

## GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des §194 BauGB

### Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	
<b>Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf einem Eigentumsgrundstück</b>	
Straße, Hausnummer	
<b>Moorblick 29</b>	
PLZ, Ort	
<b>48599 Gronau</b>	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
<b>aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt</b>	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
<b>siehe Punkt 1.2 des Gutachtens</b>	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungstichtag
<b>77 K 14/25</b>	<b>19.11.2025</b>

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 14/25

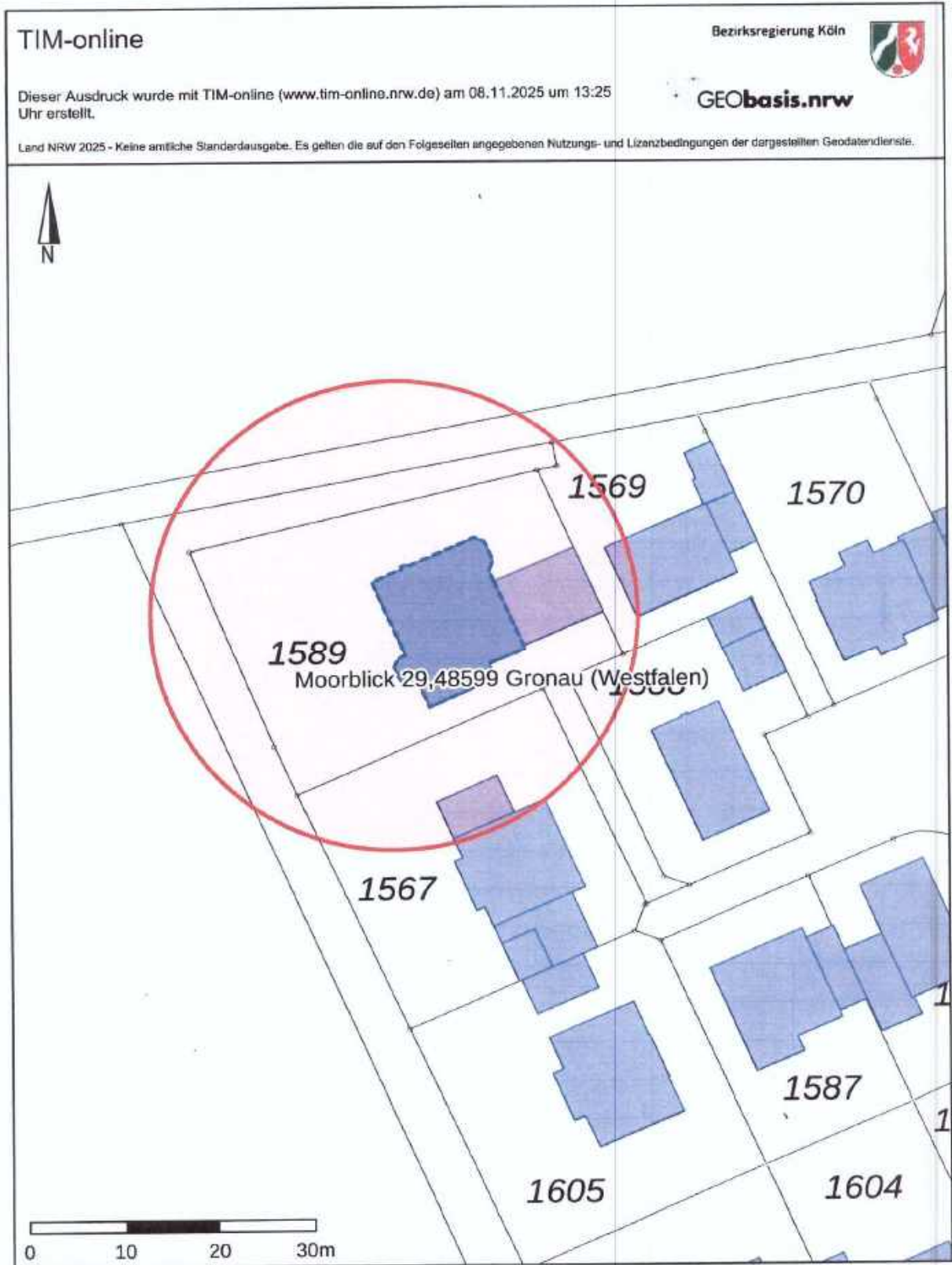


Objektfoto

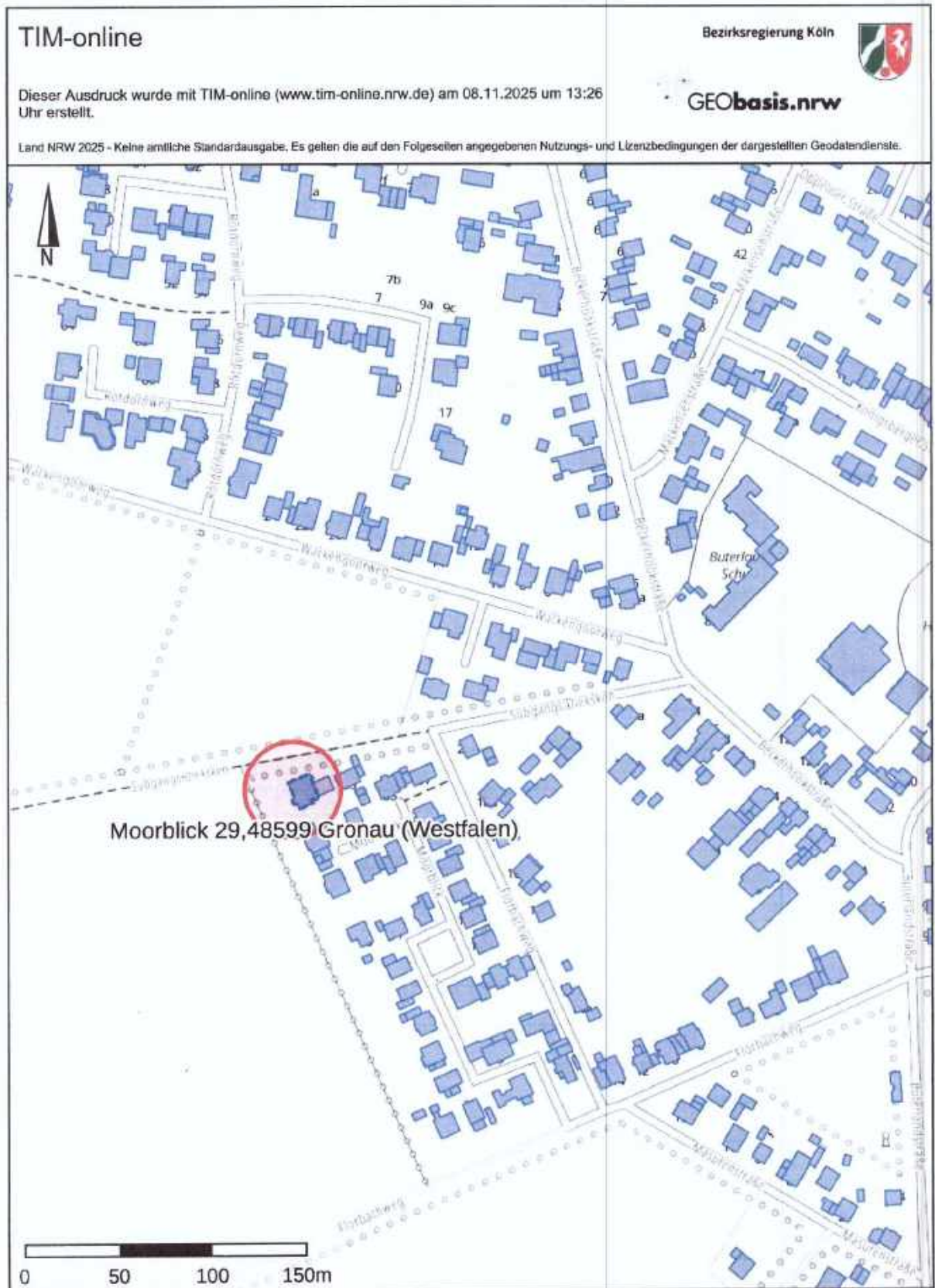
### ONLINEVERSION

### ANLAGEN:

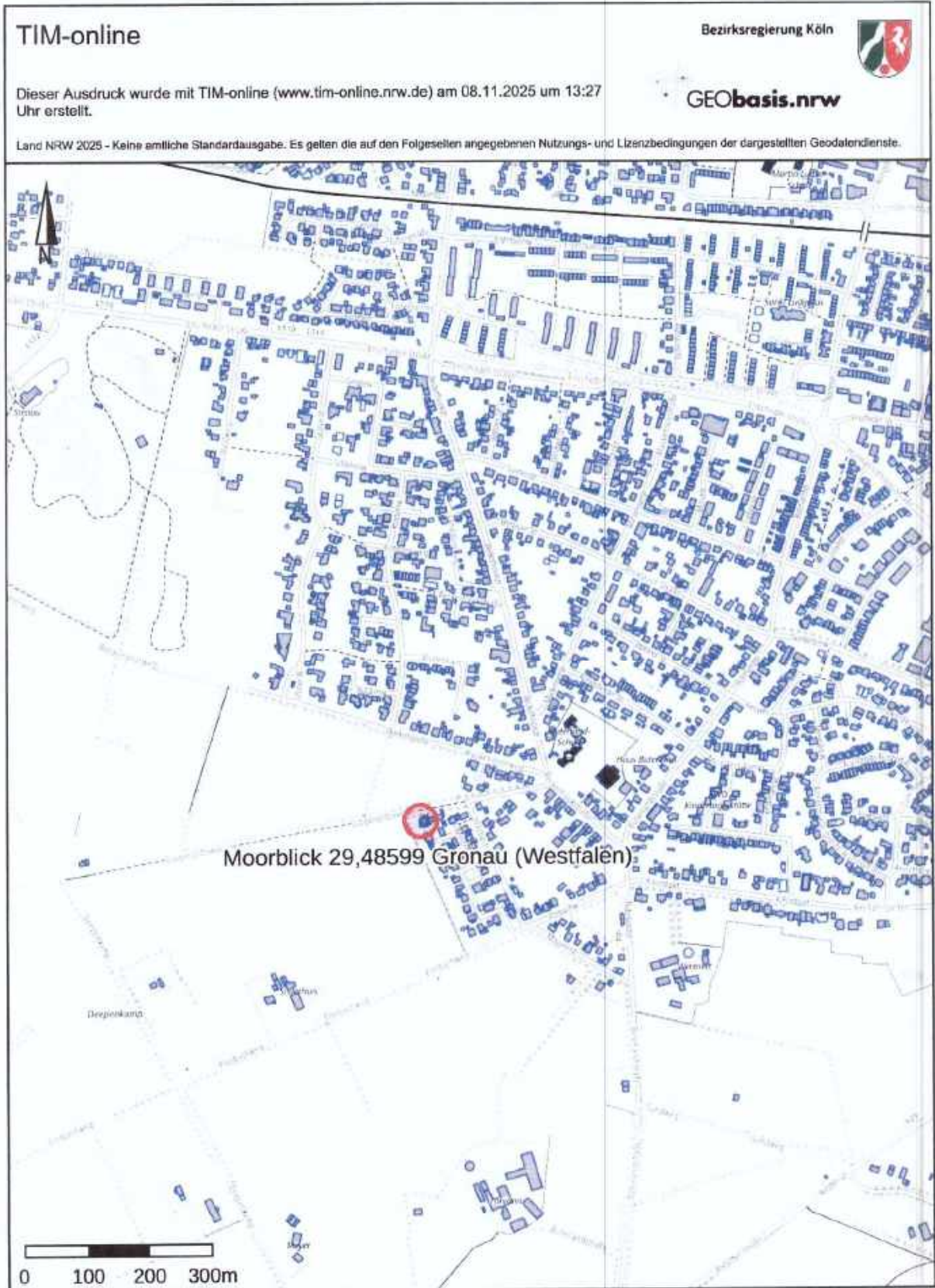
Seiten	<b>02 - 06</b>	<b>Lagepläne</b>
Seiten	<b>07 - 15</b>	<b>Bauzeichnungen</b>
Seiten	<b>16 - 28</b>	<b>Fotos</b>
Seiten	<b>29 - 29</b>	<b>Wohnflächenberechnung</b>

