

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des §194 BauGB

Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	
Einfamilienhaus mit Carport auf einem Eigentumsgrundstück	
Straße, Hausnummer	
Königstraße 67	
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)	Wertermittlungstichtag
77 K 85/24	16.01.2025



Objektfoto

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

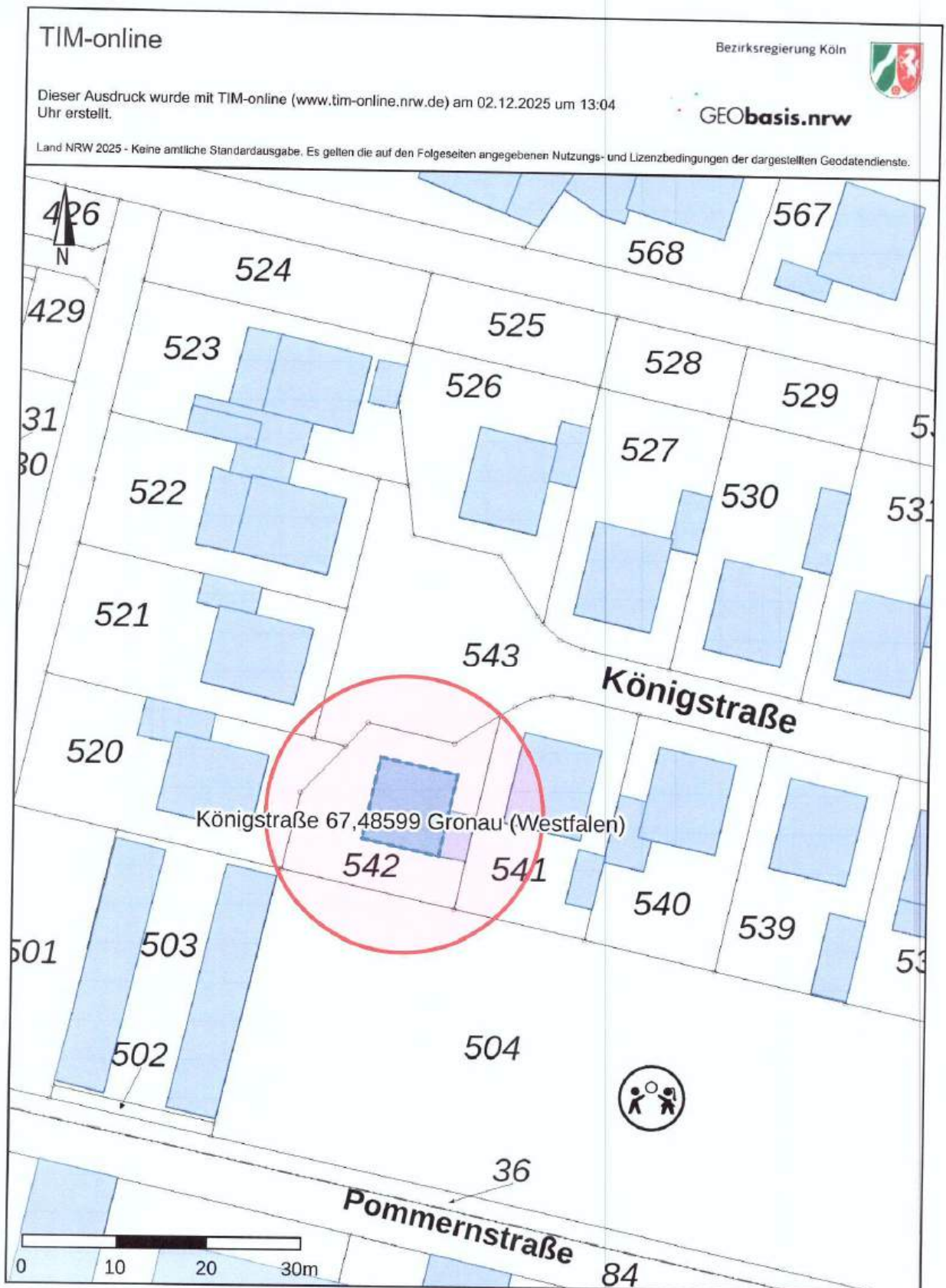
Steuer-Nr. 301/5062/0323

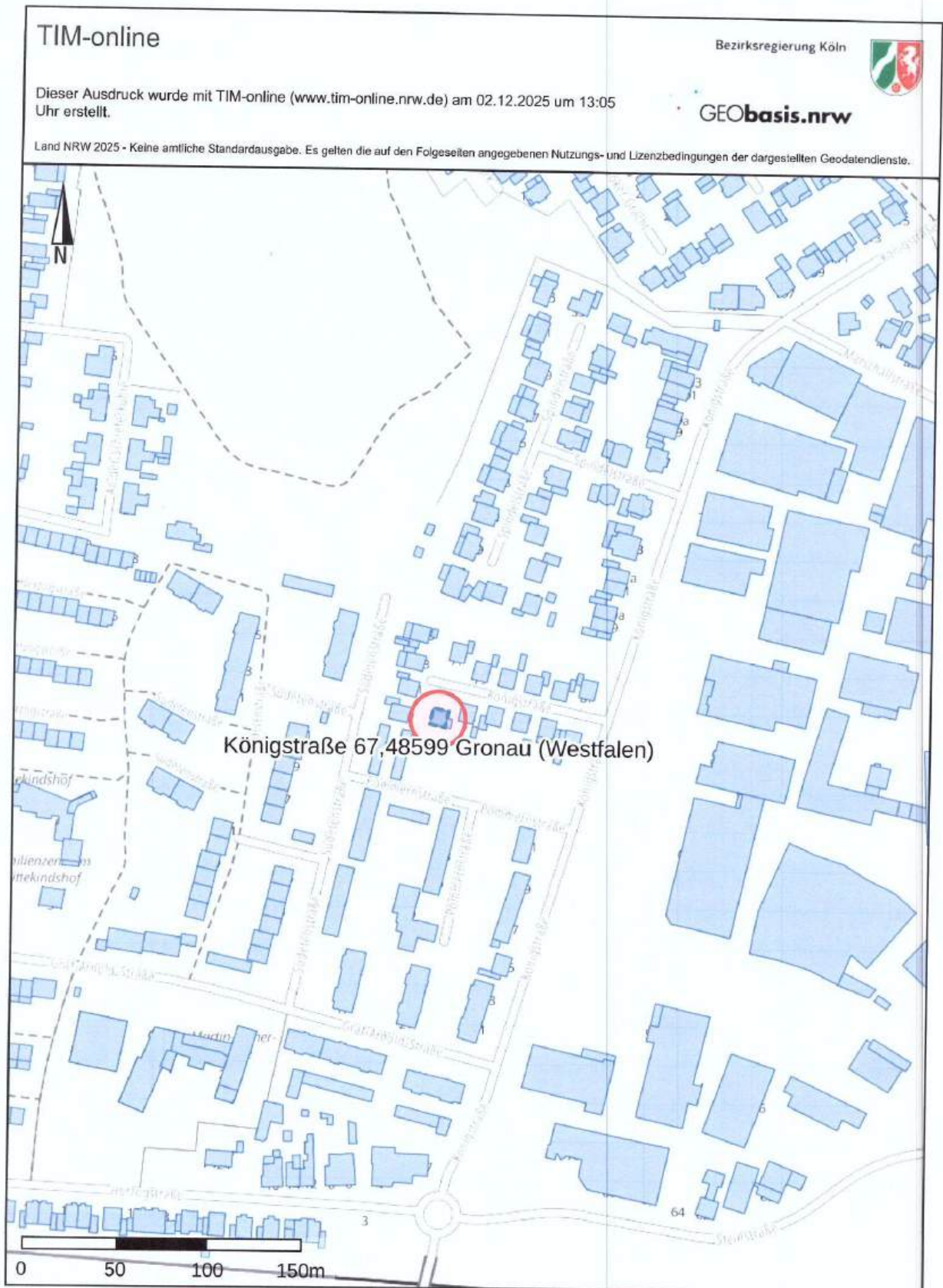
