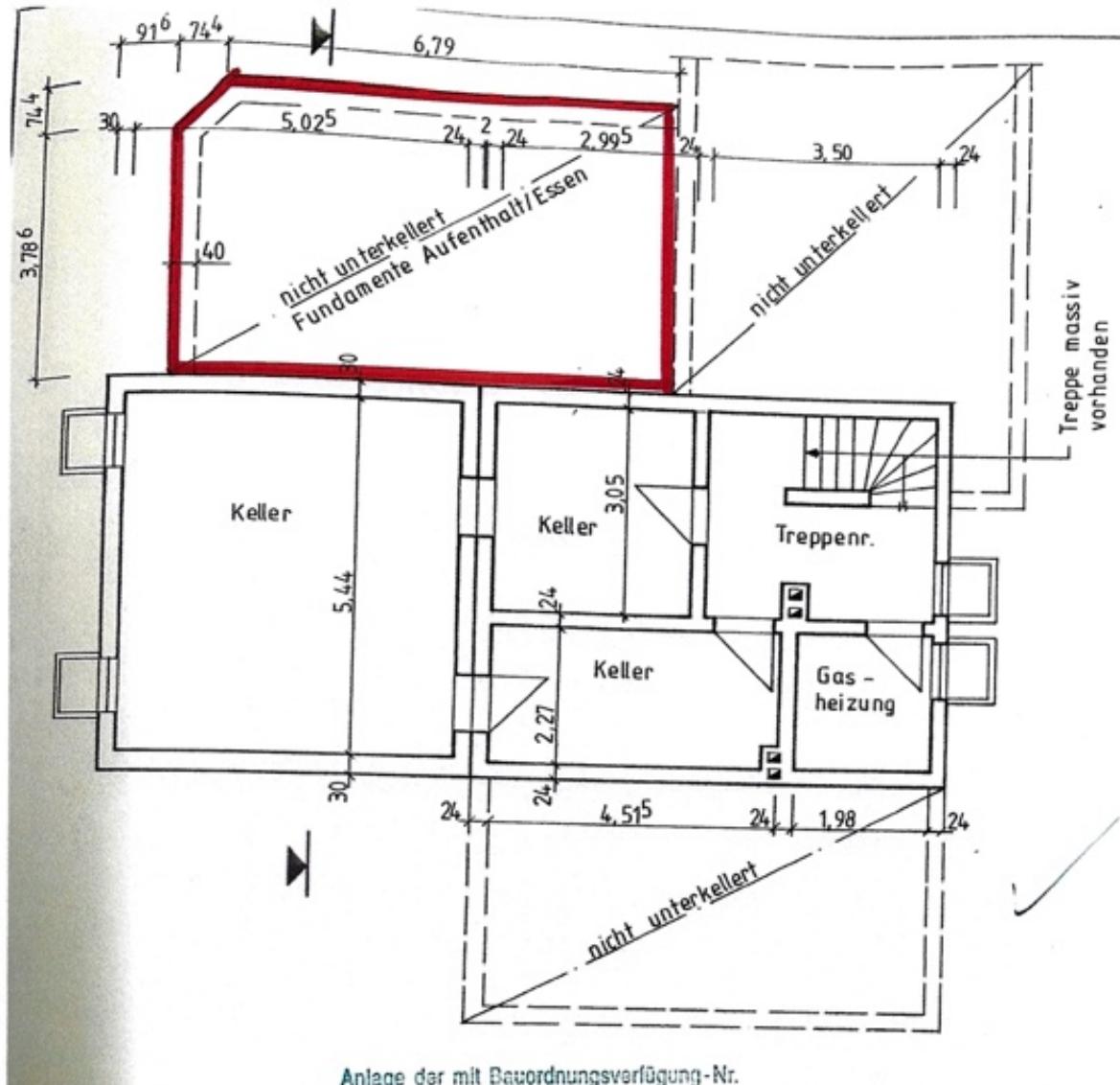


## **IX. Anlagen**

### **Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)**

Der Lageplan ist im Internet z.B. im geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

