

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtterstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 - 97 99 395 Fax: 02306 - 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Eing. 22. Mai 2025

..... fach..... Euro Kostenm.
..... Euro Freist..... Euro Scheck



Datenblatt zum Gutachten Nr.: 6382-25

Datum: 20.05.2025

Gutachten-Nr.: 6382-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit Anbauten
bebaute Grundstück in
Westrandweg 19, 44579 Castrop-Rauxel



Grundbuch von:	Castrop-Rauxel
Blatt:	2490
Gemarkung:	Pöppinghausen
Flur:	3
Flurstück:	384, 383
Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 10/24
Wertermittlungstichtag:	24.03.2025

Verkehrswert (unbelastet): 100.000,- €

in Worten: einhunderttausend Euro

Eigentümer:	Anke Anneliese Schiefer -Anteil ½- Borghagener Str. 147, 44581 Castrop-Rauxel Jörg Torsten Keinhorst -Anteil ½- Westrandweg 19, 44579 Castrop-Rauxel
Vermietungszustand:	Das Haus wird eigengenutzt.
Zwangsverwalter:	nein
Hausverwalter:	nein
Objekt:	Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus), Westrandweg 19, 44579 Castrop-Rauxel
Beschreibung der Gebäude:	Bauteil 1: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, 1-geschossig Bauteil 2: Anbau an Bauteil 1, Pultdach, teilunterkellert, 1-geschossig Bauteil 3: Anbau an BT 1, Pultdach, nicht unterkellert, 2-geschossig
Baujahr:	BT 1: 1934 und BT 2 und 3: 1952
Raumeinteilung:	
Bauteil 1 – 3:	
Keller:	▪ Kellerraum 1 (Durchgangsraum) ▪ Heizungsraum 2 (Durchgangsraum) ▪ Öltankraum (Durchgangsraum) ▪ Kellerraum (gefangener Raum)
Erdgeschoss:	▪ Diele ▪ Küche ▪ Bad (gefangener Raum) ▪ Wohnzimmer ▪ Terrasse mit Überdachung ▪ Abstellraum (BT 3)
Dachgeschoss:	▪ Raum 1 ▪ Flur ▪ Abstellraum (geplantes Bad) ▪ Raum 2 (Höhenunterschied)

Spitzboden: nicht ausgebaut

Wohn- und Nutzfläche: Wohnfläche: ca. 123,29 m²

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 2490

<u>lfd. Nr. 3:</u>	<u>Gemarkung:</u>	<u>Pöppinghausen</u>
	Flur:	3
	Flurstück:	384
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Westrandweg 19
	Größe:	712 m ²

<u>lfd. Nr. 4:</u>	<u>Gemarkung:</u>	<u>Pöppinghausen</u>
	Flur:	3
	Flurstück:	383
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Westrandweg 19
	Größe:	25 m ²

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3, 4

Über das Vermögen der A. A. S., geb. 06.07.1965 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (AG Dortmund, 255 IK 111/6), eingetragen am 06.10.2016

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3, 4

Zwangsversteigerungsvermerk zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, (Amtsgericht Castrop-Rauxel, 27 K 10/24) eingetragen am: 19.09.2024

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk und auch der Insolvenzvermerk nicht wertbeeinflussend sind.

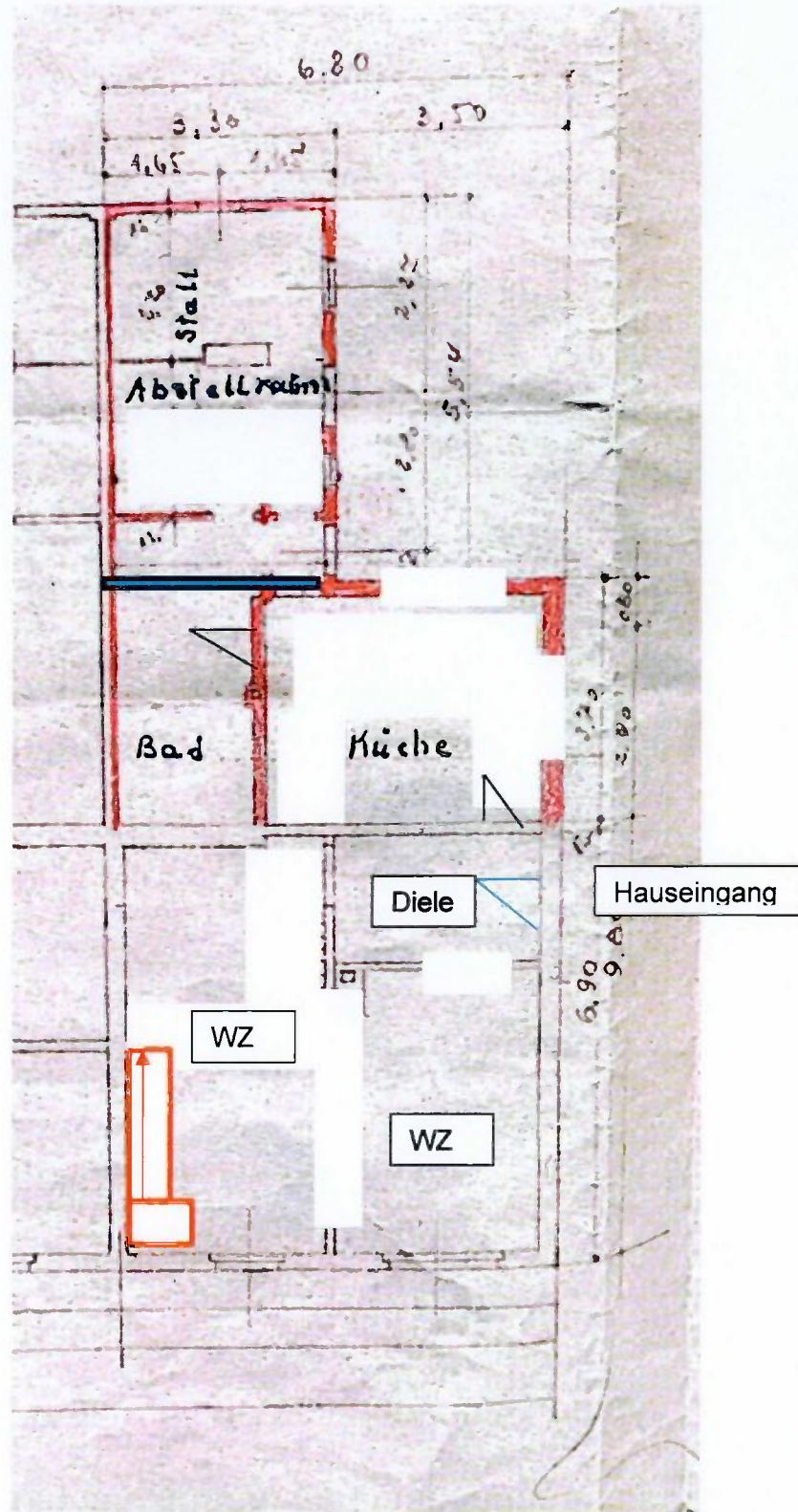
Altlasten:	nein
Baulasten:	nein
Wohnungsbindung:	nein
Grundstückszubehör:	nein

Besonderheiten: Das Objekt ist in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand.

Verkehrswert (unbelastet): 100.000 €



Südostansicht



Erdgeschoss
(Skizzenhaft ergänzt)