Gutachten-Nr. 77 K 85/24

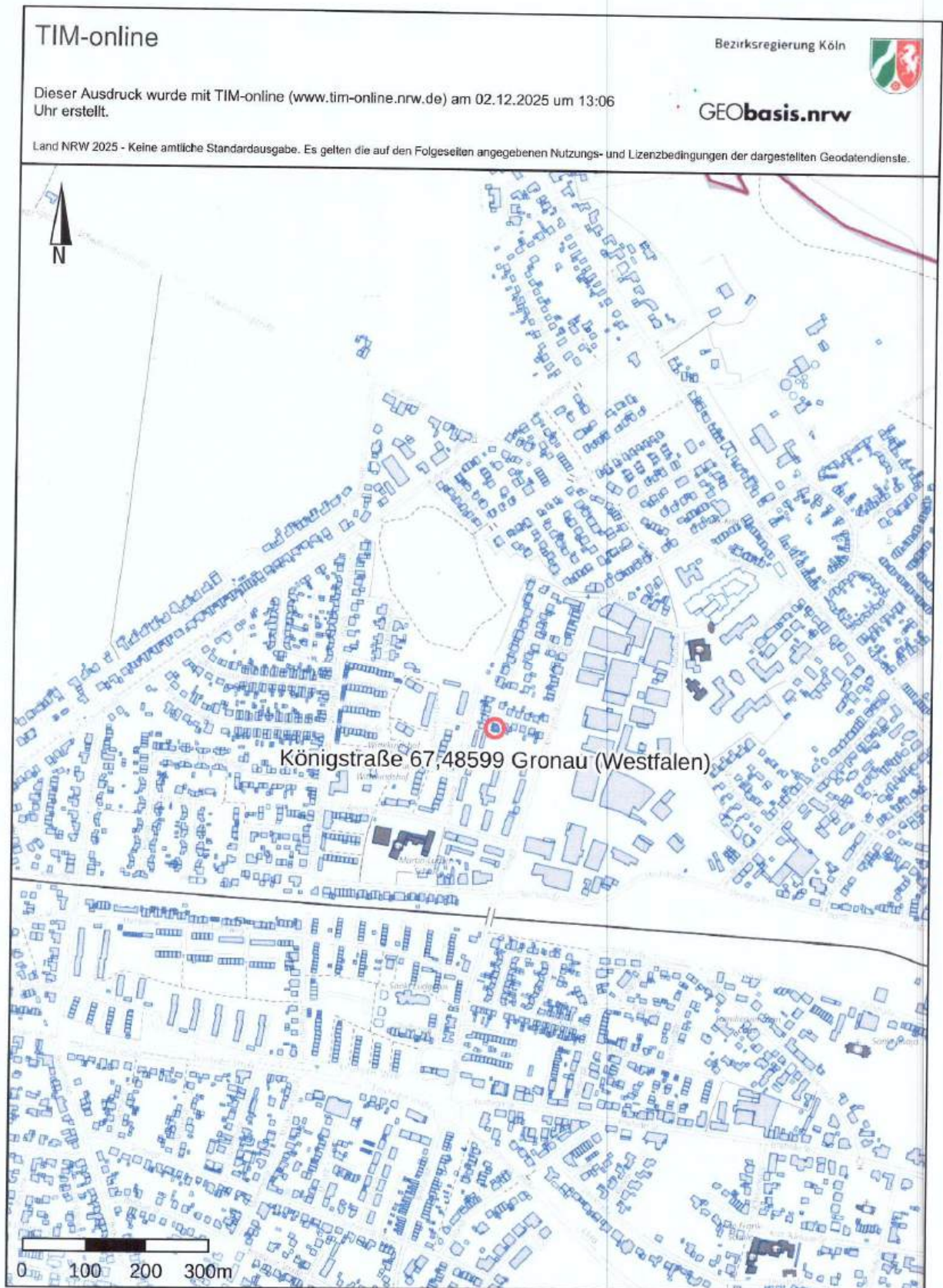
ONLINEVERSION

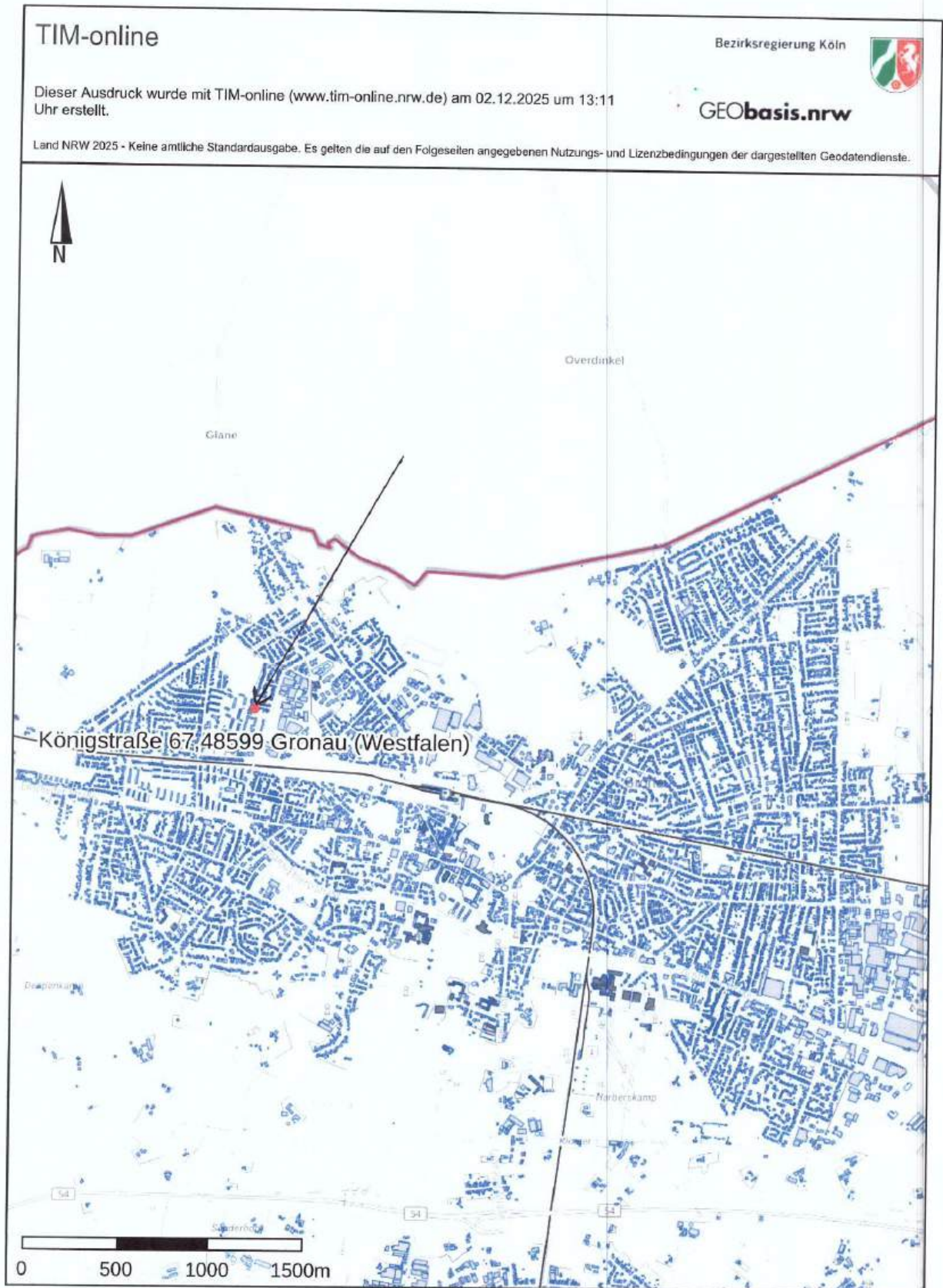
ANLAGEN:

Seiten	02 - 06	Lagepläne
Seiten	07 - 14	Bauzeichnungen
Seiten	15 - 18	Fotos
Seiten	19 - 20	Wohnflächenberechnung



