

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	
Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport auf zwei Eigentumsgrundstücken	
Straße, Hausnummer	
Grüner Weg 20	
PLZ, Ort	
48599 Gronau	
ggf. Name, Vorname Eigentümer	
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt	
ggf. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
siehe Punkt 1.2 des Gutachtens	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungstichtag
77 K 03/24	08.04.2024

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt
AKNW 36698

Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Kreuzkamp 82
48683 Ahaus

Telefon (0 25 61) 4 11 67
Mobil 0170-9467981

reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland
BLZ 401 545 30
Konto 40 652 067

Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 77 K 03/24



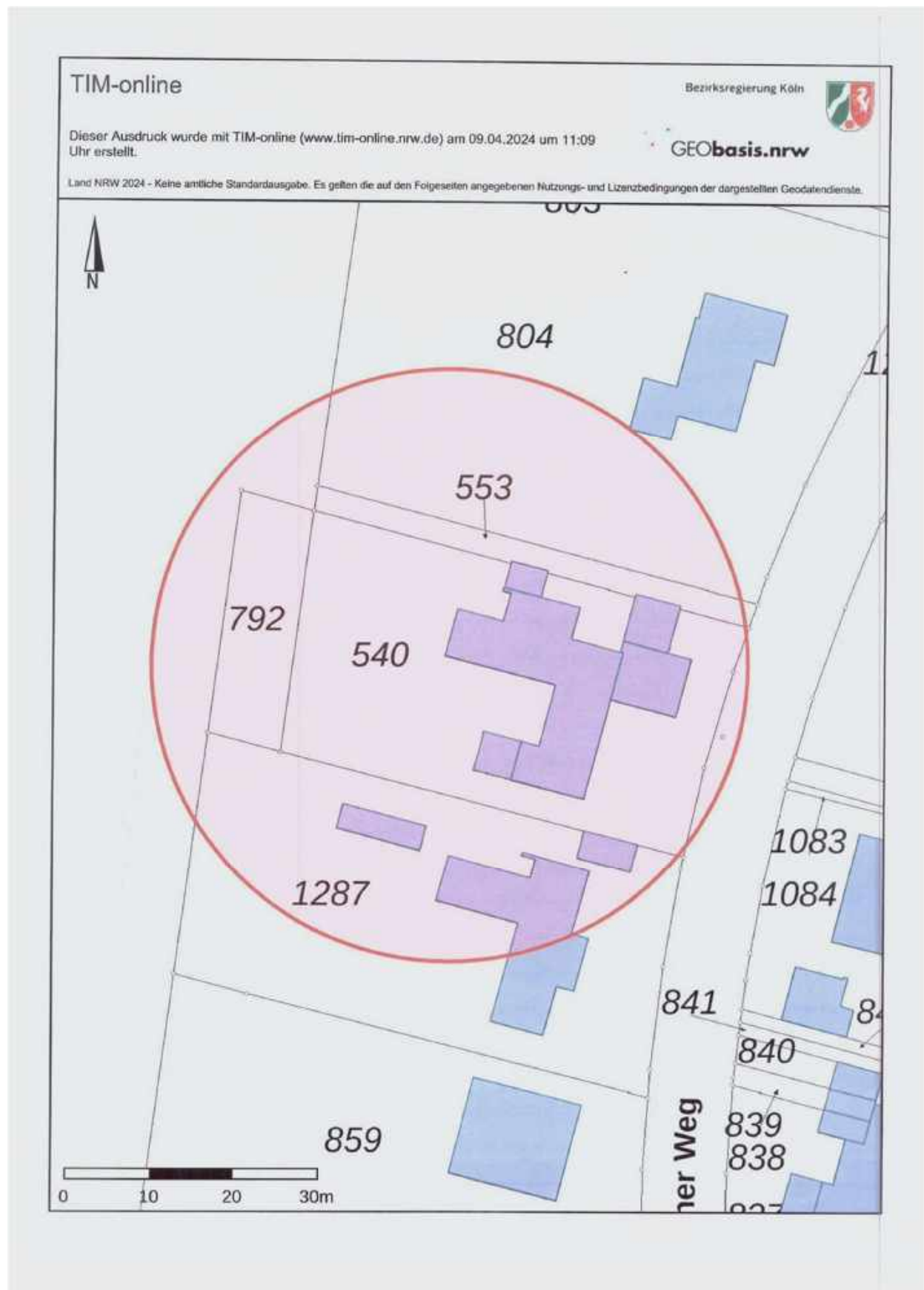
Objektfoto

ANLAGEN:

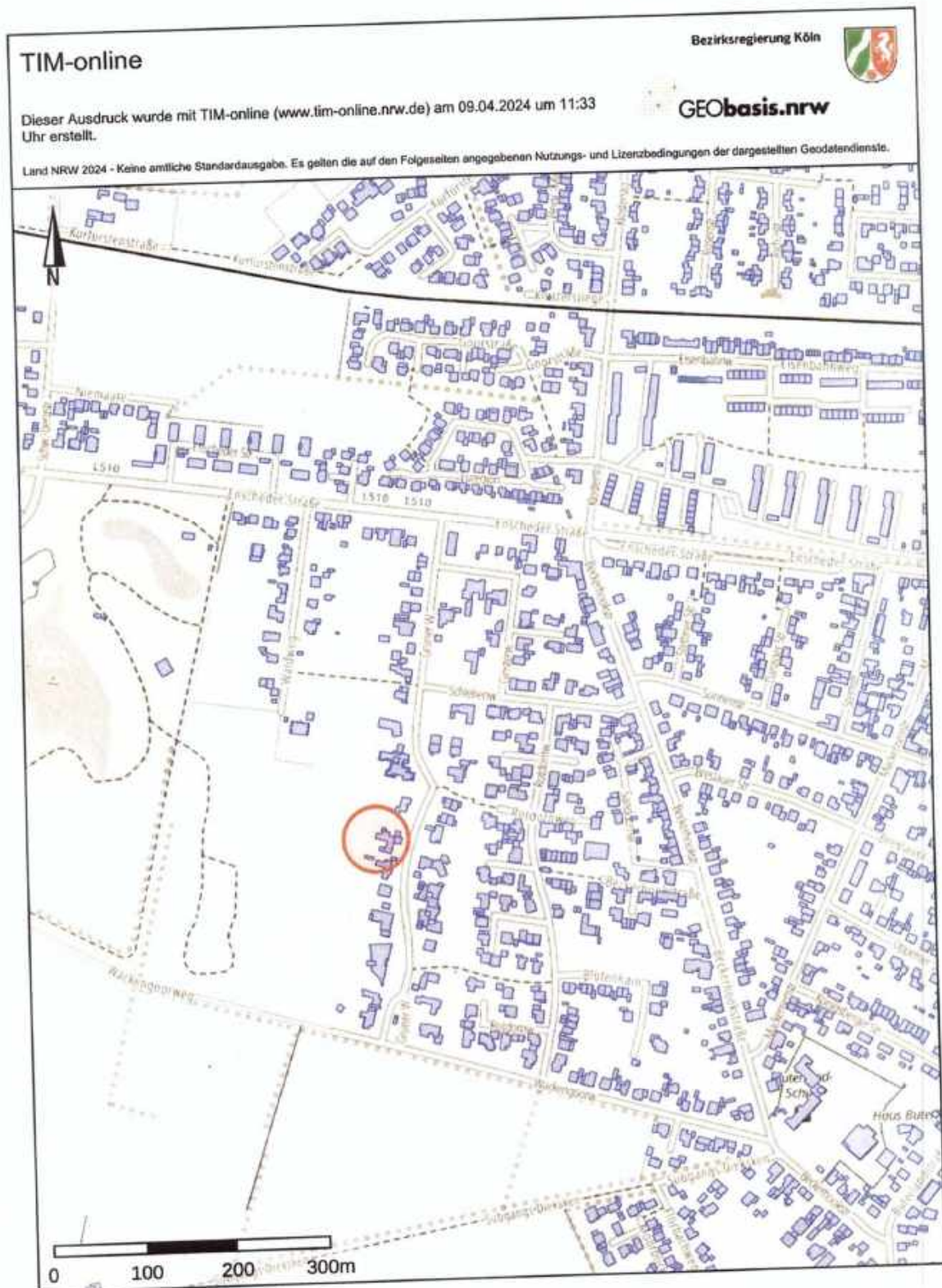
Seiten 02 - 05
Seiten 06 - 21
Seiten 22 - 28
Seiten 29 - 30