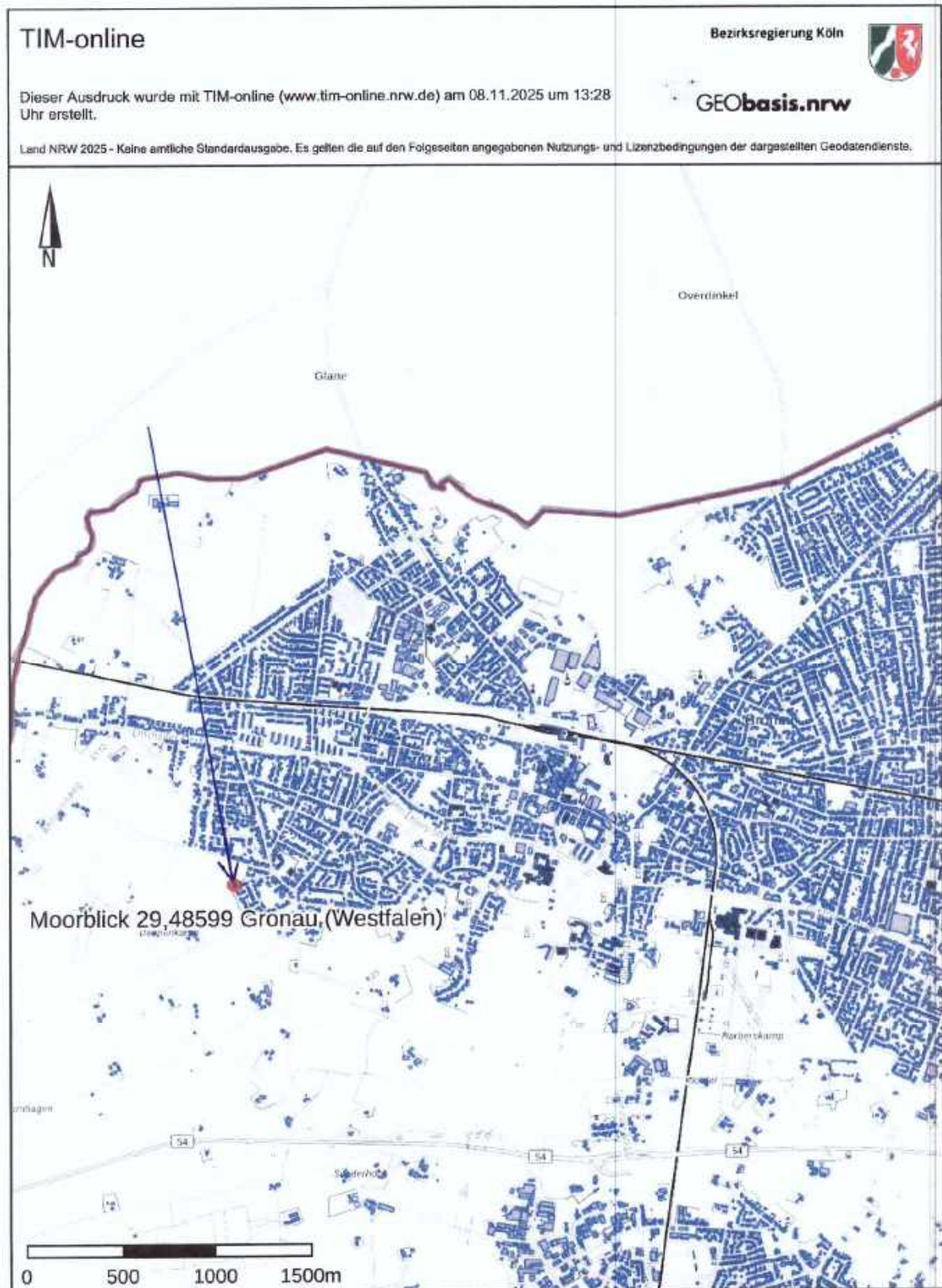


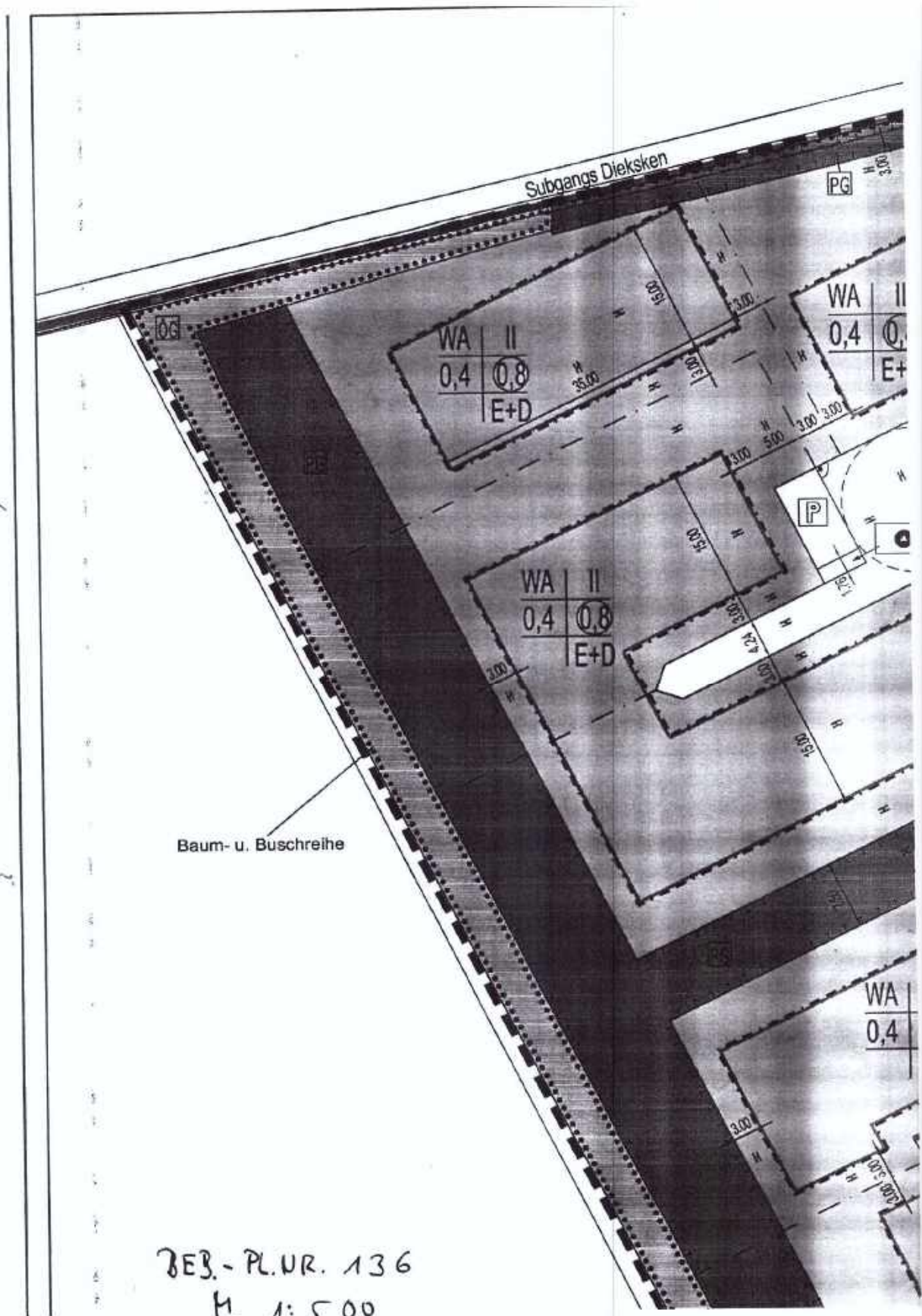
Mikrolage



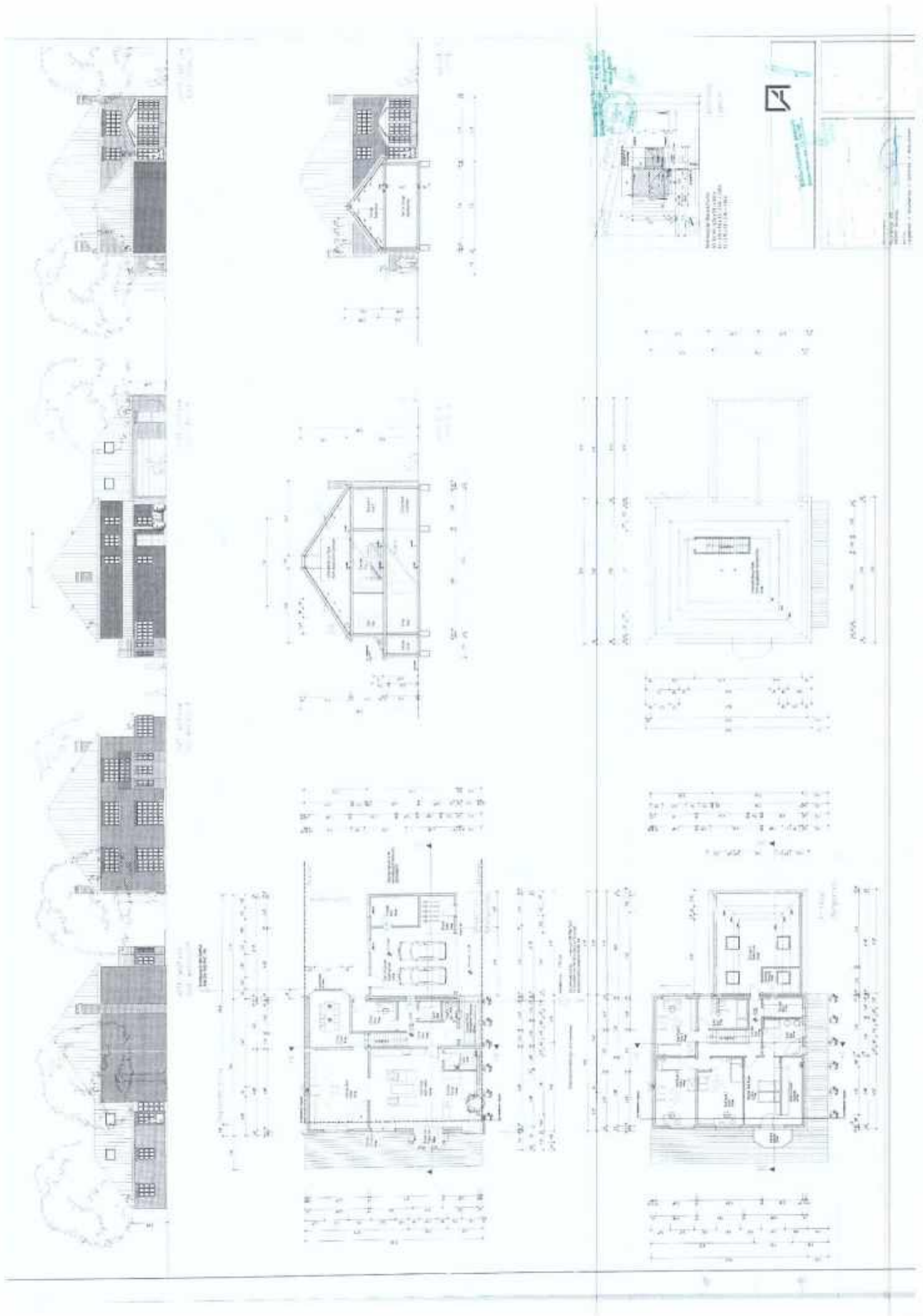