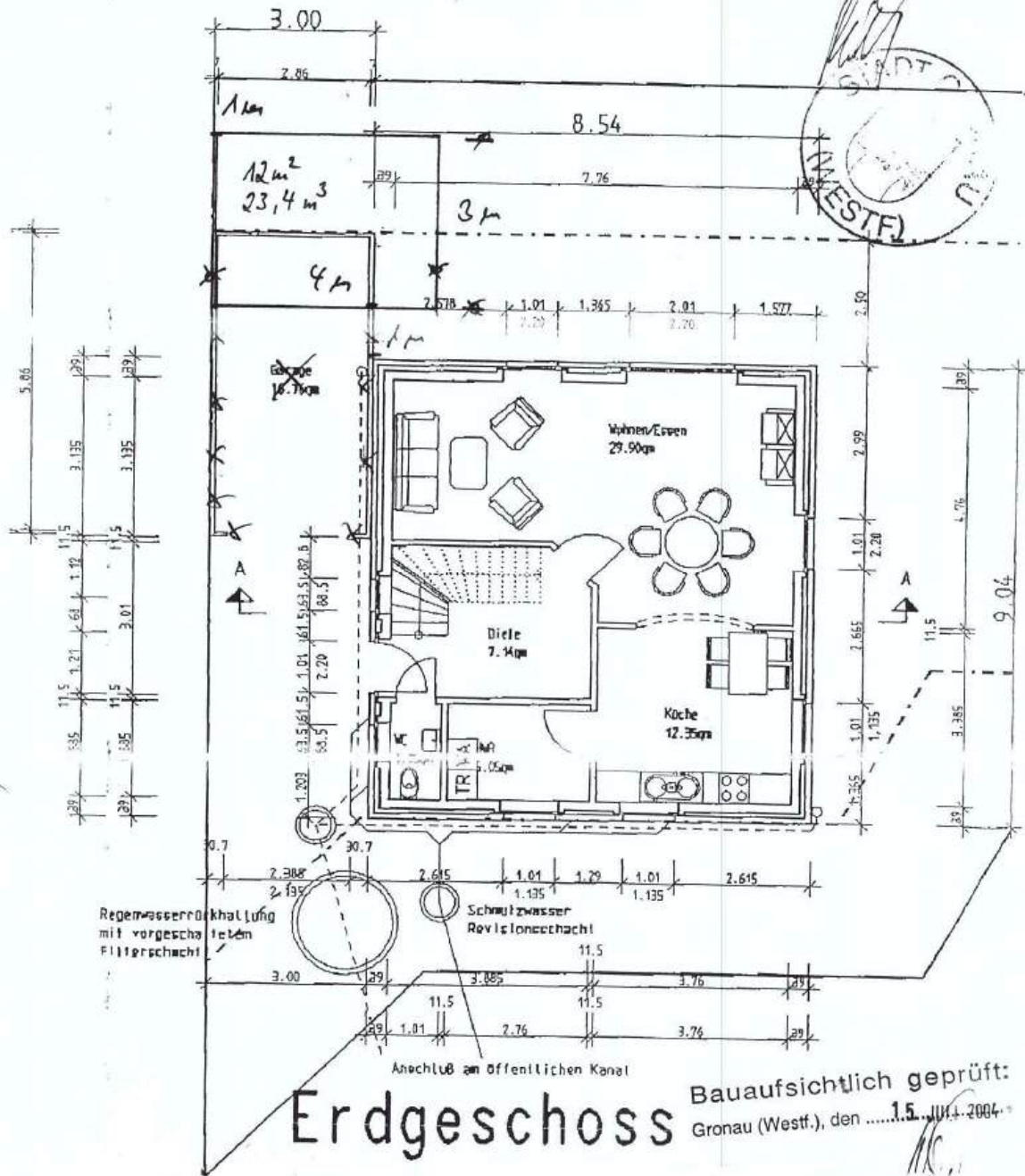
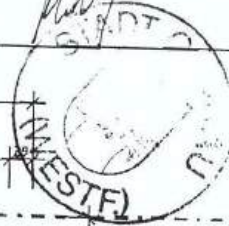






Genehmigt durch Bauschein Nr. 7004-564