Lagepläne
Fotografische Dokumentation
Planunterlagen
Berechnungen

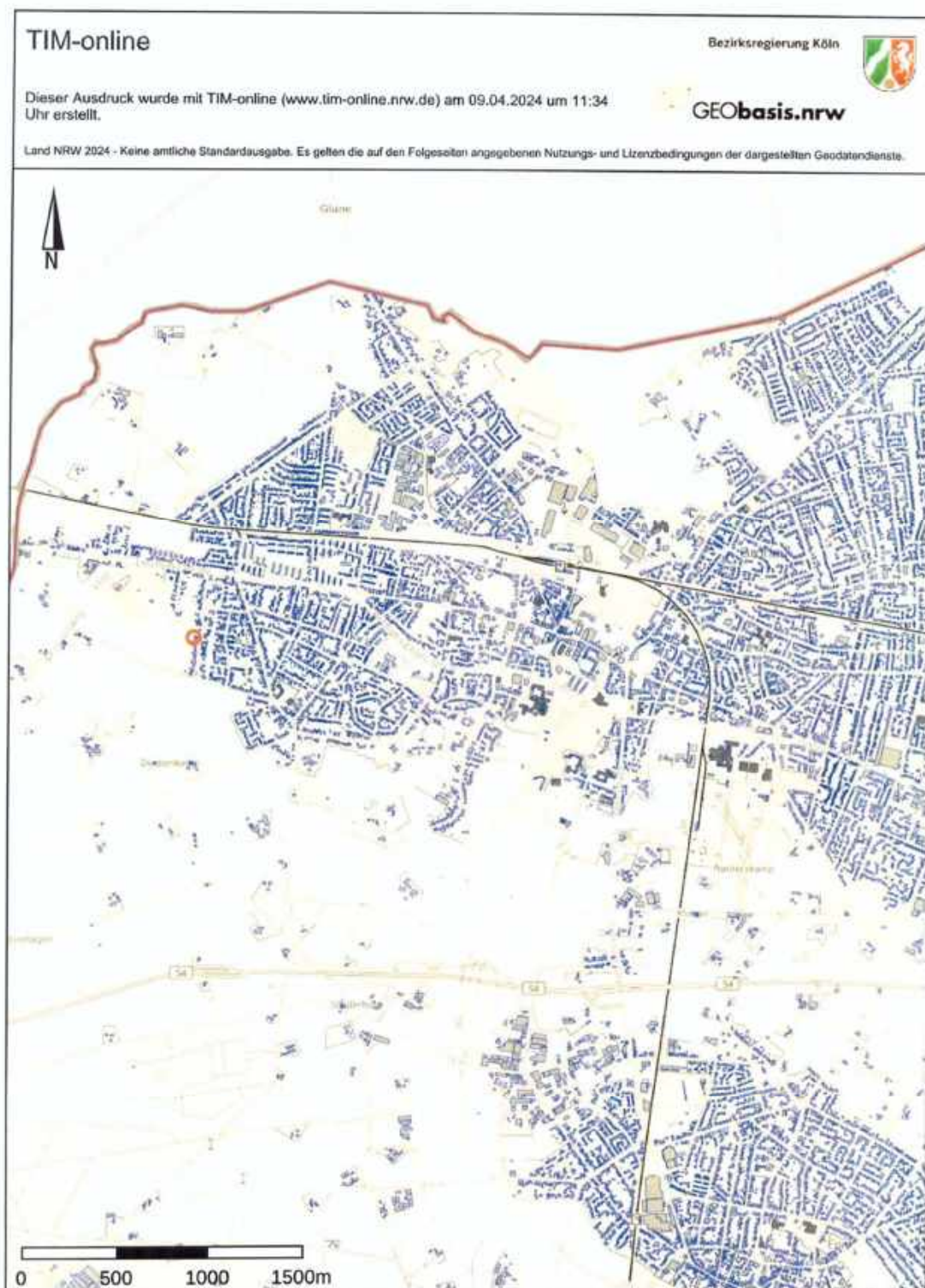
ONLINEVERSION



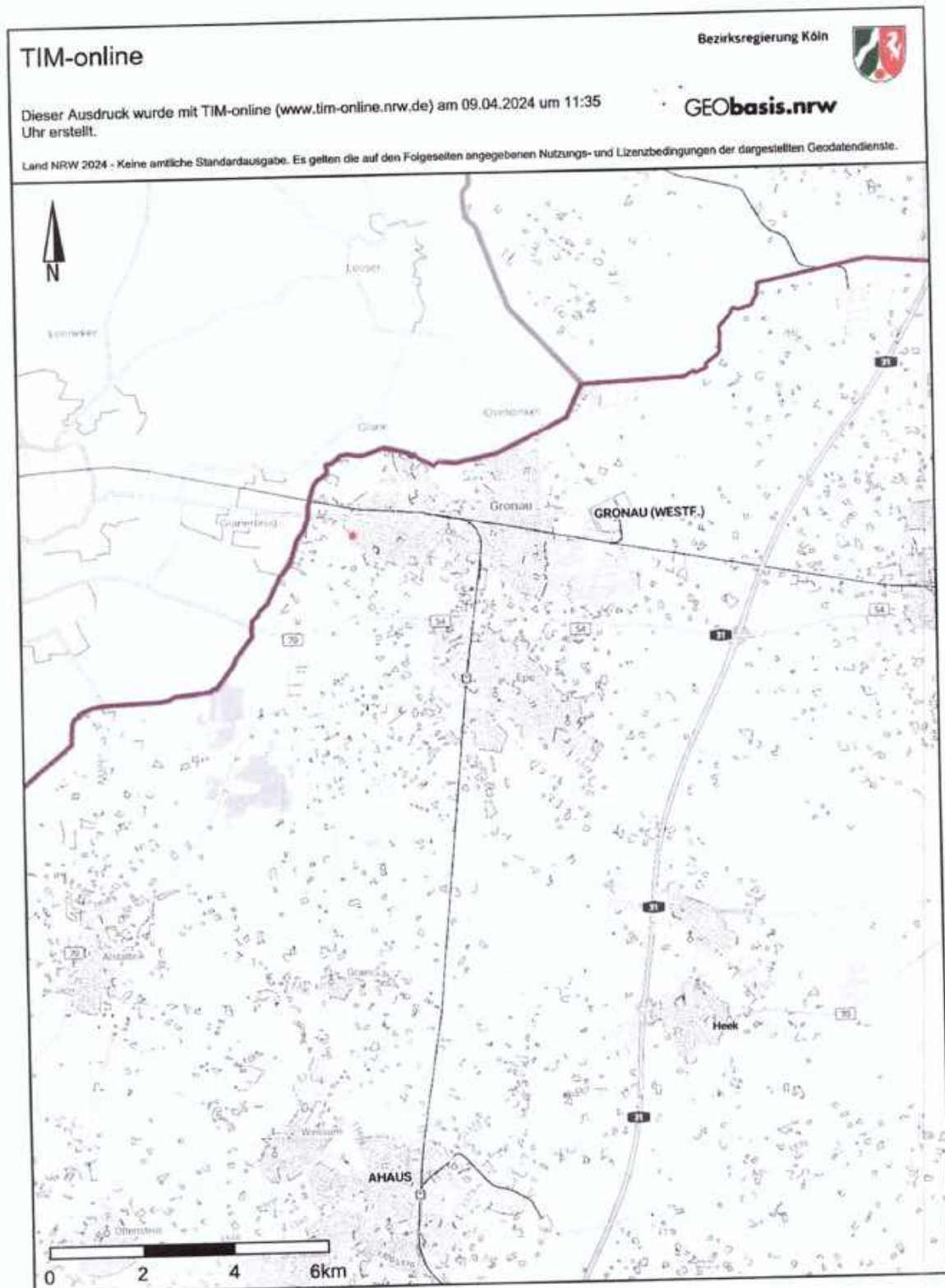
Mikrolage



Mikrolage



Makrolage



Makrolage



Seitenansicht links



Straßenansicht mit Carport



Seitenansicht rechts



Ansicht Hauseingang



Ansicht Carport



Gartenansicht



Gartenansicht Esszimmer



Gartenansicht



Garten



Umgebungsansicht nach rechts



Umgebungsansicht nach links



Hauseingangstür



Kaminzimmer



Küche



Wohnzimmer mit Blick auf das Kaminzimmer



Eingangsdiele



Gäste-WC



Kinderbad



Flur EG



Kinderzimmer 1 (ehem. Praxisraum)