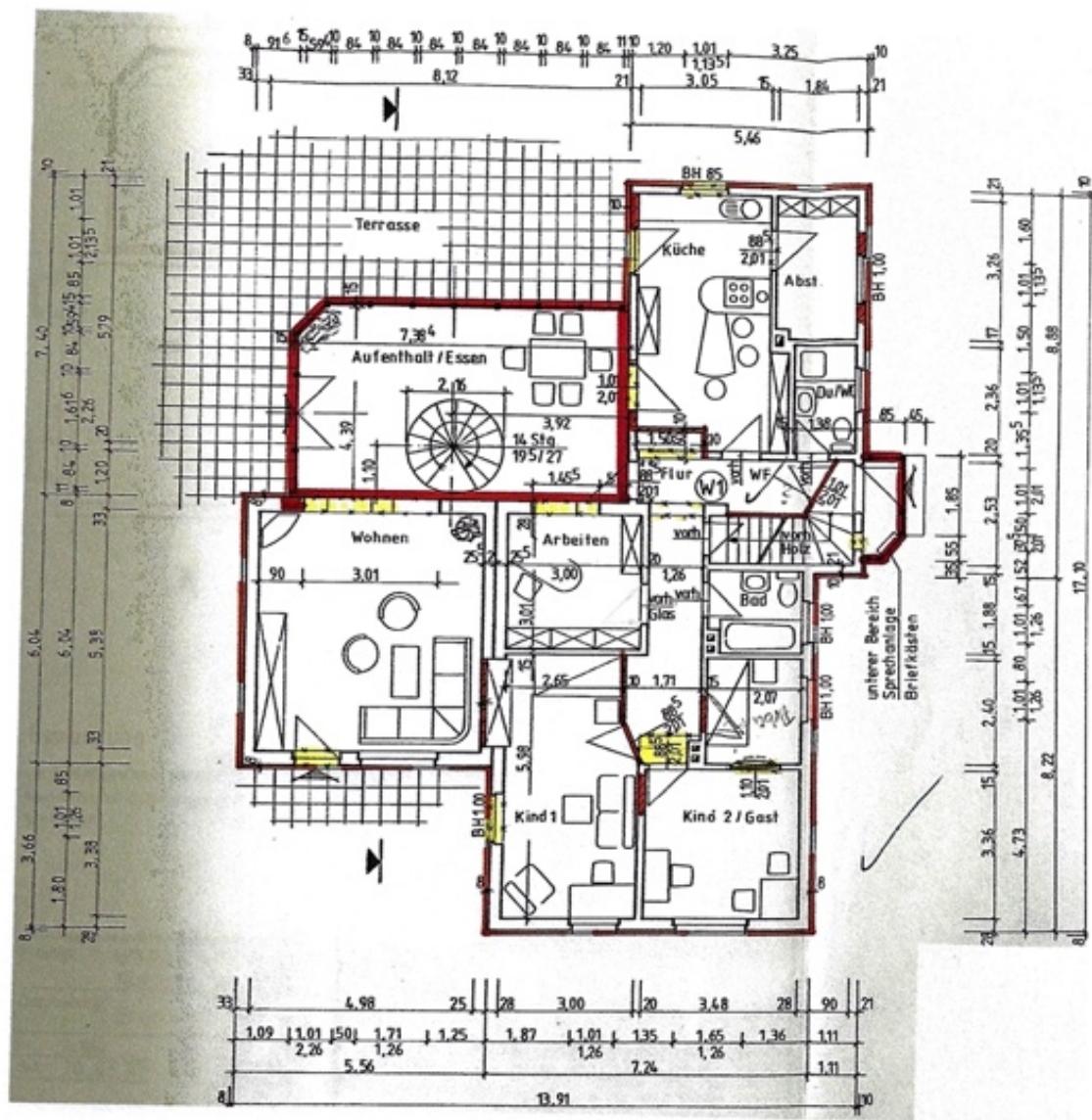
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



Anlage der mit Bauordnungsverfügung-Nr.