 Gronau (Westf.) den 16.07.04

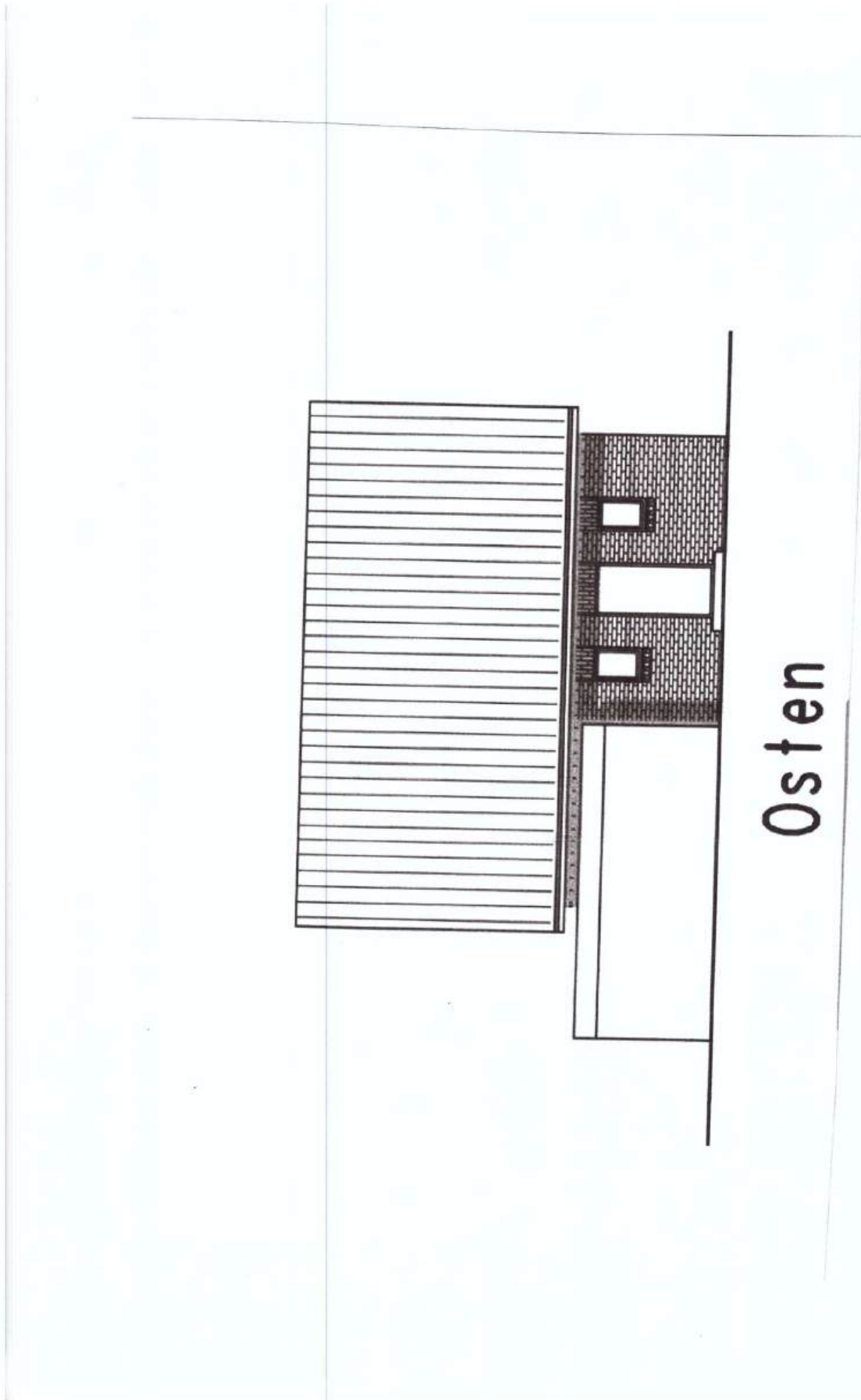
Der Bürgermeister
 -Bauaufsicht
 i.A.