Kinderzimmer 2



Elternzimmer



Elternbad



Elternbad



Wendeltreppe zum KG mit Feuchtespuren an der Wand



Kellerbad



Wohnzimmer Kellergeschoß (Haushaltshilfe) mit Wassereinbruch und Schimmelbefall



Küche im Kellergeschoß



Saunaraum im Kellergeschoß



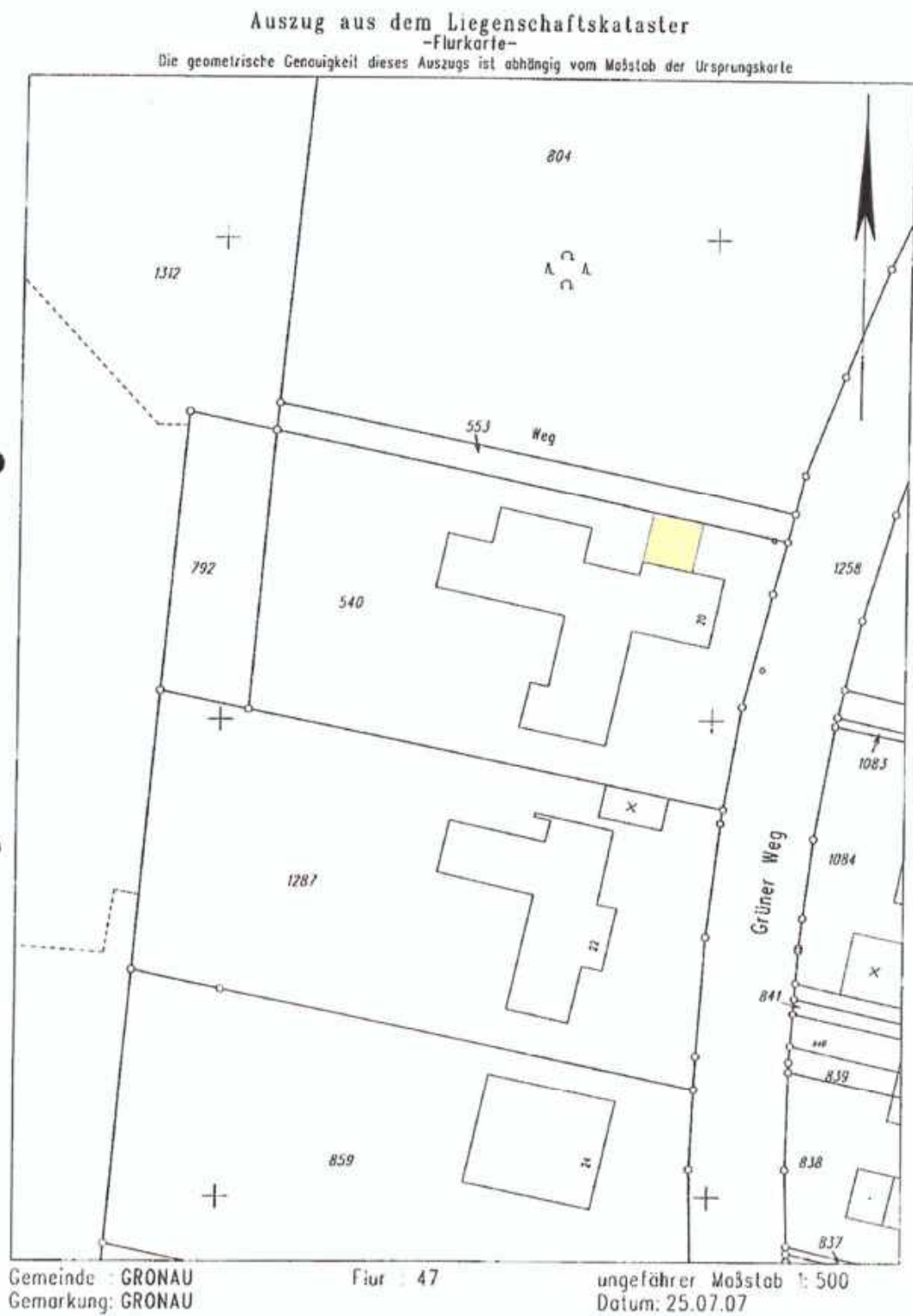
Elektroanlage im KG



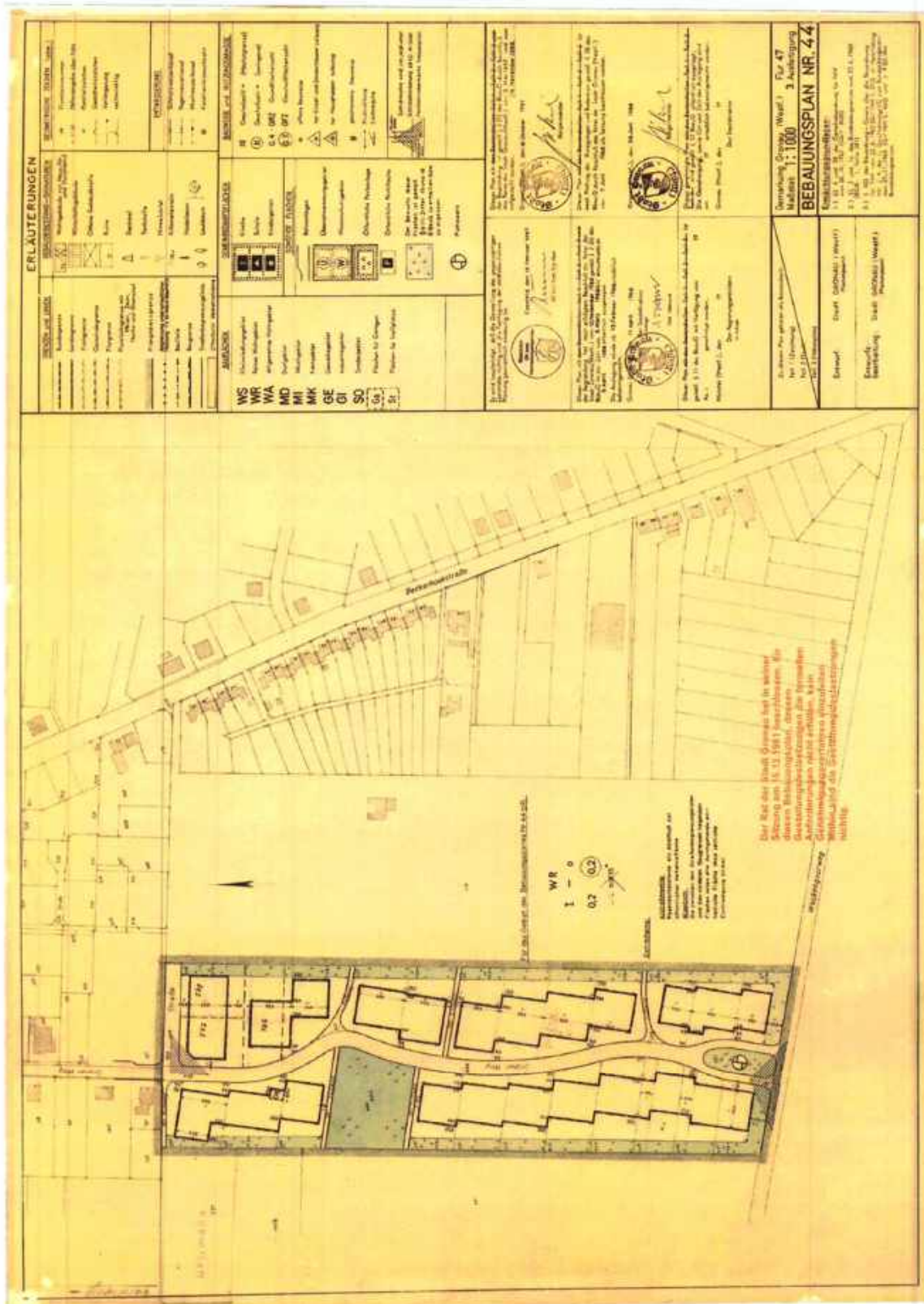