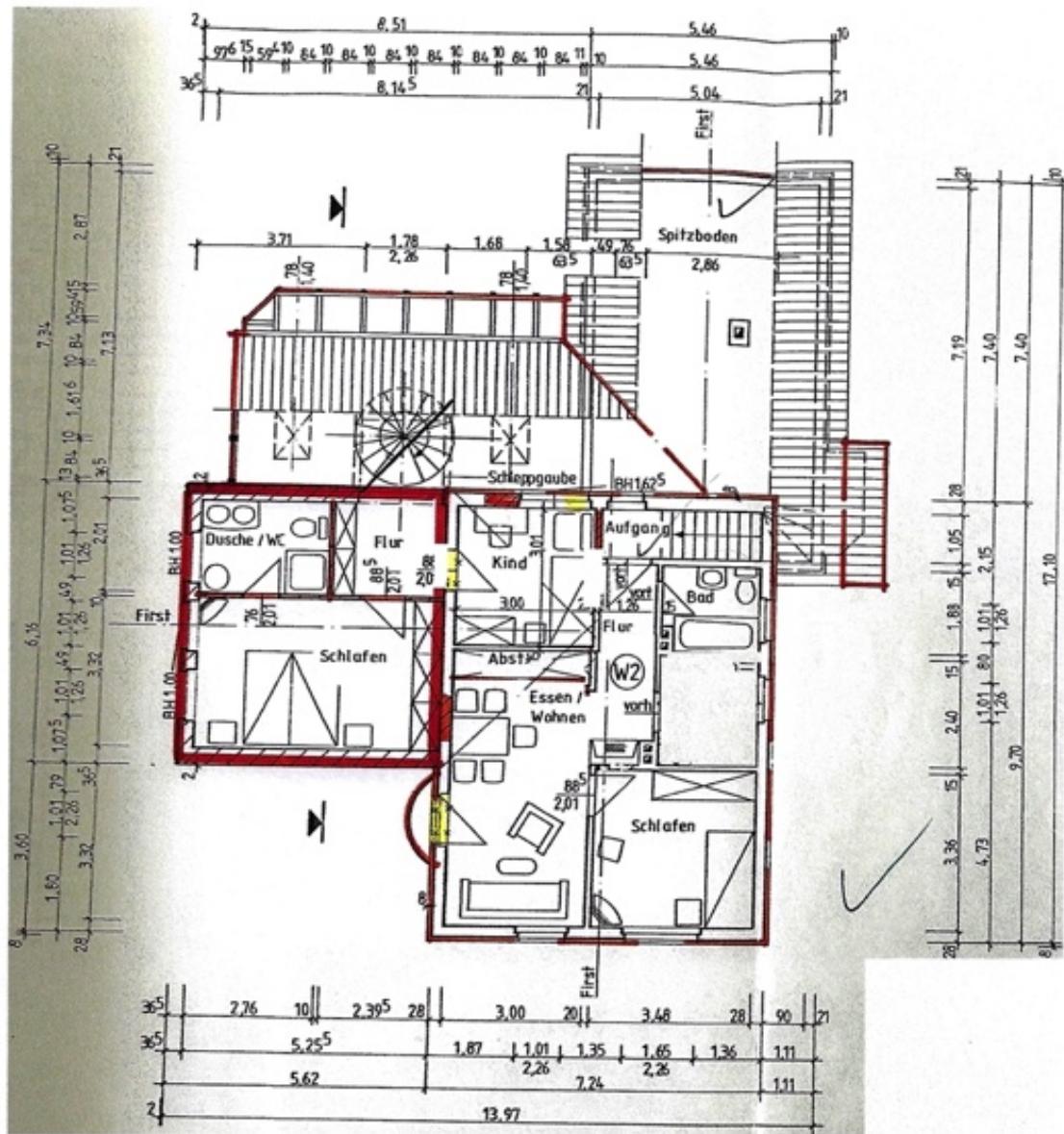
Keller

## Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 08.08.2023

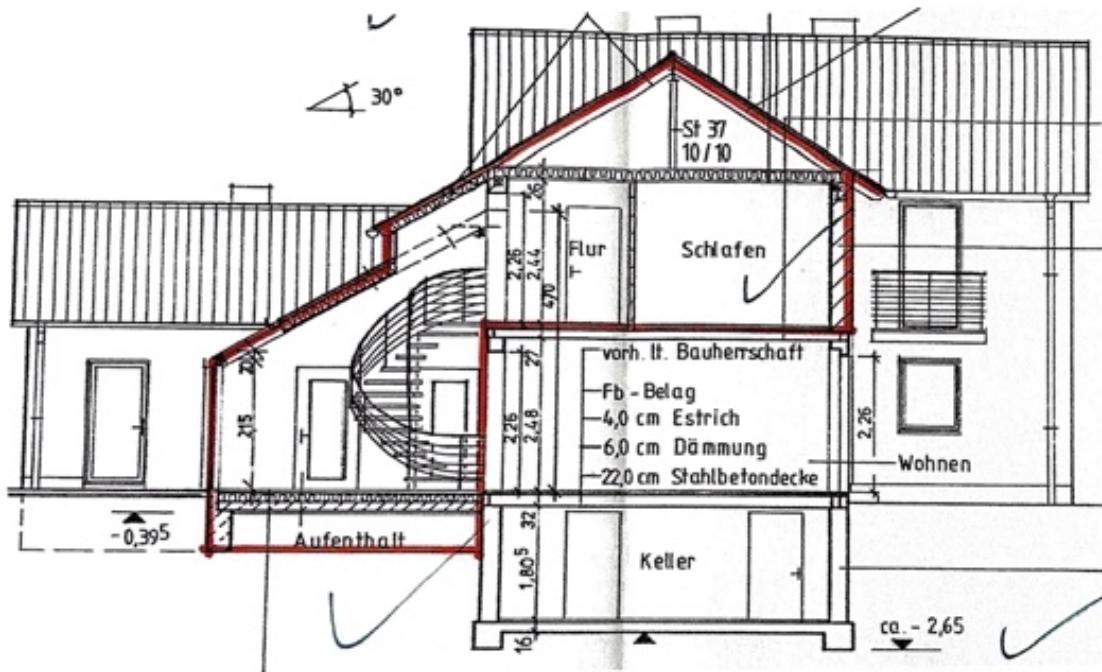


## Erdgeschoß

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 08.08.2023



Obergeschoß, die Aufteilung ist entsprechend der Gegebenheiten vor Ort geändert (Abweichungen können vorliegen, diese sind für die Wertermittlung aber vernachlässigbar. Die noch eingezeichnete Wendeltreppe als Verbindung von Erd- und Obergeschoß existiert nicht mehr)



Schnitt

### Anlage 3: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Nordstr. 16, Bad Salzuflen	Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Baujahr: 1964	Restnutzungsdauer: 35 Jahre	
Modernisierungsgrad: 7 Punkte	lineare Alterswertminderung: 56,0 %	
Standardmerkmal	Standardstufe	
	1 2 3 4 5	
Außenwände	0,8 0,2	
Dächer	1,0	
Außentüren und Fenster	0,8 0,2	
Innenwände und Türen	0,7 0,3	
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 0,5	
Fußböden	0,2 0,8	
Sanitäreinrichtungen	0,5 0,5	
Heizung	1,0	
Sonstige technische Ausstattung	1,0	
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32	604 673 773 933 1165	
Gebäudestandardkennzahl	2,3	
Außenwände	$0,8 \times 23\% \times 673 + 0,2 \times 23\% \times 773$	159 €/m² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 673$	101 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$0,8 \times 11\% \times 673 + 0,2 \times 11\% \times 773$	76 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,7 \times 11\% \times 673 + 0,3 \times 11\% \times 773$	77 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 673 + 0,5 \times 11\% \times 773$	80 €/m² BGF
Fußböden	$0,2 \times 9\% \times 673 + 0,8 \times 9\% \times 773$	38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9\% \times 673 + 0,5 \times 9\% \times 773$	65 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 673$	61 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 773$	46 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		
703 €/m² BGF		

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

**Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche:**

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist anhand der vorliegenden Bauzeichnungen erfolgt:

<u>Bauteil</u>			<u>BGF</u>	
				<u>in m<sup>2</sup></u>
Altbau				
1956	6,040 * 7,240	= 43,73 * 1 =	43,73	
	9,700 * 7,240	= 70,23 * 3 =	210,68	
			254,41	
Nebengebäude	7,40 * 5,46	= 40,40 * 2 =	80,81	
1956				
Anbau				
1968	5,62 * 6,16	= 34,62 * 2 =	69,24	
1997	5,62 * 6,16	= 34,62 * 2 =	69,24	
			138,48	
Wintergarten	7,54 * 4,53 -			
1997	0,745 * 0,745 * 0,50	= 33,86 * 1 =	33,86	
Garage				
1965	3,00 * 6,00	= 18,00 * 1 =	18,00	

### Anlage 5: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist Privatgutachten des Herrn Dipl. Ing. Meyse zum Stichtag 07.09.2022 entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt.