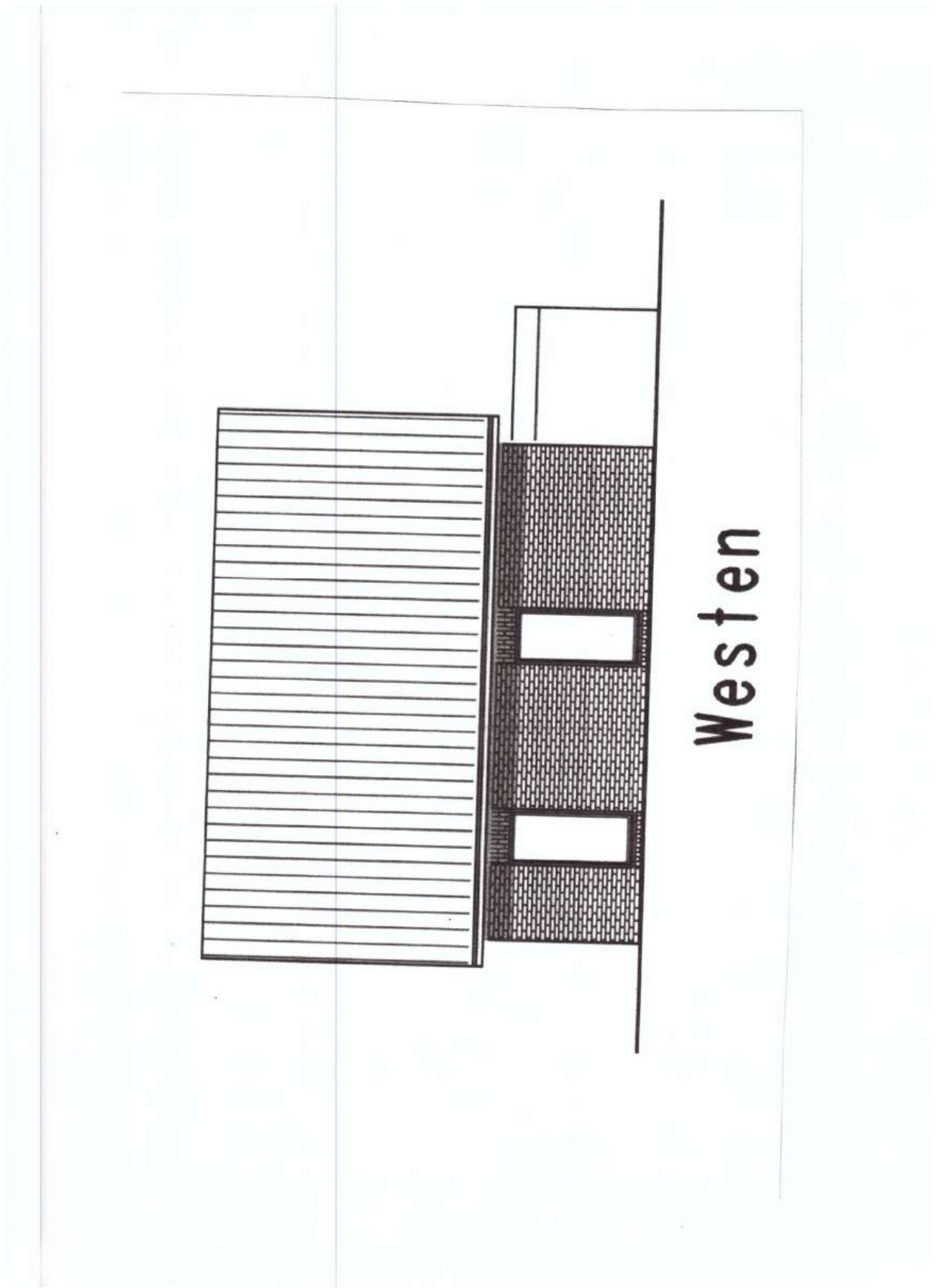
Erdgeschoss Bauaufsichtlich geprüft:
 Gronau (Westf.), den 15. JULI 2004



