

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des §194 BauGB

Bewertungsobjekt

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

**Objektfoto****ANLAGEN:**

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

Lagepläne
Fotografische Dokumentation
Planunterlagen
Berechnungen

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt
AKNW 36698Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten GrundstückenKreuzkamp 82
48683 AhausTelefon (0 25 61) 4 11 67
Mobil 0170-9467981

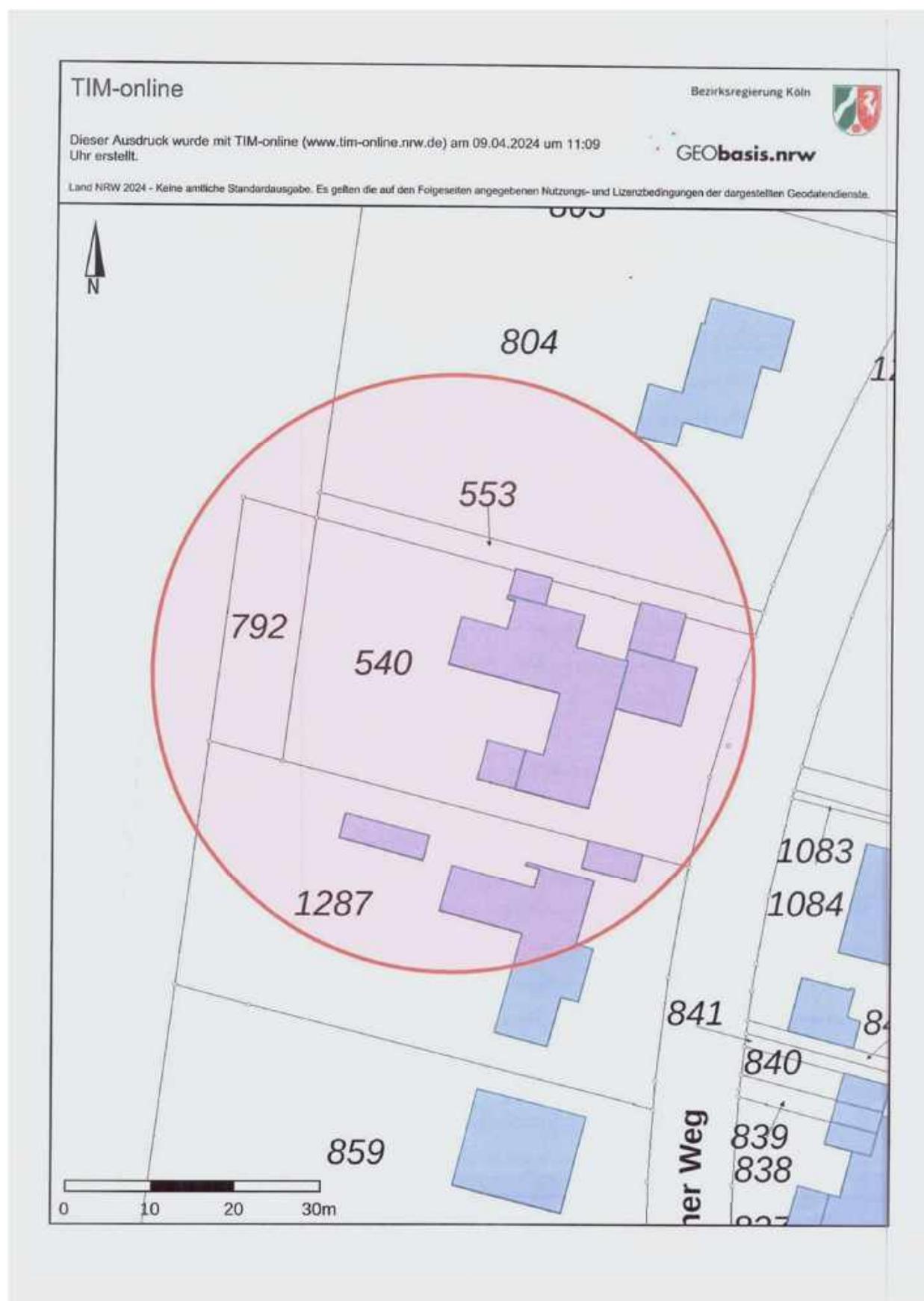
reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland
BLZ 401 545 30
Konto 40 652 067

