der Belag der Terrasse ist zu sanieren.
- Die Terrassentür ist auszutauschen oder zu reparieren.
- Die fehlenden Fenstergriffe sind einzubauen.
- Die Wandbeläge sind abzuschließen (Putzarbeiten).
- Die beschädigten Fliesen im Erdgeschoss sind zu reparieren.
- Die restlichen Abschlussarbeiten wie Fußleisten, Steckdosen, Treppenlichter und Fugenarbeiten sind zu erledigen.
- Die Kabel des Elektrokastens sind fachgerecht anzubringen.
- Das Dachfenster im Zimmer zum Garten ist auszutauschen.
- Die Wand auf der Terrasse ist zu sanieren.
- Die Kelleraußentür ist zu reparieren.
- Einige Kellerfenster sind zu reparieren.

Zudem sind das Haus sowie das Grundstück von Rückstand zu befreien.

Weitere bauliche Anlagen

- 1 Kelleraußentreppe an der Ostseite
- 1 Vordach vor dem Hauseingang

Baubeschreibung

Objektart	Garage
Baujahr	1970
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 16,60 m ²

Garage

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Stahlbetonsohle, 12 cm stark
Außenwände	Zwischenwände massiv, 11,5 cm stark
Fassade	Ziegelsteine (rot)
Lichte Öffnungsmaße	Höhe: ca. 2,135 m Breite: ca. 2,51 m
Decken	Stahlbetonausführung, 18 cm stark
Dachkonstruktion	Flachdach
Dachdeckung	Bitumenbahnen

Ausbau

Fußböden	Fliesen (grau)
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich
Tor	Manuelles Kipptor, weiß lackierter Stahl

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Keine erkennbar, aber möglich.
---------------------	--------------------------------

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.

Fotodokumentation



Ansicht auf die Nordseite



Westseite

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.



Südseite



Gartenansicht

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.



Kelleraußentreppe



Ansicht auf die Haustür

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.



Eingangsbereich



Flur im Erdgeschoss



WC im Erdgeschoss



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Flur im Obergeschoss

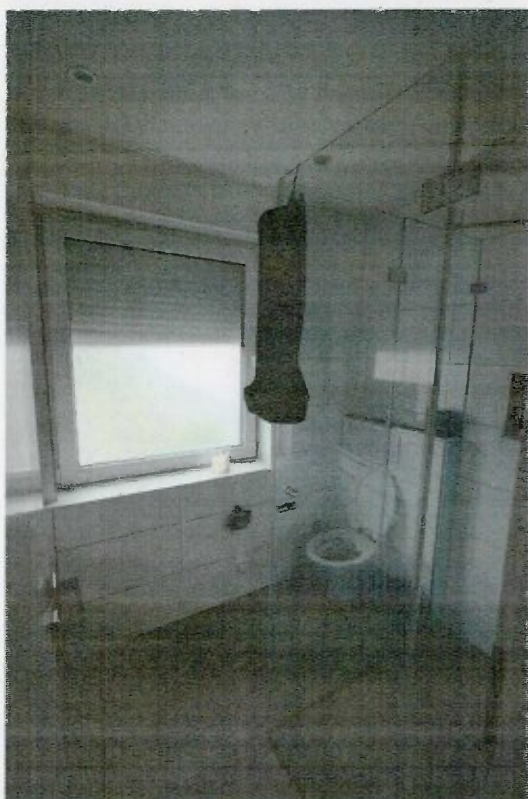
Hinweis: Dieses Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder auszugsweise Verwendung – insbesondere in digitaler oder gedruckter Form – ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig.



Gästezimmer im Obergeschoss



Kinderzimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Zimmer zum Garten im Dachgeschoss

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.



Zimmer zur Straße im Dachgeschoss

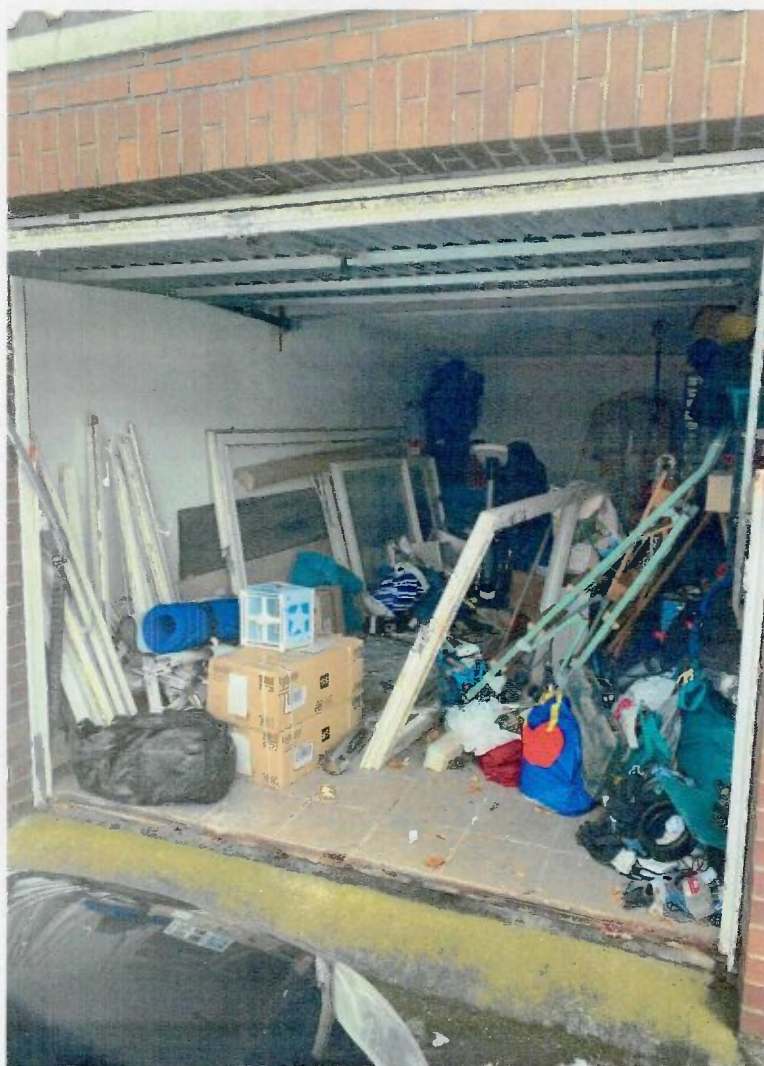


Flur im Kellergeschoss



Gasheizung im Kellergeschoss

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.



Garage

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.