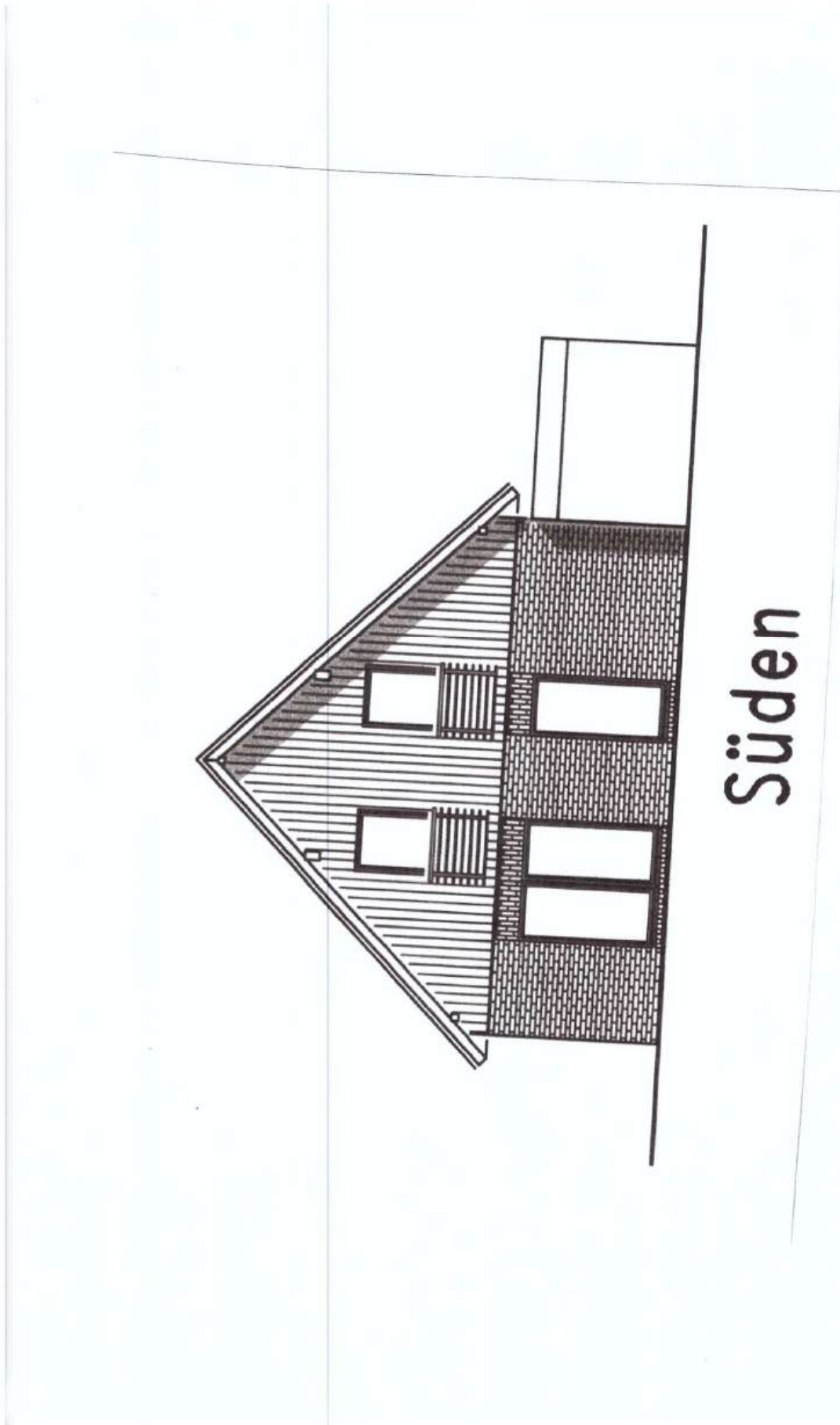
NORDANSICHT (Auszug aus der Bauakte)