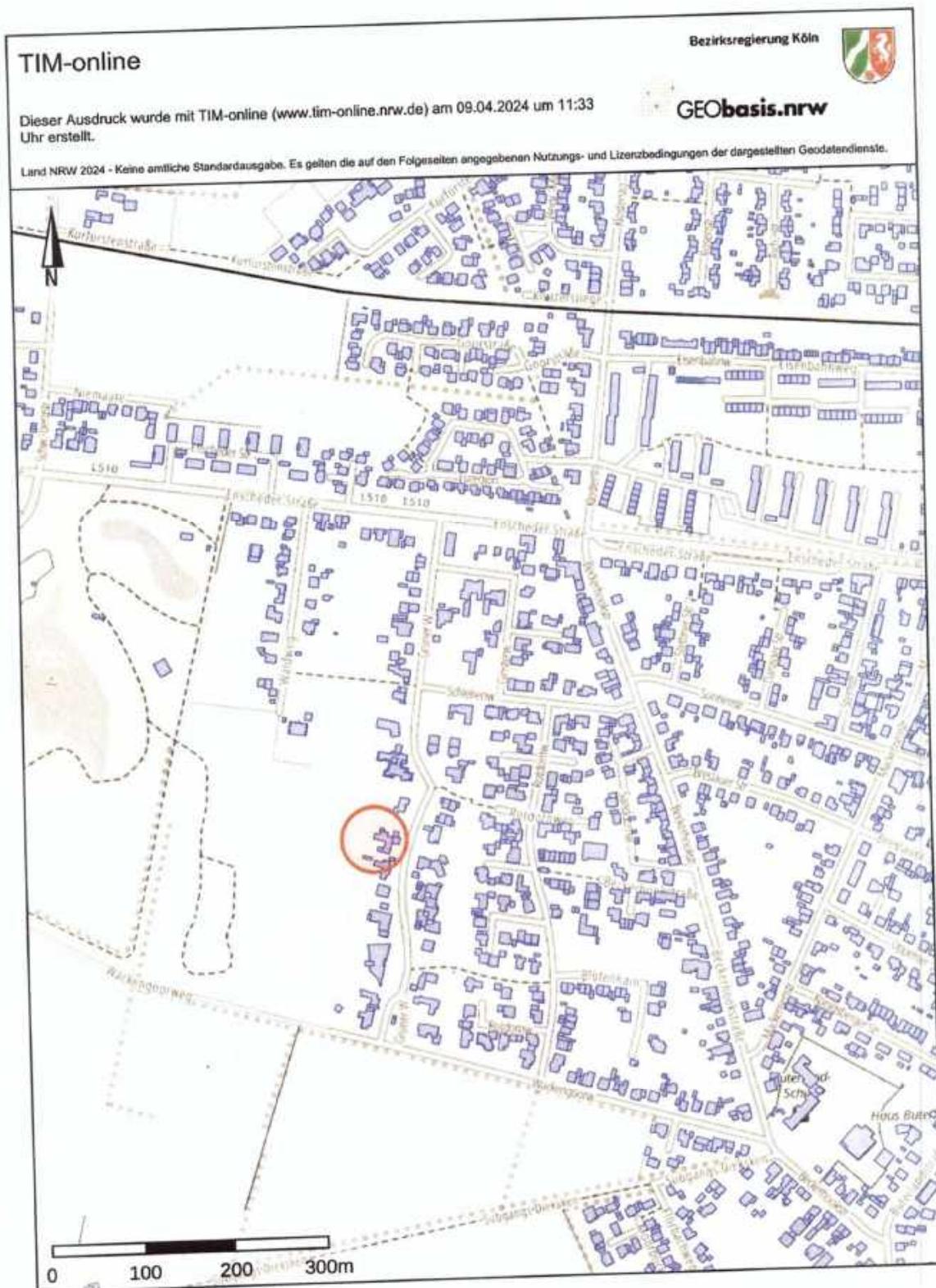
Steuer-Nr. 301/5062/0323

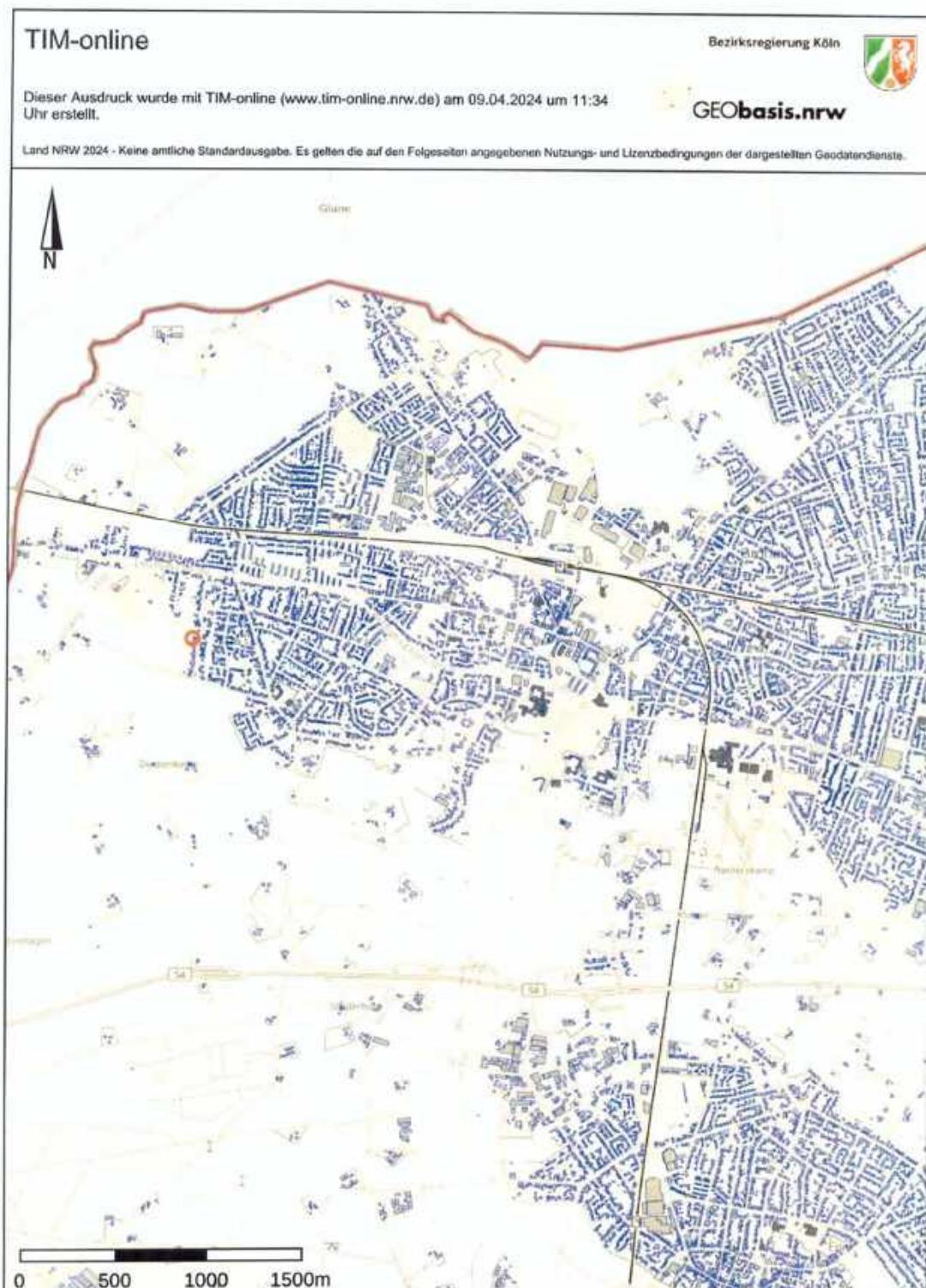
Gutachten-Nr. 77 K 03/24

ONLINEVERSION

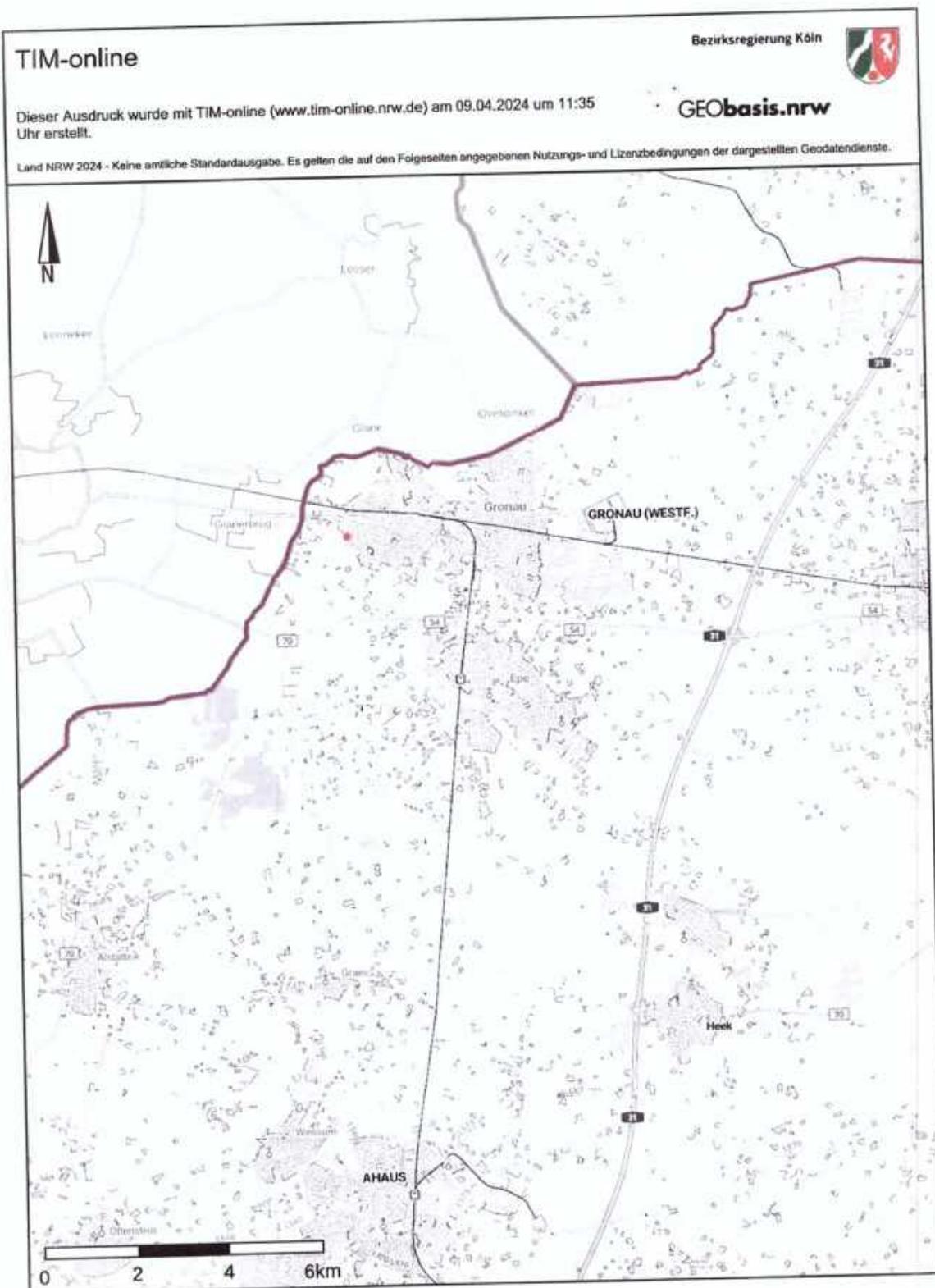


Mikrolage





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



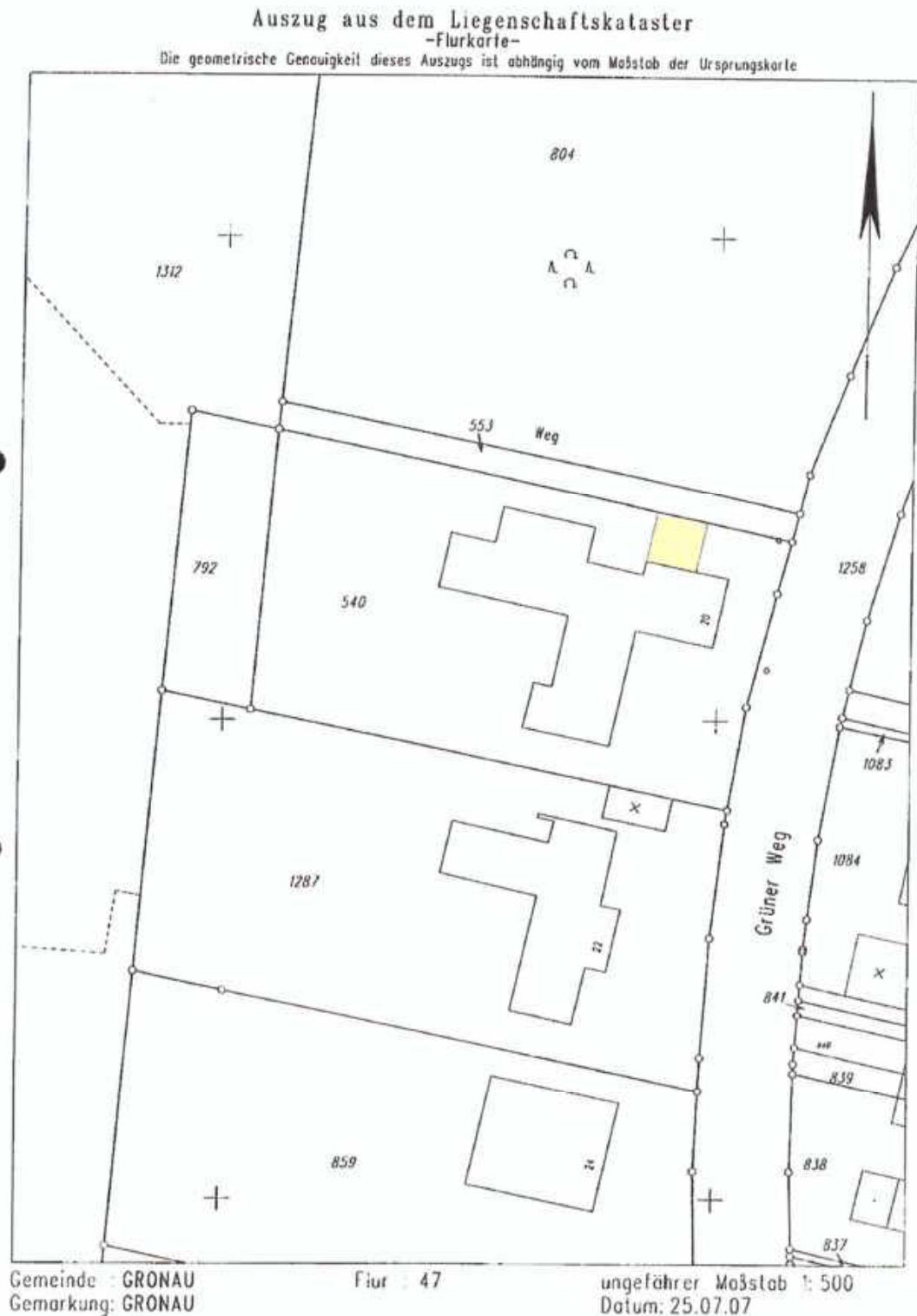
Elektroanlage im KG