**Mikrolage**



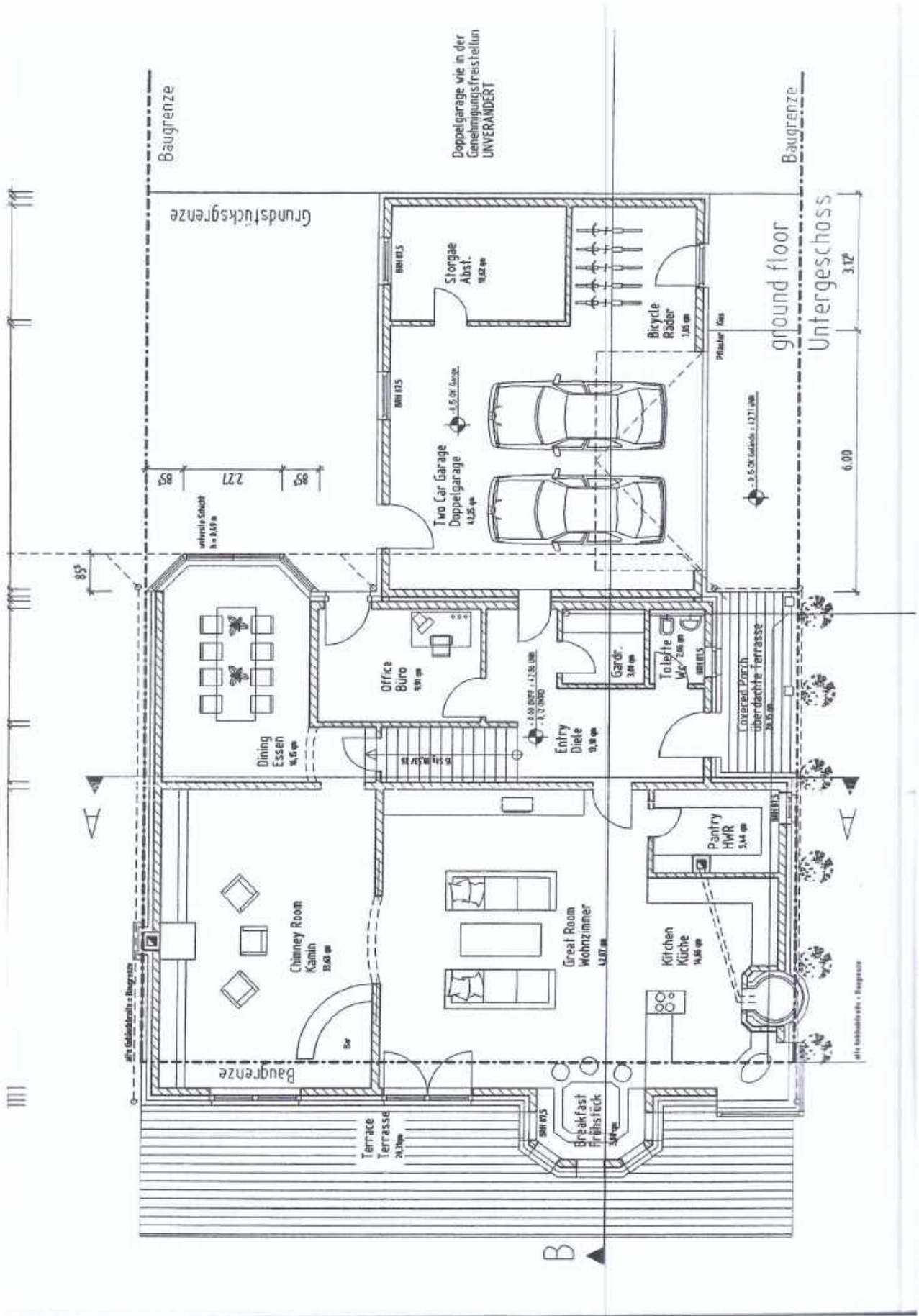




Bebauungsplan (Auszug aus der Bauakte)