OSTANSICHT (Auszug aus der Bauakte)



WESTANSICHT (Auszug aus der Bauakte)



SÜDANSICHT (Auszug aus der Bauakte)



STRASSENANSICHT



STRASSENANSICHT



STRASSENANSICHT



ANSICHT HAUSEINGANG



Abstellraum mit Überdachung



Seitenansicht



Strassenzug rechts



Strassenzug links

ARCHITEKTUR UND INGENIEURBÜRO

- 1 -

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit Fertiggarage

Käufer:

Bauort: 48599 Gronau, Königstraße 67, Flur 3, Flurstück 34 tlw.

Wohnflächenberechnung

I. Erdgeschoss

WC:	1,01 * 1,885	* 0,97	= 1,85m ² ✓
Diele:	3,885 * 3,01		
-	0,808 * 0,808 / 2		
-	4,10 * 2,00		
-	0,00 * 1,12	* 0,97	= 1,12m ² ✓
Wohnen / Essen:	7,76 * 3,135		
+	3,76 * 1,625		
+	0,875 * 0,875 / 2	* 0,97	= 29,90m ² ✓
Küche:	3,385 * 3,76	* 0,97	= 12,35m ² ✓
HWR:	1,885 * 2,76	* 0,97	= 5,05m ² ✓
Erdgeschoss			<u>= 56,29m²</u>

II. Dachgeschoss

Bad:	2,76 * 2,530		
-	2,76 * 0,486		
-	2,76 * 1,00 / 2	* 0,97	= 7,09m ² ✓
Empore:	2,135 * 1,485		
+	1,015 * 1,78		
-	1,015 * 0,366 / 2	* 0,97	= 4,65m ² ✓
Kind 1:	3,135 * 4,385		
-	3,135 * 0,486		
-	3,135 * 1,00 / 2	* 0,97	= 10,34m ² ✓
Kind 2:	4,26 * 3,26		
-	4,26 * 0,486		
-	4,26 * 1,00 / 2	* 0,97	= 9,40m ² ✓
Eltern:	3,885 * 3,26		
+	2,76 * 0,75		

Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Bauakte)

ARCHTEKTUR UND INGENIEURBÜRO

- 2 -

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit Freiggarage
 Bauherr:
 Käufer:
 Bauort: 48599 Gronau, Königstraße 67, Flur 3, Flurstück 34 tw.

- 3,885 * 0,486
 - 3,885 * 1,00 / 2 * 0,97 = 10,58m² ✓

Dachgeschoss = 42,06m² ✓

Wohnfläche gesamt

I. Erdgeschoss = 56,29m² ✓

II. Dachgeschoss = 42,06m² ✓

Wohnfläche gesamt = 98,35m² ✓

Umbauter Raum

Wohnhaus: 8,54 * 9,04 * 3,654 ✓
 + 8,54 * 4,27 / 2 * 9,04 ✓ = 446,92m³ ✓

Garage: 3,00 * 6,00 * 2,71 ✓ = 48,78m³ ✓

Umbauter Raum = 495,70m³ ✓

Höchster Fußbodenbelag eines Aufenthaltsraumes

Die Höhe des höchsten Fußbodenbelages eines Aufenthaltsraumes beträgt dem Schnitt nach (Kind 1, Kind 2....) +2,985m.

Grundstücksgröße: ca. 320m² ✓

Grundflächenzahl

Wohnhaus: 8,54 * 9,04 ✓ = 77,20m² ✓

Garage: 3,00 * 6,00 ✓ = 18,00m² ✓

Grundfläche = 95,20m² ✓

GRZ=95,20/320=0,298

Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Bauakte)