Gasheizung (Buderus) aus 2009



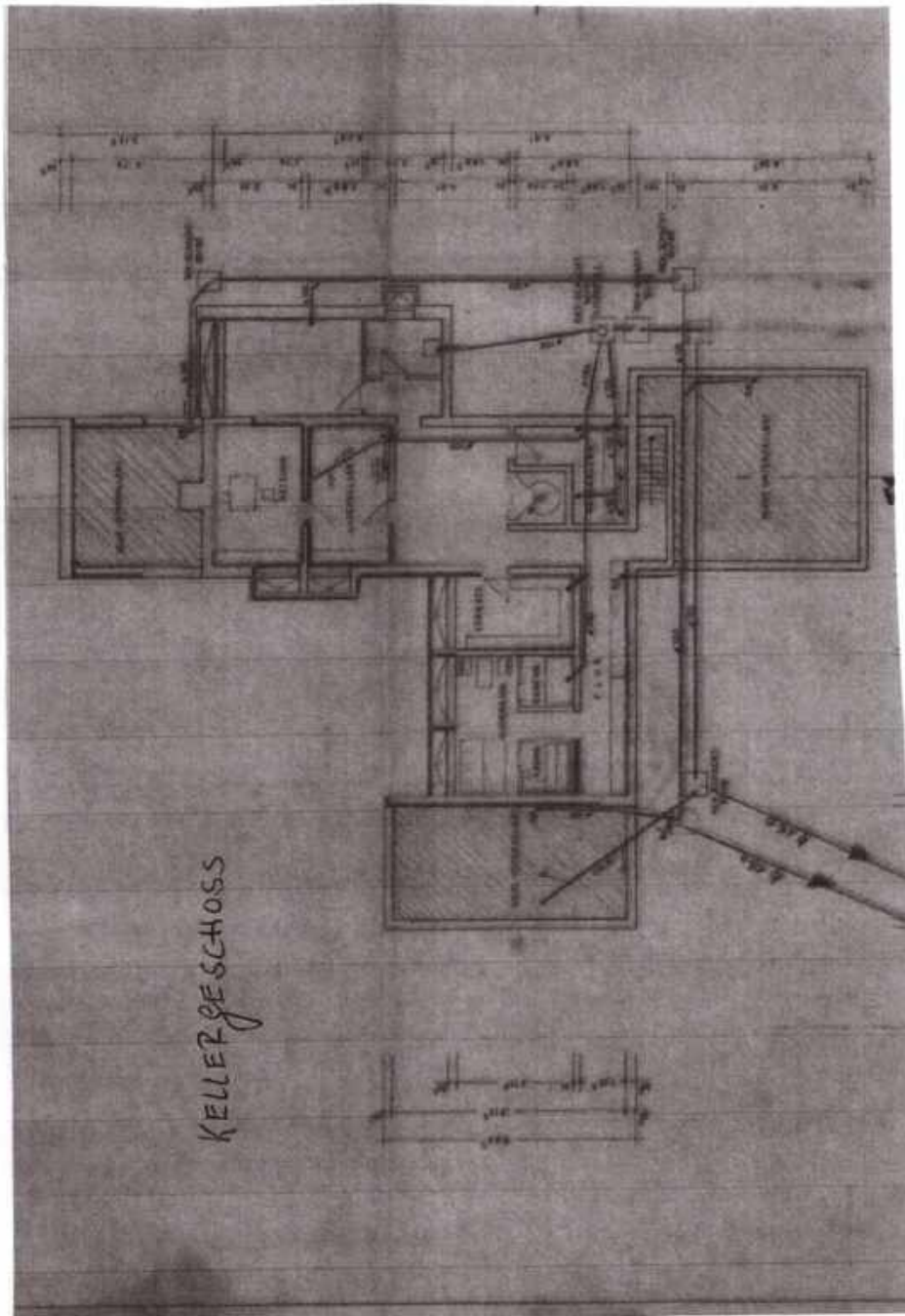
Fensterdetail



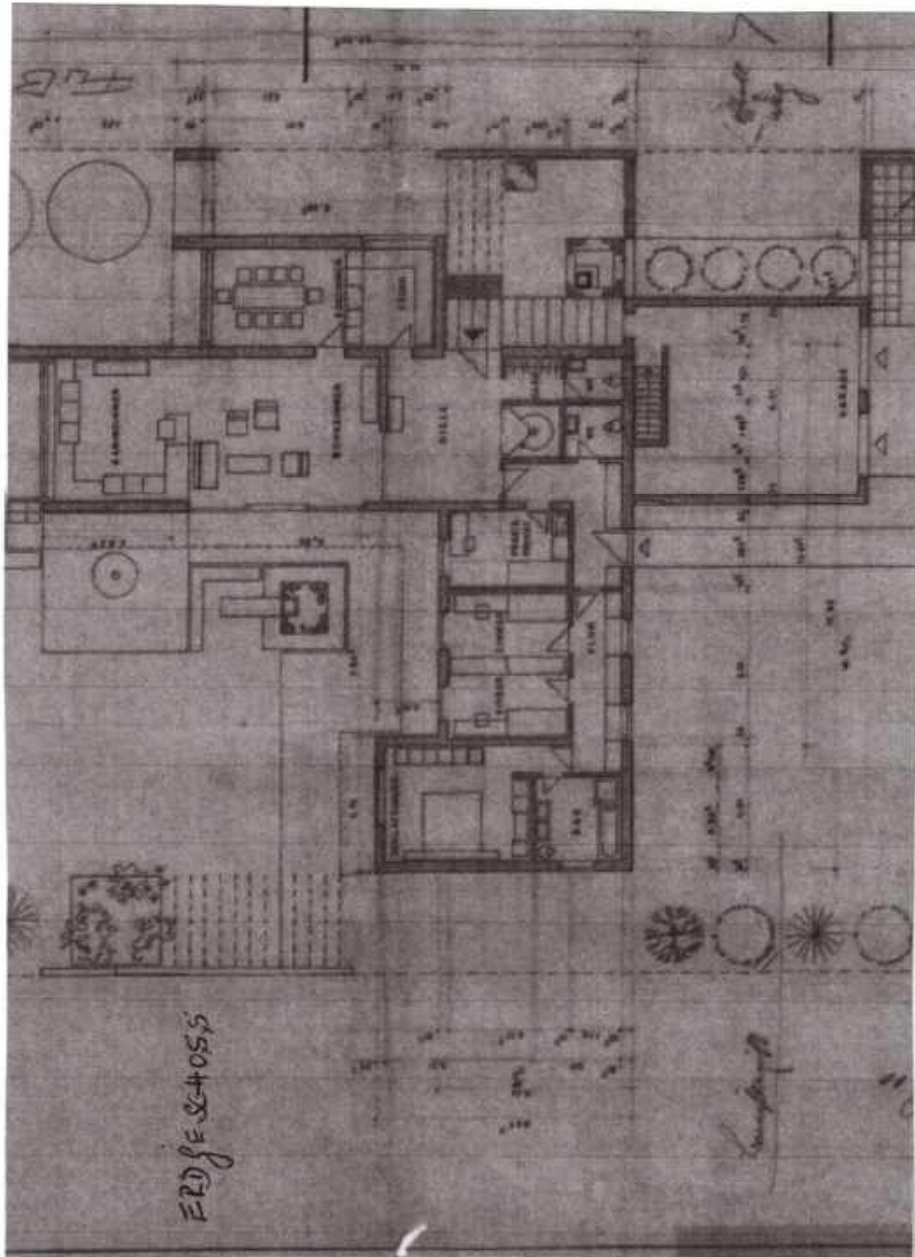
Flurkarte