Bauzeichnungen (Auszug aus der Bauakte)

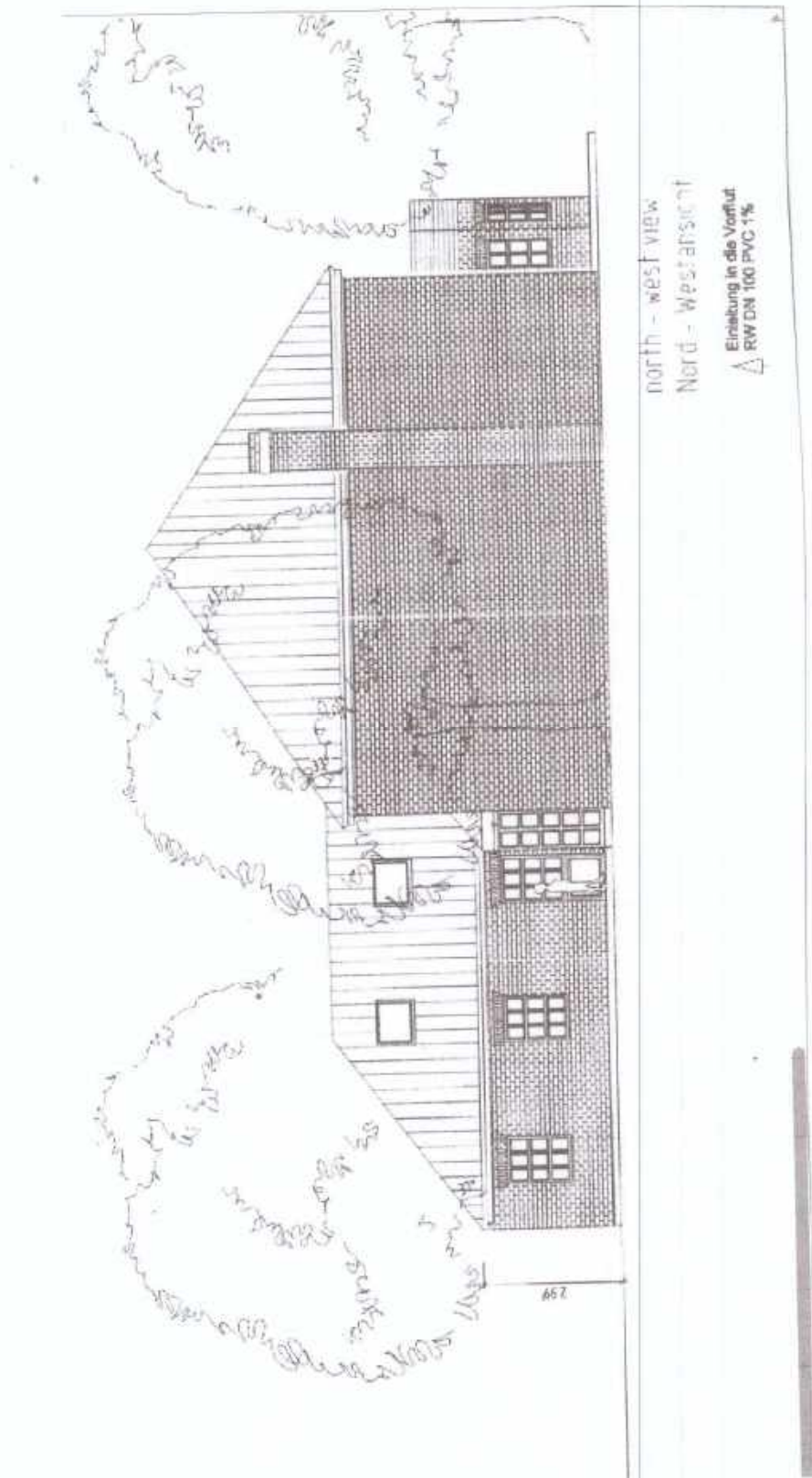


Erdgeschoss (Auszug aus der Bauakte)

