

**REIHENENDHAUS  
 (ERBBAURECHT)**

als Einfamilienhaus genutzt  
 und Garage  
 Krusenhof 98  
 45731 Waltrop



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Lage</b>                   | in der Kettlersiedlung, mittlere Wohnlage  |
| <b>Grundstücksgröße</b>       | 389 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bebauung</b>               | Reihenendhaus als Einfamilienhaus, I-geschossig  |
| <b>Baujahr</b>                | 1975   |
| <b>Wohnfläche</b>             | ca. 115 m <sup>2</sup>   |
| <b>Besonderheiten</b>         | Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.  |
| <b>Aufteilung</b>             | gemäß Plan: 5 Zimmer, Diele, Küche, Bad, WC, Garderobe   |
| <b>Nutzung</b>                | wird durch einen Miteigentümer genutzt   |
| <b>Energetische Situation</b> | Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.  |
| <b>Ausstattung</b>            | Zur Ausstattung und Qualität des Ausbaus kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Gemäß Angabe des bei dem Ortstermin anwesenden Miteigentümers kann ein bauzeittypischer Zustand/ und durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt werden.<br><br>Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden<br>Heizung Gas, Warmwasser zentral über Heizungsanlage - Annahme |
| <b>Außenanlagen</b>           | Garten (soweit erkennbar) besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich  |
| <b>Bemerkungen</b>            | Berücksichtigte Zu-/ Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):<br>- Altmerkmale und Schäden <span style="float: right;">- 16.200 €</span><br><br>Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.  |

|                    |  |                  |
|--------------------|--|------------------|
| <b>Ermittelter</b> | <b>VERKEHRSWERT des ERBBAURECHTS gemäß §74 a ZVG</b><br>(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)<br>(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast) | <b>221.955 €</b> |
| <b>Ermittelter</b> | <b>VERKEHRSWERT des ERBBAURECHTS gemäß §194 BauGB</b><br>(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)<br>(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast) | <b>214.000 €</b> |

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!