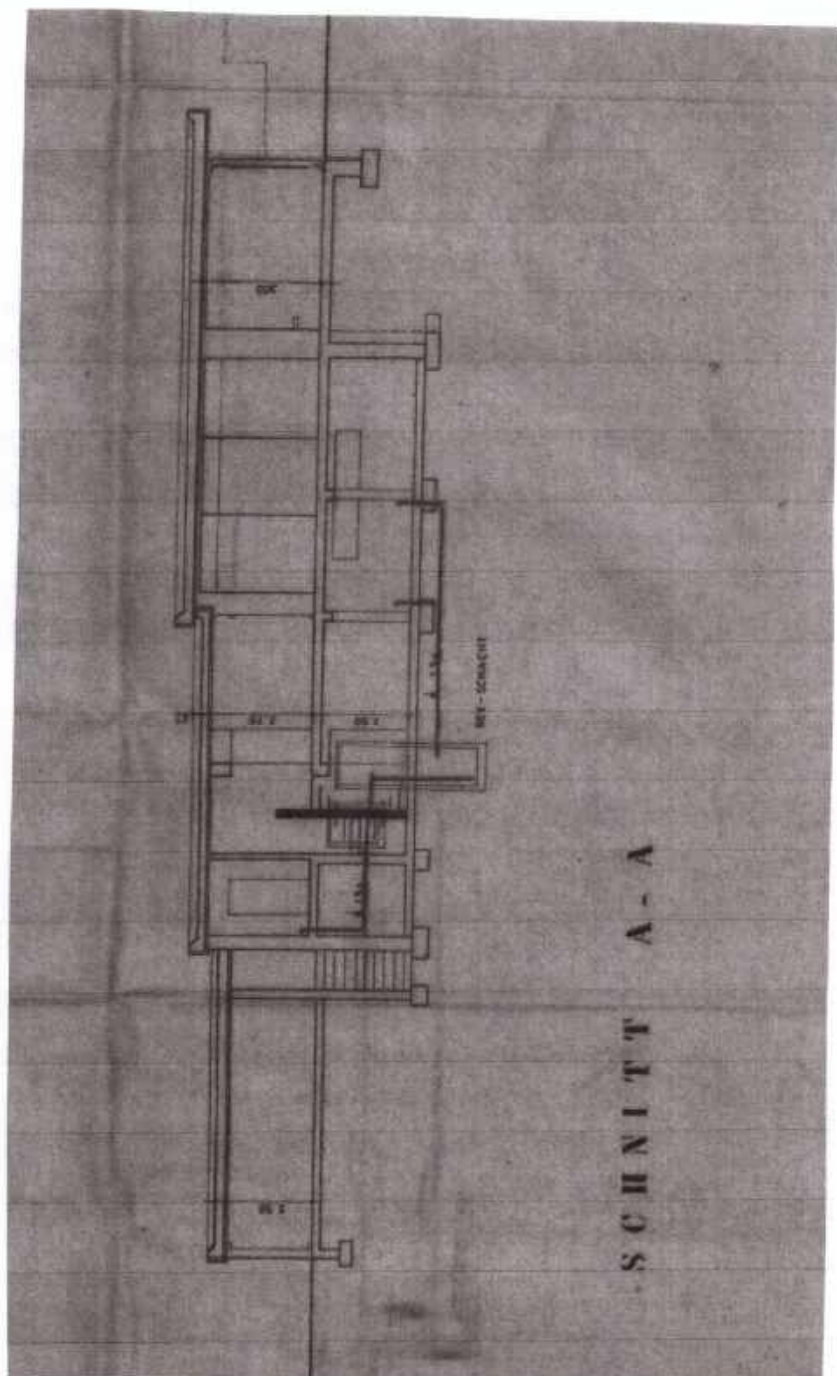
Bebauungsplan



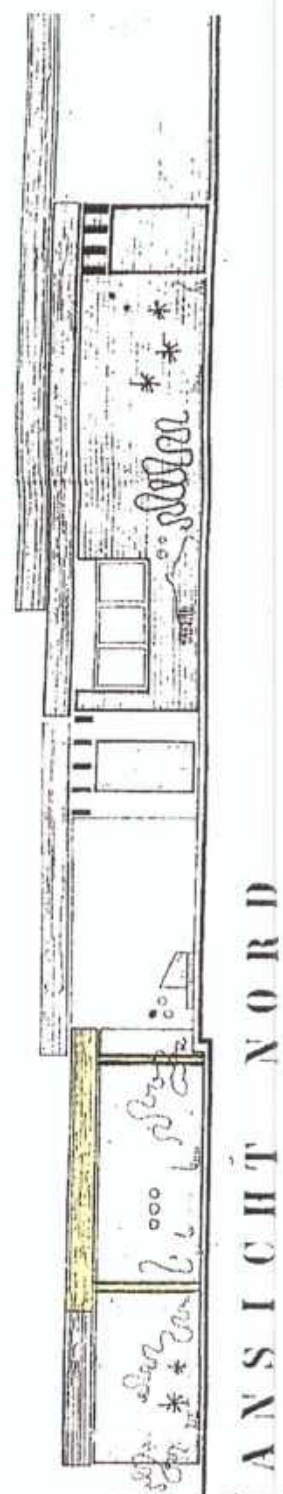
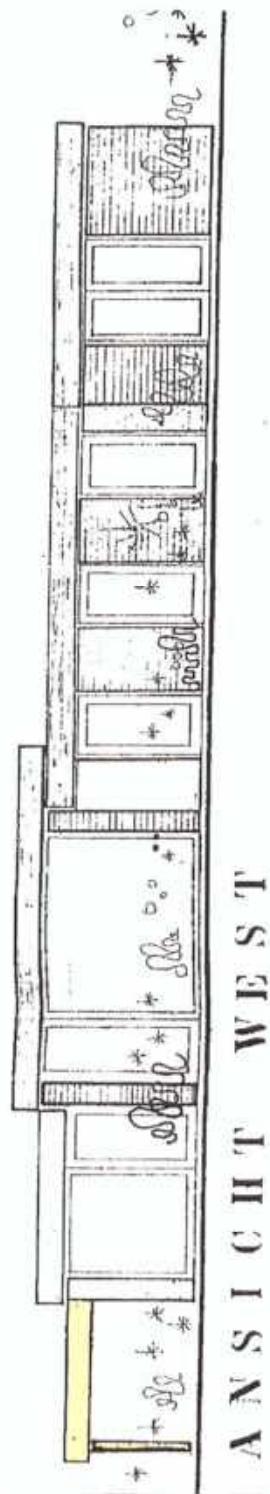
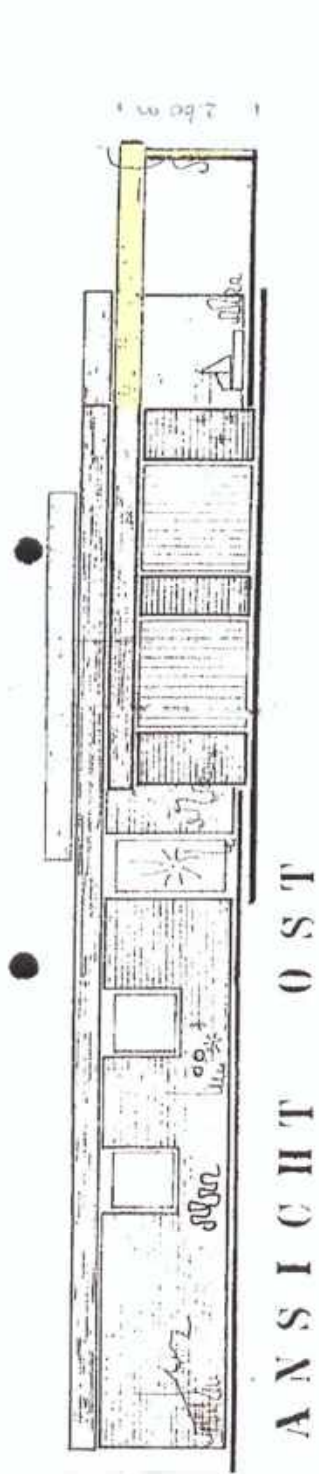
Kellergeschoß