#### Wohnung Erdgeschoss

Windfang	1,885 m	x	1,885 m	x	0,97 =	3,45 m <sup>2</sup>
Flur	( 2,760 m	x	1,885 m			
	1,385 m	x	3,260 m			
	1,760 m	x	2,360 m	x	0,97 =	13,46 m <sup>2</sup>
Bad	2,135 m	x	1,885 m	x	0,97 =	3,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,135 m	x	2,385 m	x	0,97 =	4,94 m <sup>2</sup>
Gast	3,510 m	x	3,260 m	x	0,97 =	11,10 m <sup>2</sup>
Kind	( 2,885 m	x	3,385 m			
	2,385 m	x	2,375 m )	x	0,97 =	14,97 m <sup>2</sup>
Arbeiten	2,385 m	x	3,010 m	x	0,97 =	6,96 m <sup>2</sup>
WC	1,885 m	x	2,010 m	x	0,97 =	3,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,135 m	x	2,885 m	x	0,97 =	5,97 m <sup>2</sup>
Küche	( 2,760 m	x	3,260 m			
	3,010 m	x	1,760 m )	x	0,97 =	13,87 m <sup>2</sup>
Anbau						
Wohnen	5,135 m	x	5,385 m	x	0,97 =	26,82 m <sup>2</sup>
Wintergarten	( 7,760 m	x	4,385 m			
	-0,750 m	x	0,750 m )	x	0,50 =	<u>16,73 m<sup>2</sup></u>
						125,850 m <sup>2</sup>

#### Wohnung Obergeschoss

Flur	1,760 m	x	4,260 m	x	0,97 =	7,27 m <sup>2</sup>
WC / Bad	2,260 m	x	1,885 m	x	0,97 =	4,13 m <sup>2</sup>
Küche	2,260 m	x	2,385 m	x	0,97 =	5,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,635 m	x	3,385 m	x	0,97 =	11,94 m <sup>2</sup>
Wohnen	2,885 m	x	5,760 m	x	0,97 =	16,12 m <sup>2</sup>
Kind	2,885 m	x	3,010 m	x	0,97 =	8,42 m <sup>2</sup>
Anbau						
Schlafen	5,385 m	x	3,385 m	x	0,97 =	17,68 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	2,760 m	x	2,010 m	x	0,97 =	5,38 m <sup>2</sup>
Flur	2,385 m	x	2,010 m	x	0,97 =	<u>4,65 m<sup>2</sup></u>
						80,820 m <sup>2</sup>
						Wohnfläche insgesamt
						206,670 m <sup>2</sup>

Die Wohn-/Nutzfläche wird mit gerundet 207m<sup>2</sup> angesetzt.

**Anlage 6: Fotos des Objektes**



Nord-/Ostansicht



Süd-/Ostansicht



Südansicht



Nord-/Westansicht



Eingangsflur



Wintergarten



Küche



Gäste-Bad



Bad im Erdgeschoß



Flur im Obergeschoß



Bad I im Obergeschoß



Bad II im Obergeschoß



nicht ausgebautes Dachgeschoß



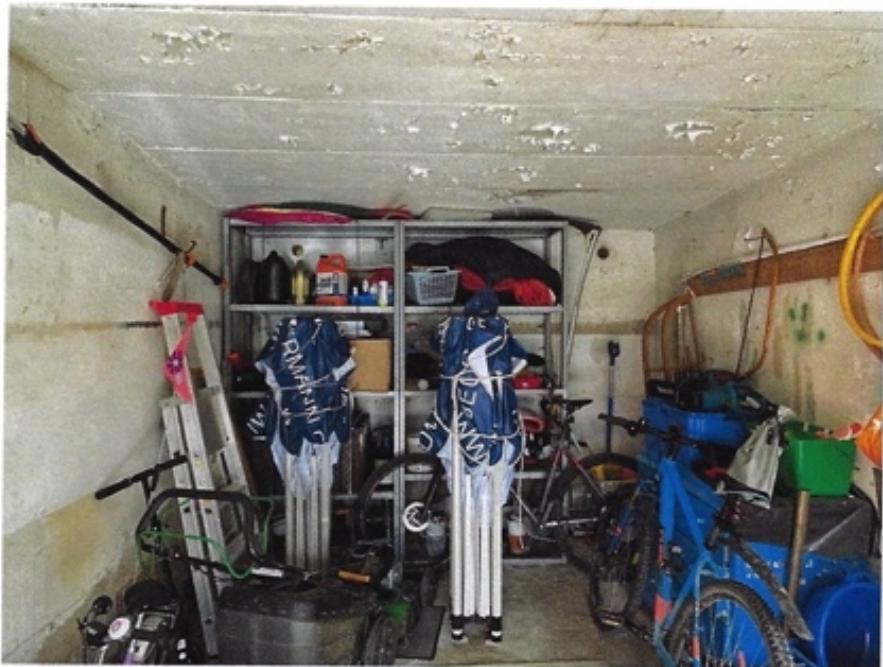
Kellerraum



Heizungsanlage



Eingang, Garage



Innenansicht Garage



Feuchtigkeitseintritt beim Wintergarten