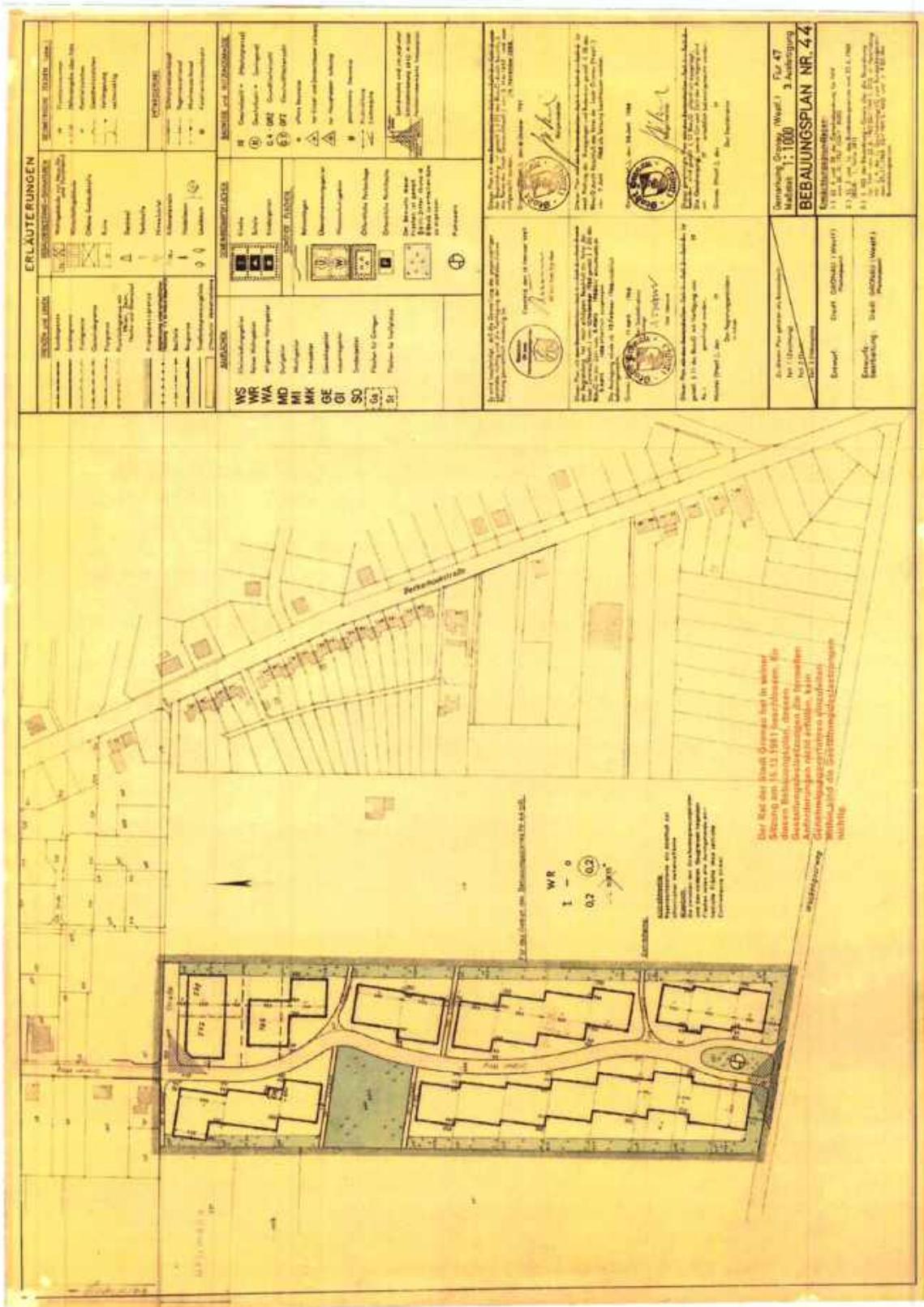


Gasheizung (Buderus) aus 2009

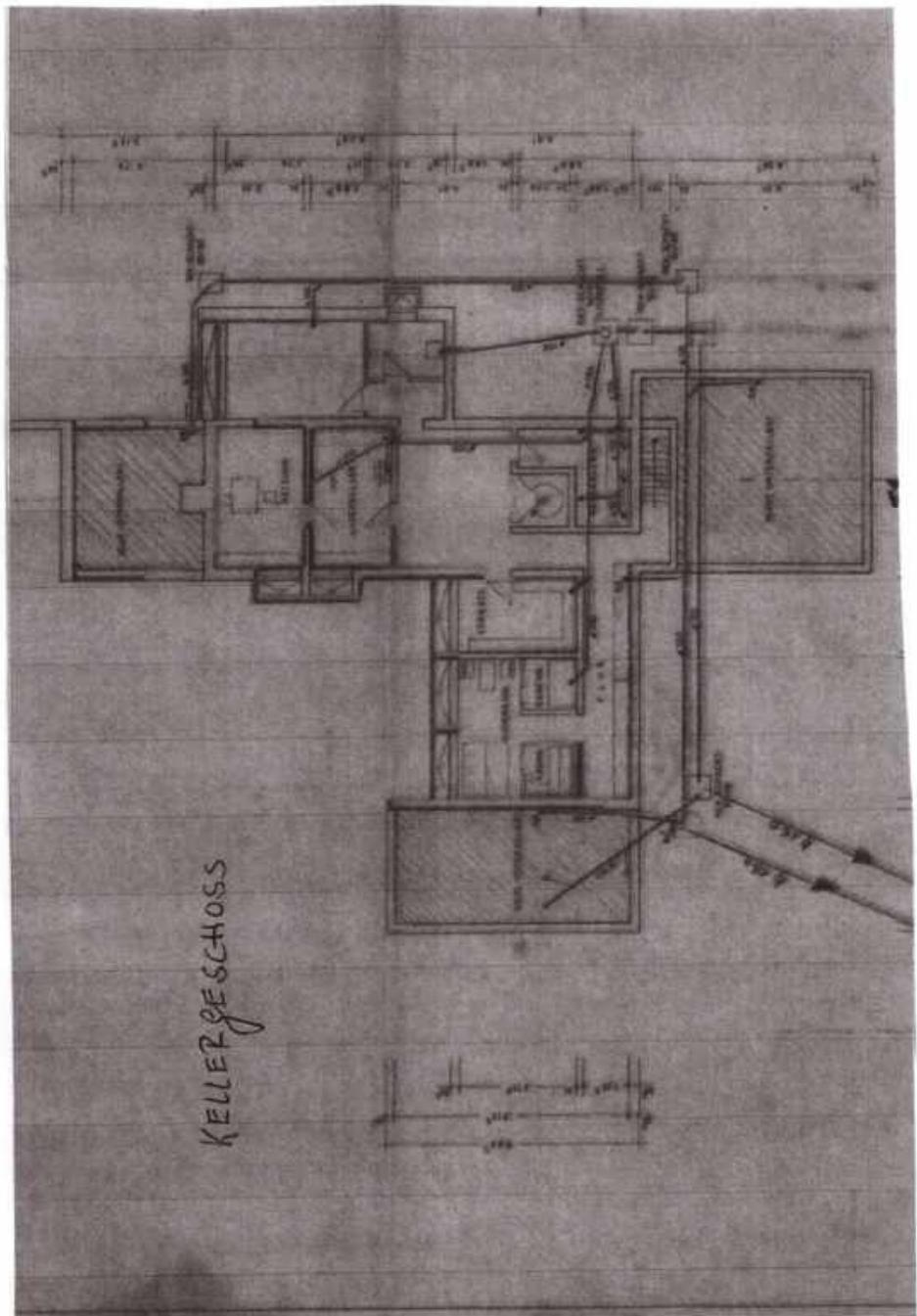


Fensterdetail

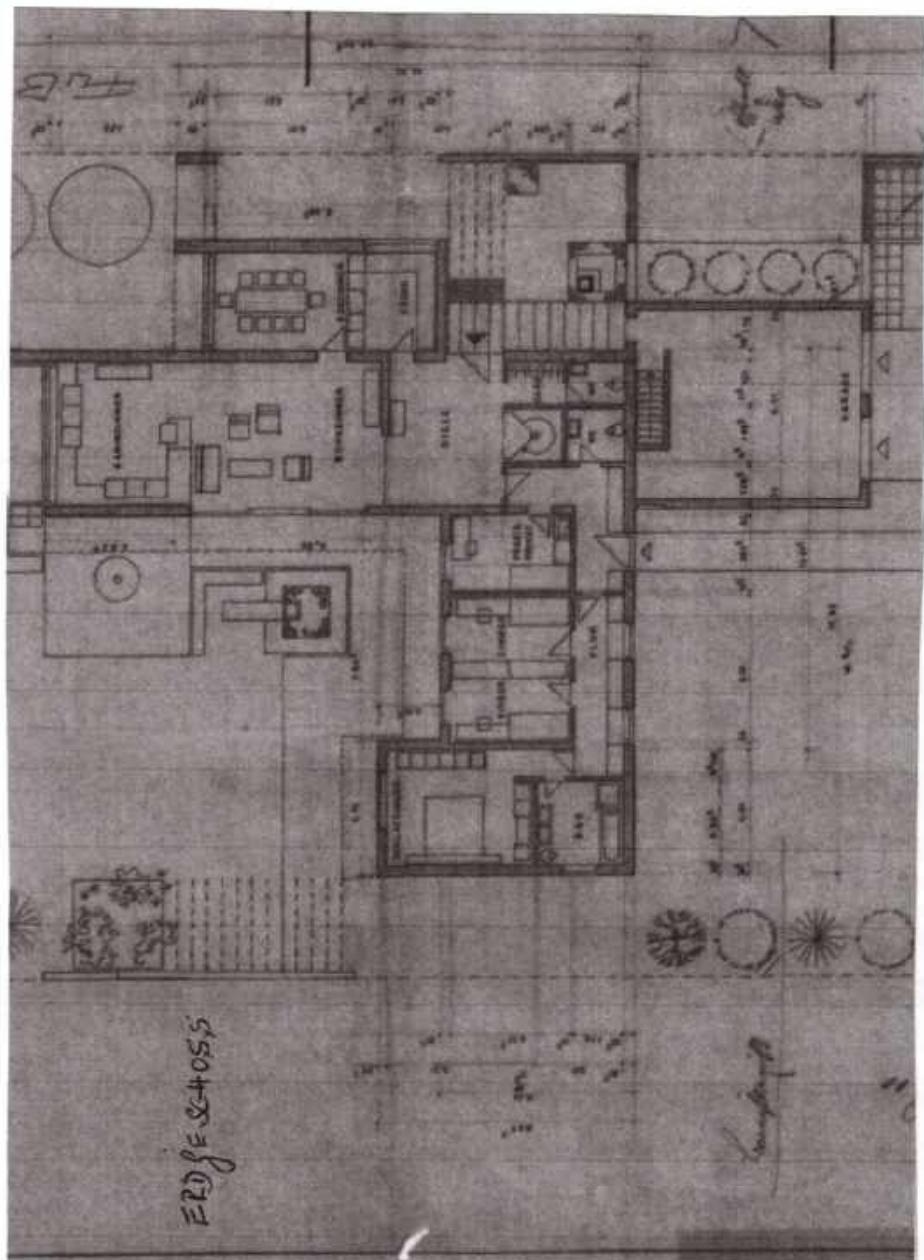




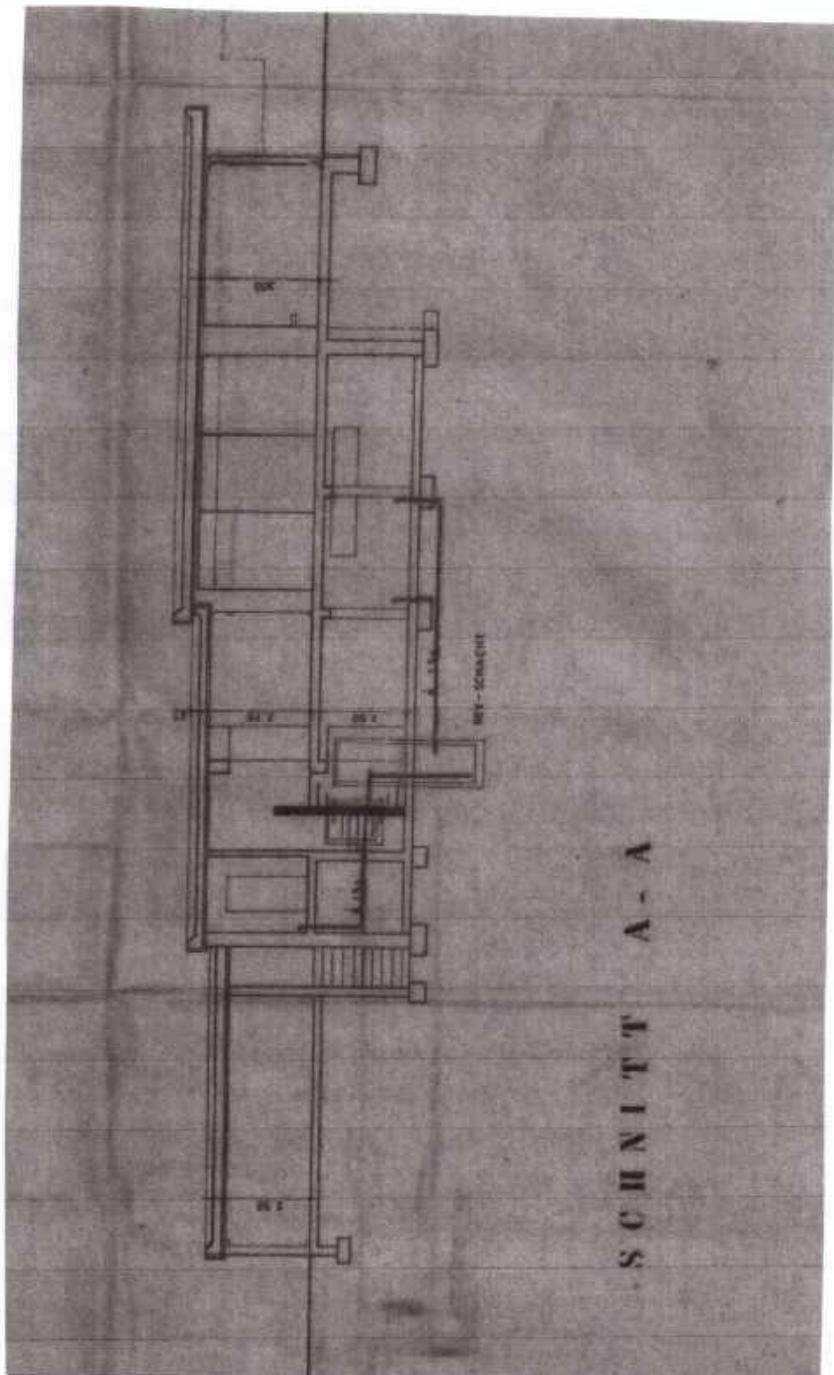
Bebauungsplan



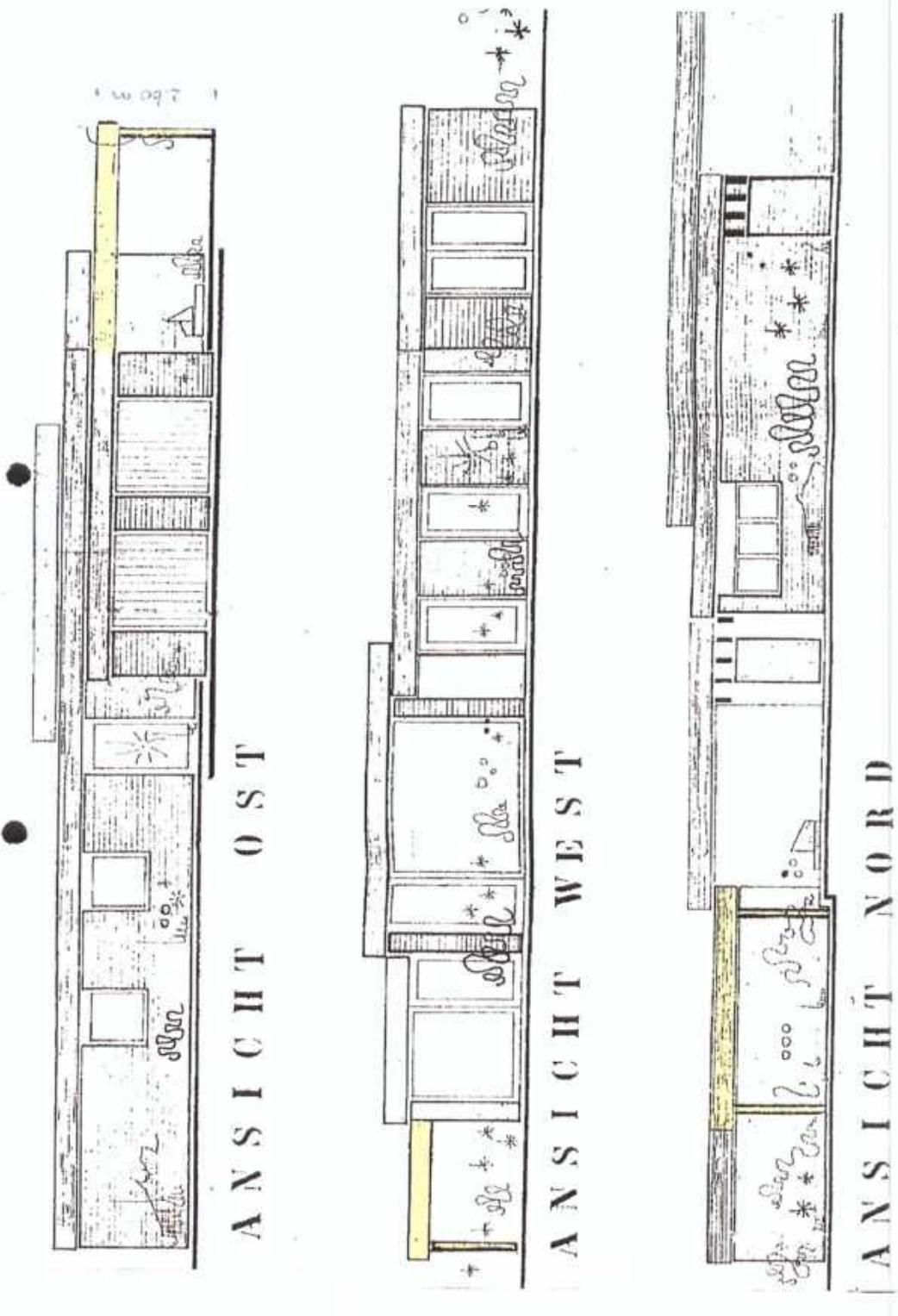
Kellergeschoß



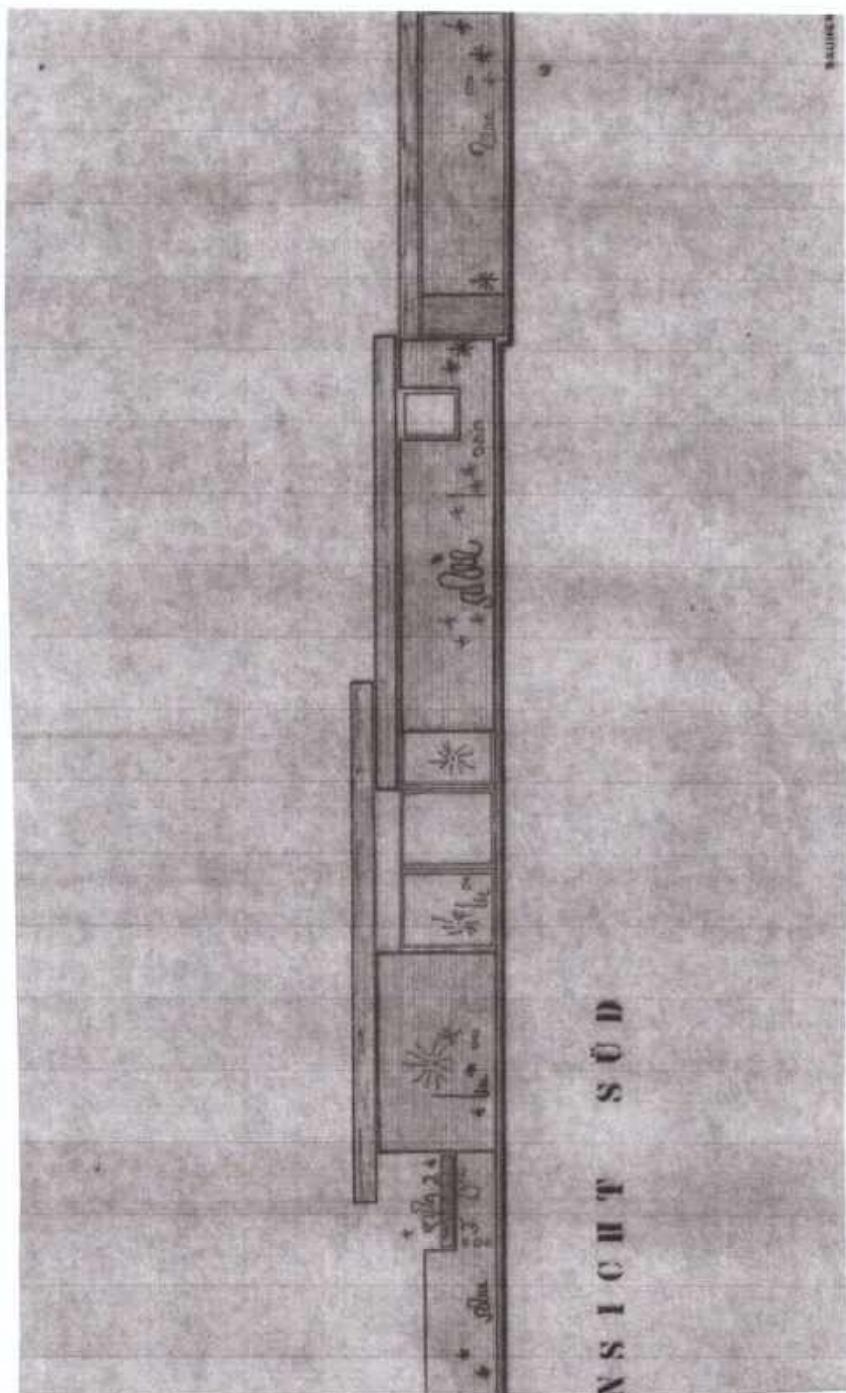