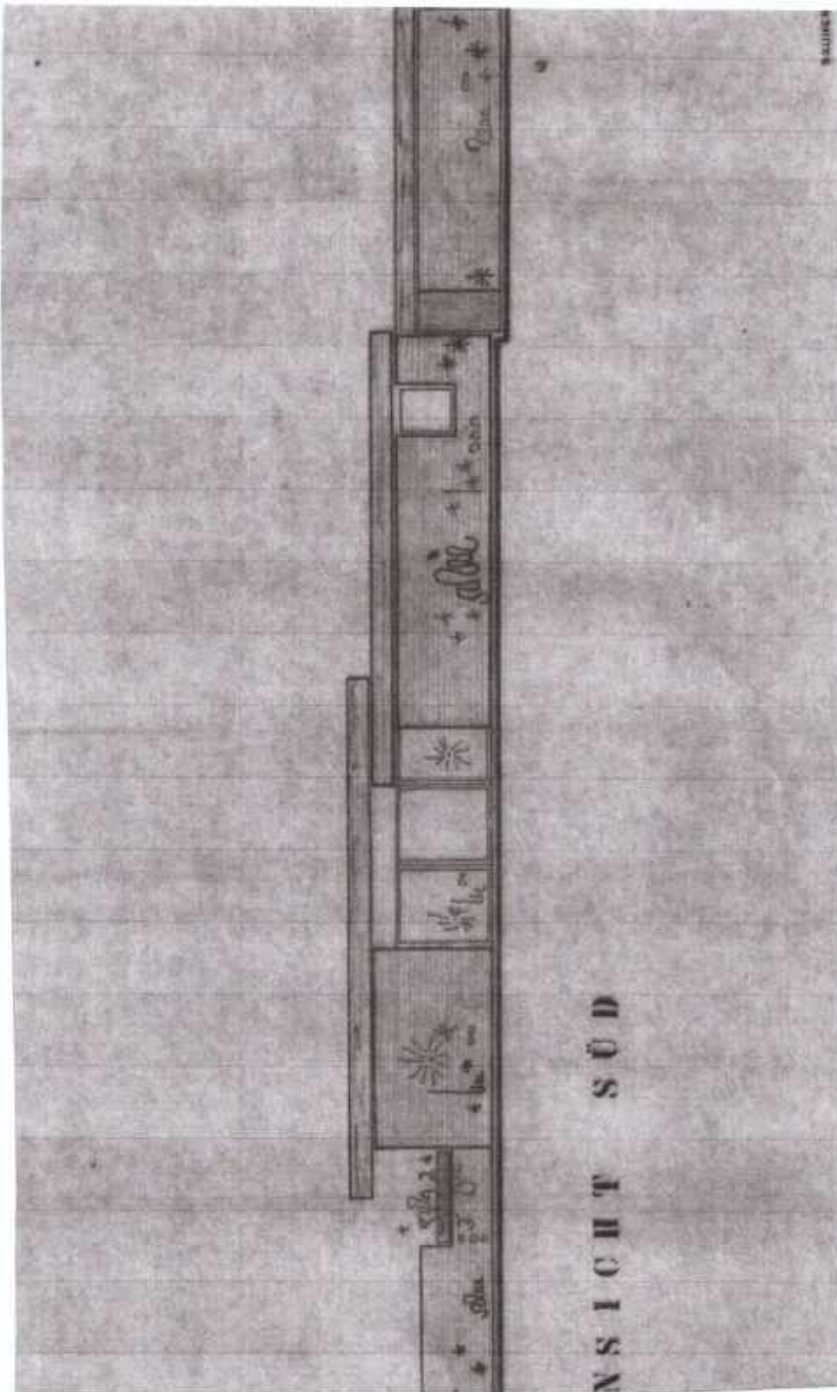
Erdgeschoß



Schnitt



Ansichten



Südansicht

Wohnhaus Dr. Henke, Gronau, Grüner Weg.Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277.

I. Bebaute Fläche

Wohnhaus :	$8,86^5 \times 4,74 = 42,04$	
	$7,64^5 \times 6,74 = 51,53$	
	$8,36^5 \times 3,87^5 = 32,41$	
	$20,36^5 \times 5,74 = 116,90$	= 242,88 qm
Garage :	$6,99 \times 8,00$	= 55,92 qm

II. Umbauter Raum

Wohnhaus		
$42,04 \times (2,75 \times 0,20)$		= 124,02 cbm
$51,53 \times (2,50 \times 2,75)$		= 270,53 cbm
$32,41 \times (2,50 \times 0,18 \times 2,75)$		= 175,99 cbm
$116,90 \times (2,50 \times 2,75)$	= 613,73	
$11,77^5 \times 5,74 \times 0,50$	= 33,80	
$\therefore 4,62^5 \times 5,74 \times 2,30$	= 61,06	= 708,59 cbm

Umbauter Raum Wohnhaus : 1 157,01 cbm

Garage $6,99 \times 8,00 (2,50 \times 0,20)$ = 150,98 cbm

III. Rohbaukosten

= 130 000.- DM

Aufgestellt :

H. Reimer

Gronau im Juni 1971

Berechnungen des umbauten Raumes (Auszug aus der Bauakte)

Wohnhaus Dr. Henke Gronau, Grüner Weg

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283

I. Wohnfläche			
Bad	3,01 x 2,88 ⁵	=	8,68 qm
Schlafz. Eltern	5,01 x 4,01	=	20,09 qm
Kinderszimmer	5,01 x 4,13 ⁵	=	20,72 qm
Flur	6,26 x 1,76 = 11,02		
	1,01 x 1,13 ⁵ = 1,15	=	12,17 qm
Garderobe	1,88 ⁵ x 1,51	=	2,85 qm
WC.	2,01 x 1,51	=	3,04 qm
Diele	5,01 x 4,01	=	20,09 qm
Wohnzimmer	7,00 x 5,01	=	35,07 qm
Küche	3,51 x 3,12 ⁵	=	10,97 qm
Besszimmer	4,51 x 3,51	=	15,83 qm

170,85 qm

./. 3 %

5,13 qm

Wohnfläche gesamt: 165,72 qm

II. Nutzfläche			
Praxis - Privat	2,63 ⁵ x 4,13 ⁵	=	10,90 qm
Flur	4,26 x 1,76	=	7,50 qm
WC.	2,01 x 1,88 ⁵	=	3,79 qm

19,19 qm

./. 3 %

0,58 qm

Nutzfläche gesamt: 18,61 qm

Aufgestellt:

Gronau, 1st August 71

Berechnung der Wohnfläche (Auszug aus der Bauakte)