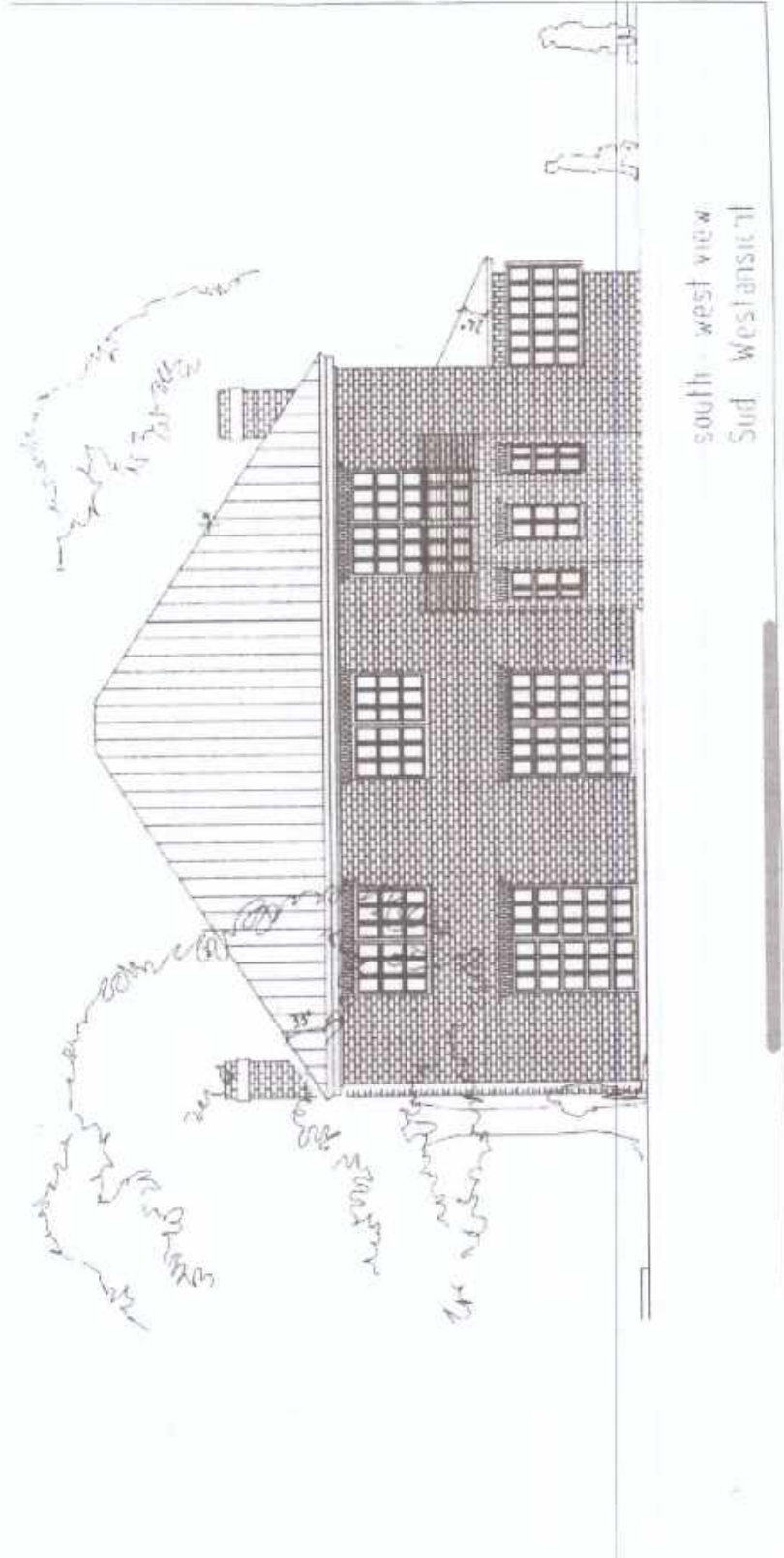




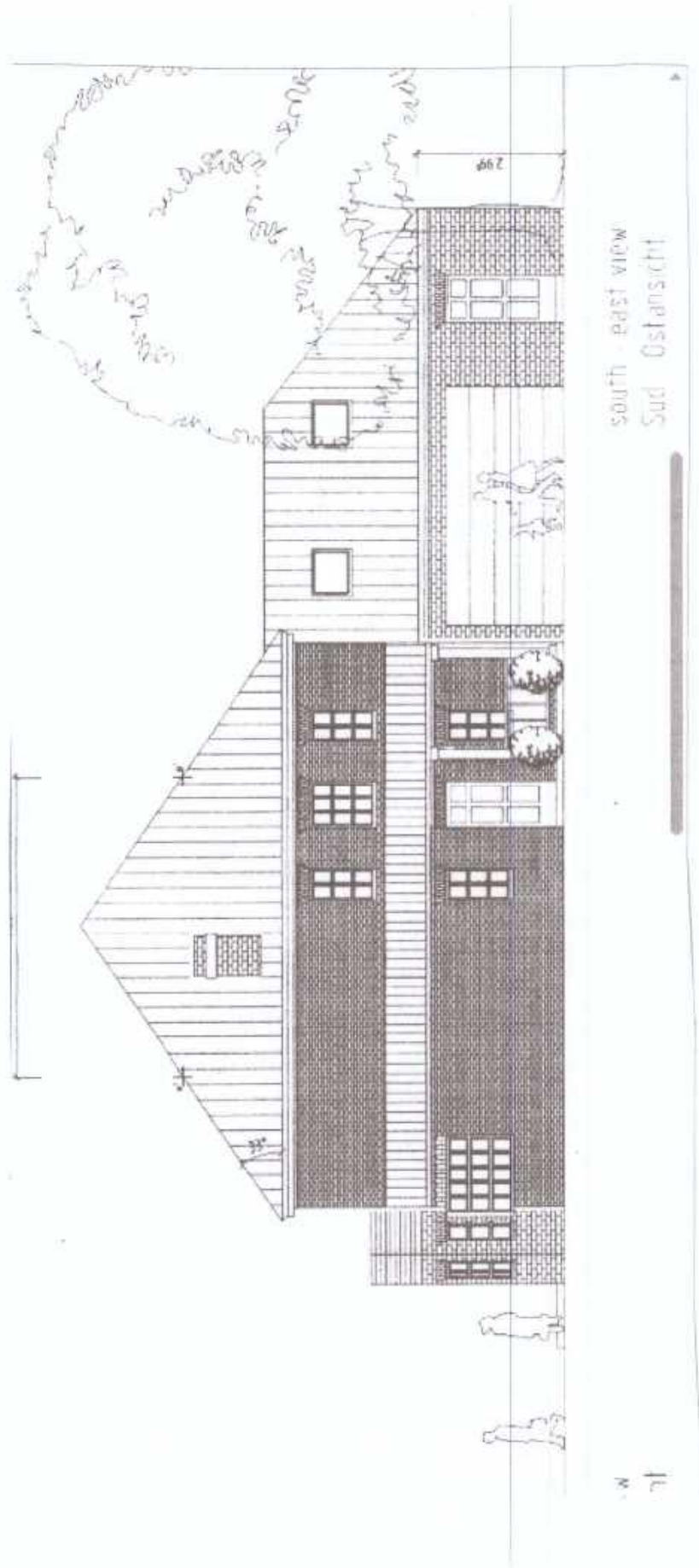




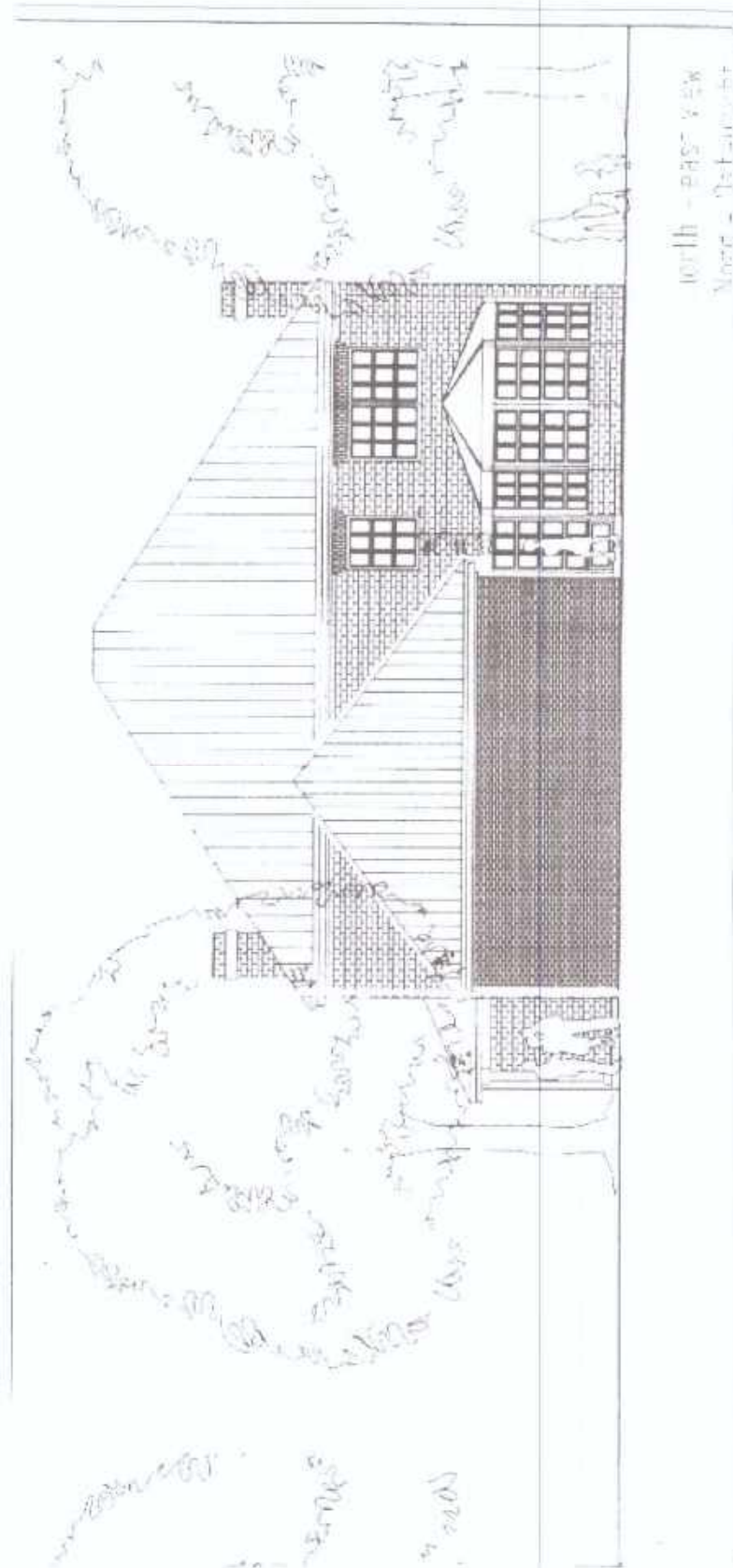
**Nord-West Ansicht (Auszug aus der Bauakte)**



Süd-West Ansicht (Auszug aus der Bauakte)



Süd-Ost Ansicht (Auszug aus der Bauakte)



**Nord-Ost Ansicht (Auszug aus der Bauakte)**



**Vorderansicht**



**Rückansicht**



**Rückansicht**



**Rückansicht Garage**



**Rückseite mit Wintergarten**



**Rückansicht mit Wintergarten**



**Seitenansicht**



**Doppelgarage**



**Hauseingangstür**



**Zufahrt zum Objekt**



**Straßenzug rechts**



**Straßenzug links**



**Esszimmer**



**Essecke**



**Wohnzimmer**



**Gäste-WC**



**Doppelgarage**



**Heizungsanlage**



Treppenaufgang zum Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



**Kinderzimmer im Obergeschoss**



**Kinderzimmer im Obergeschoss**



**Hauptbad im Obergeschoss**



**Whirlpool im Bad OG**



**Treppenaufgang zum Dachgeschoss**



**Dachgeschoss**

computation live and effective area  
 building project establishment of a house with two car garage  
 owner:

**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche**

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage  
 Bauherr:

	lengthens 1 Länge 1	l 2 l2	spreads 1 Breite 1	s 2 b2	Abzug	single surface Einzel- fläche	space surface Gesamt- fläche
<b>floor space</b>							
<b>ground floor</b>							
<b>Wohnflächenberechnung</b>							
<b>Erdgeschoss</b>							
Entry (Diele)	( 2,260 + 0,000 )	:	1 x ( 4,285 + 0,000 )	:	1 =	1 9,68 m <sup>2</sup>	
	( 0,725 + 0,000 )	:	1 x ( 2,635 + 0,000 )	:	1 =	1 1,91 m <sup>2</sup>	
	( 1,750 + 0,000 )	:	1 x ( 0,910 + 0,000 )	:	1 =	1 1,59 m <sup>2</sup>	13,18 m <sup>2</sup> ✓
Toilette (Wc)	( 1,635 + 0,000 )	:	1 x ( 1,260 + 0,000 )	:	1 =	1 2,06 m <sup>2</sup>	2,06 m <sup>2</sup> ✓
Gardrobe (Gardrobe)	( 1,635 + 0,000 )	:	1 x ( 1,885 + 0,000 )	:	1 =	1 3,08 m <sup>2</sup>	3,08 m <sup>2</sup> ✓
Kitchen (Küche)	( 4,885 + 0,000 )	:	1 x ( 3,000 + 0,000 )	:	1 =	1 14,66 m <sup>2</sup>	14,66 m <sup>2</sup> ✓
Pantry (HWR)	( 1,885 + 0,000 )	:	1 x ( 2,885 + 0,000 )	:	1 =	1 5,44 m <sup>2</sup>	5,44 m <sup>2</sup> ✓
Great Room (Wohnen)	( 6,885 + 0,000 )	:	1 x ( 6,110 + 0,000 )	:	1 =	1 42,07 m <sup>2</sup>	42,07 m <sup>2</sup> ✓
Breakfast (Frühstück)	( 2,510 + 0,000 )	:	1 x ( 1,190 + 0,000 )	:	1 =	1 2,99 m <sup>2</sup>	
	( 2,510 + 1,270 )	:	2 x ( 0,430 + 0,000 )	:	1 =	1 0,81 m <sup>2</sup>	3,80 m <sup>2</sup> ✓
Chimney Room (Kaminzimmer)	( 6,885 + 0,000 )	:	1 x ( 4,885 + 0,000 )	:	1 =	1 33,63 m <sup>2</sup>	33,63 m <sup>2</sup> ✓
Dining (Essen)	( 3,385 + 0,000 )	:	1 x ( 4,410 + 0,000 )	:	1 =	1 14,93 m <sup>2</sup>	
	( 3,385 + 2,270 )	:	2 x ( 0,430 + 0,000 )	:	1 =	1 1,22 m <sup>2</sup>	16,15 m <sup>2</sup> ✓
Office (Büro)	( 3,760 + 0,000 )	:	1 x ( 2,635 + 0,000 )	:	1 =	1 9,91 m <sup>2</sup>	9,91 m <sup>2</sup> ✓
							143,97 m <sup>2</sup> ✓
<b>second floor</b>							
<b>Obergeschoss</b>							
Corridor (Flur)	( 0,900 + 0,000 )	:	1 x ( 5,425 + 0,000 )	:	1 =	1 4,88 m <sup>2</sup>	
	( 1,135 + 0,000 )	:	1 x ( 3,570 + 0,000 )	:	1 =	1 4,05 m <sup>2</sup>	
	( 5,050 + 0,000 )	:	1 x ( 1,040 + 0,000 )	:	1 =	1 5,25 m <sup>2</sup>	14,18 m <sup>2</sup>
Bath (Bad)	( 4,240 + 0,000 )	:	1 x ( 2,635 + 0,000 )	:	1 =	1 11,17 m <sup>2</sup>	11,17 m <sup>2</sup> ✓
Bedroom 3 (Kind3)	( 5,070 + 0,000 )	:	1 x ( 3,385 + 0,000 )	:	1 =	1 17,16 m <sup>2</sup>	17,16 m <sup>2</sup> ✓
Bedroom 2 (Kind 2)	( 5,885 + 0,000 )	:	1 x ( 3,385 + 0,000 )	:	1 =	1 19,92 m <sup>2</sup>	19,92 m <sup>2</sup> ✓
Bedroom 1 (Kind 1)	( 3,890 + 0,000 )	:	1 x ( 5,885 + 0,000 )	:	1 =	1 22,89 m <sup>2</sup>	
	( -1,250 + 0,000 )	:	1 x ( 1,250 + 0,000 )	:	1 =	1 -1,56 m <sup>2</sup>	21,33 m <sup>2</sup> ✓
Master Bedroom (Eltern)	( 5,885 + 0,000 )	:	1 x ( 3,010 + 0,000 )	:	1 =	1 17,71 m <sup>2</sup>	17,71 m <sup>2</sup> ✓
Walk in Closet (Ankleide)	( 5,885 + 0,000 )	:	1 x ( 1,760 + 0,000 )	:	1 =	1 10,36 m <sup>2</sup>	
	( -0,225 + 0,000 )	:	1 x ( 0,400 + 0,000 )	:	1 =	1 -0,09 m <sup>2</sup>	10,27 m <sup>2</sup> ✓
Bath (Bad)	( 3,260 + 0,000 )	:	1 x ( 3,380 + 0,000 )	:	1 =	1 11,02 m <sup>2</sup>	11,02 m <sup>2</sup> ✓
Storage 1 (Abst.1)	( 1,695 + 0,000 )	:	1 x ( 3,380 + 0,000 )	:	1 =	1 5,73 m <sup>2</sup>	5,73 m <sup>2</sup> ✓
Heating (Heizung)	( 2,260 + 0,000 )	:	1 x ( 1,680 + 0,000 )	:	1 =	1 3,80 m <sup>2</sup>	3,80 m <sup>2</sup> ✓
Balcony (Balkon)	( 3,300 + 0,000 )	:	1 x ( 1,000 + 0,000 )	:	1 =	2 1,65 m <sup>2</sup>	
	( 3,300 + 1,520 )	:	2 x ( 0,620 + 0,000 )	:	1 =	2 0,75 m <sup>2</sup>	2,40 m <sup>2</sup> ✓
							134,69 m <sup>2</sup> ✓
Doppelgarage	( 6,220 + 0,000 )	:	1 x ( 7,000 + 0,000 )	:	1 =	1 43,54 m <sup>2</sup>	43,54 m <sup>2</sup> ✓
Bike	( 2,635 + 0,000 )	:	1 x ( 4,010 + 0,000 )	:	1 =	1 10,57 m <sup>2</sup>	10,57 m <sup>2</sup> ✓
Storage	( 2,635 + 0,000 )	:	1 x ( 2,875 + 0,000 )	:	1 =	1 7,58 m <sup>2</sup>	7,58 m <sup>2</sup> ✓
							61,68 m <sup>2</sup> ✓
floor space (Wohnfläche)							278,66 m <sup>2</sup> ✓
effective area (Nutzfläche)							61,68 m <sup>2</sup> ✓
total area (Gesamt Wohnfläche)							340,35 m <sup>2</sup> ✓
<b>unfinished bonus room (nicht ausgebauter Dachboden)</b>							
Storage 2 (Abst.2)	( 3,990 + 0,000 )	:	1 x ( 7,470 + 0,000 )	:	1 =	1 29,81 m <sup>2</sup>	
	( -2,375 + 0,000 )	:	1 x ( 1,795 + 0,000 )	:	1 =	1 -4,26 m <sup>2</sup>	25,55 m <sup>2</sup>
unfinished bonus room (nicht ausgebauter Dachboden)	( 6,670 + 0,000 )	:	1 x ( 7,720 + 0,000 )	:	1 =	1 51,49 m <sup>2</sup>	44,44 m <sup>2</sup>
	( -1,490 + 0,000 )	:	1 x ( 4,730 + 0,000 )	:	1 =	1 -7,05 m <sup>2</sup>	
							69,99 m <sup>2</sup> ✓