Erdgeschoß



Schnitt



Ansichten



Südaussicht

Wohnhaus Dr. Henke, Gronau, Grüner Weg.Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277.**I. Bebaute Fläche**

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

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
$116,90 \times (2,50 \times 2,75) = 613,73$	
$11,77^5 \times 5,74 \times 0,50 = 33,80$	
$\therefore 4,62^5 \times 5,74 \times 2,50 = 61,06$	= 708,59 cbm

Umbauter Raum Wohnhaus : 1 157,01 cbm

Garage

$6,99 \times 8,00 (2,50 - 0,20) = 150,98 \text{ cbm}$

III. Rohbaukosten

Aufgestellt :

H. Reilich

Gronau im Juni 1971

Berechnungen des umbauten Raumes (Auszug aus der Bauakte)

Wohnhaus Dr. Henke Gronau, Grüner WegBerechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283

I. Wohnfläche

Bad	$3,01 \times 2,88^5$	=	8,68 qm
Schlafz. Eltern	$5,01 \times 4,01$	=	20,09 qm
Kinderzimmer	$5,01 \times 4,13^5$	=	20,72 qm
Flur	$6,26 \times 1,76 = 11,02$		
	$1,01 \times 1,13^5 = 1,15$	=	12,17 qm
Garderobe	$1,88^5 \times 1,51$	=	2,85 qm
WC.	$2,01 \times 1,51$	=	3,04 qm
Diele	$5,01 \times 4,01$	=	20,09 qm
Wohnzimmer	$7,00 \times 5,01$	=	35,02 qm
Küche	$3,51 \times 3,12^5$	=	10,97 qm
Esszimmer	$4,51 \times 3,51$	=	15,83 qm
			<hr/>
			170,85 qm
		./. 3 %	5,13 qm
			<hr/>
			165,72 qm

Wohnfläche gesamt:

II. Nutzfläche

Praxis - Privat	$2,63^5 \times 4,13^5$	=	10,90 qm
Flur	$4,26 \times 1,76$	=	4,50 qm
WC.	$2,01 \times 1,88^5$	=	3,79 qm
			<hr/>
			19,19 qm
		./. 3 %	0,58 qm
			<hr/>
			18,61 qm

Nutzfläche gesamt:

Aufgestellt:

Gronau, im August 71

Berechnung der Wohnfläche (Auszug aus der Bauakte)