



Anlagen zur Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

Dipl.-Sachverständiger (DIA)*
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Staatl. anerk. Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Datum
18.09.2025

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)
251803

Exemplar
**Internetversion
(Anlagen)**

Bewertungsobjekt(e):

Ein mit einem Dreifamilienhaus mit Doppelgarage und
Carport bebautes Grundstück:

48599 Gronau, Freiherr-von-Vincke-Straße 20

Zum Bewertungsstichtag wurde mit Umbaumaß-
nahmen zu einem Dreifamilienhaus begonnen. Dabei
sollen augenscheinlich eine Geschäftseinheit
(Frisörsalon im Erdgeschoss), sowie drei Wohnungen
im Erd-, Ober- und Dachgeschoss entstehen. Die
Geschäftseinheit ist zum Bewertungsstichtag
weitestgehend fertig gestellt und wird auch genutzt. Die
Räume der drei Wohnungen weisen weitestgehend
einen "rohbauähnlichen" Gesamtzustand auf.

Wohnfläche gemäß Aktenlage:

Im genehmigten Zustand weist das Wohnhaus eine
Wohnfläche von rd. 273,5 m² auf.

Namen und Anschriften:

Aus Datenschutzgründen wird das Gutachten in
anonymisierter Form erstellt. D. h., dass hier keine
Namen oder Anschriften der Beteiligten angeführt
werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus, AZ 77 K 86/24

Wertermittlungszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

20.03.2025

Qualitätsstichtag:

= Wertermittlungsstichtag

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

11. Anlagen

Anlagen zum Gutachten:

1. Fotos vom Bewertungsobjekt (die Fotos wurden am 20.03.2025 erstellt)
2. Flurkartenauszug (ohne Maßstab)
3. Grundriss-Zeichnungen (ohne Maßstab)

Die Anlagen zur Internetversion umfassen 12 Seiten.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Dokuments in elektronischer Form, sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Anlage 1: Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1: Straßenansicht



Foto 2: Straßenansicht

Anlage 1: Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 3: Treppe zum Kellergeschoss



Foto 4: Kellerraum

Anlage 1: Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 5: Treppenaufgang im Erdgeschoss



Foto 6: Wohnzimmer im Erdgeschoss

Anlage 1: Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 7: Raum im Obergeschoss



Foto 8: Raum im Obergeschoss

Anlage 1: Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 9: Raum im Dachgeschoss



Foto 10: Diele im Dachgeschoss

Anlage 1: Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 11: Balkon im Dachgeschoss



Foto 12: Gartensicht vom Balkon im Dachgeschoss

Anlage 1: Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 13: Gartenansicht des Wohnhauses



Foto 14: Carport aus Sicht des Gartens

Anlage 2: Flurkartenauszug (ohne Maßstab)



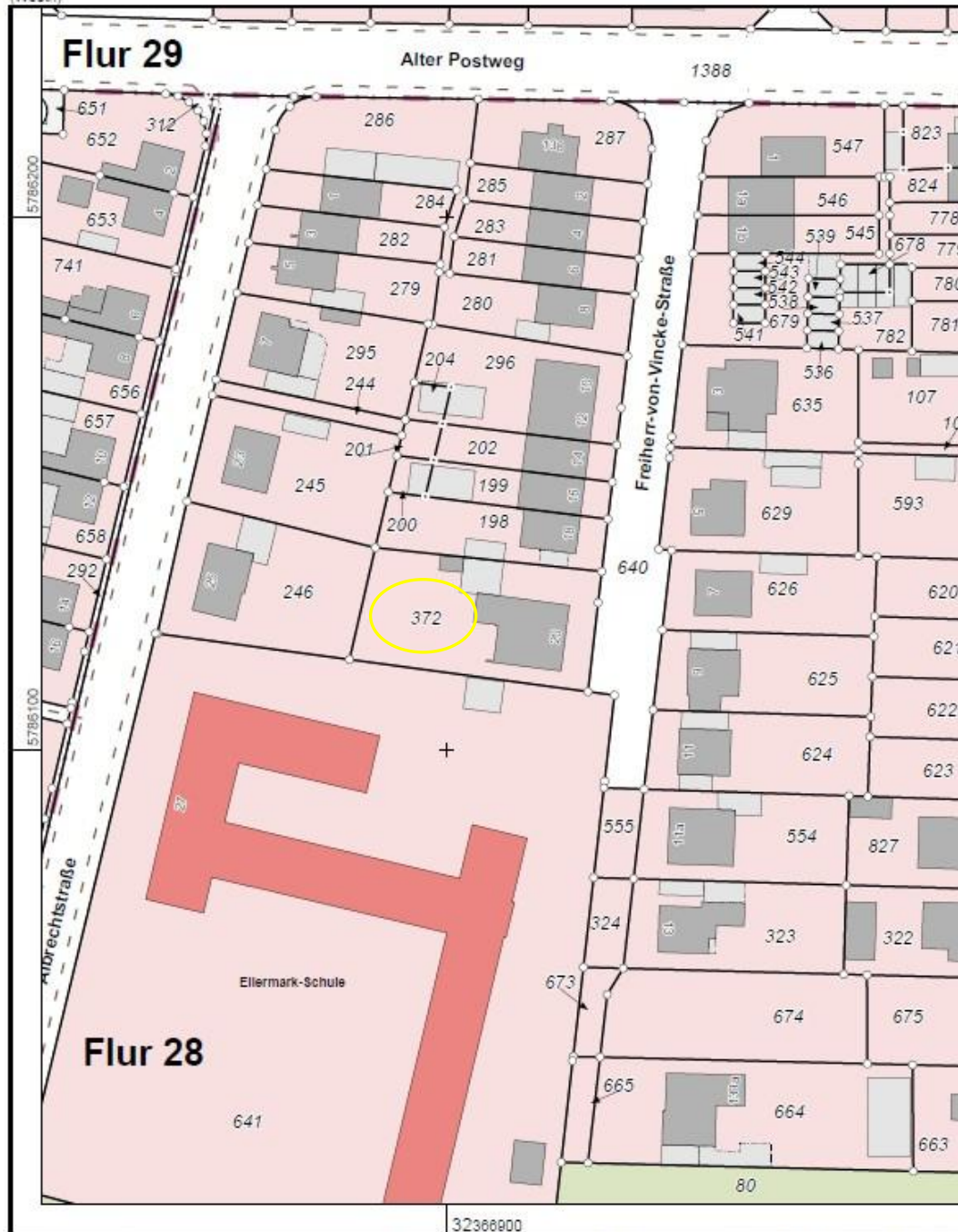
Kreis Borken
Katasteramt

Burloer Straße 93
46325 Borken

Flurstück: 372
Flur: 28
Gemarkung: Gronau
Freiherr-von-Vincke-Straße 20, Gronau
(Westf.)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

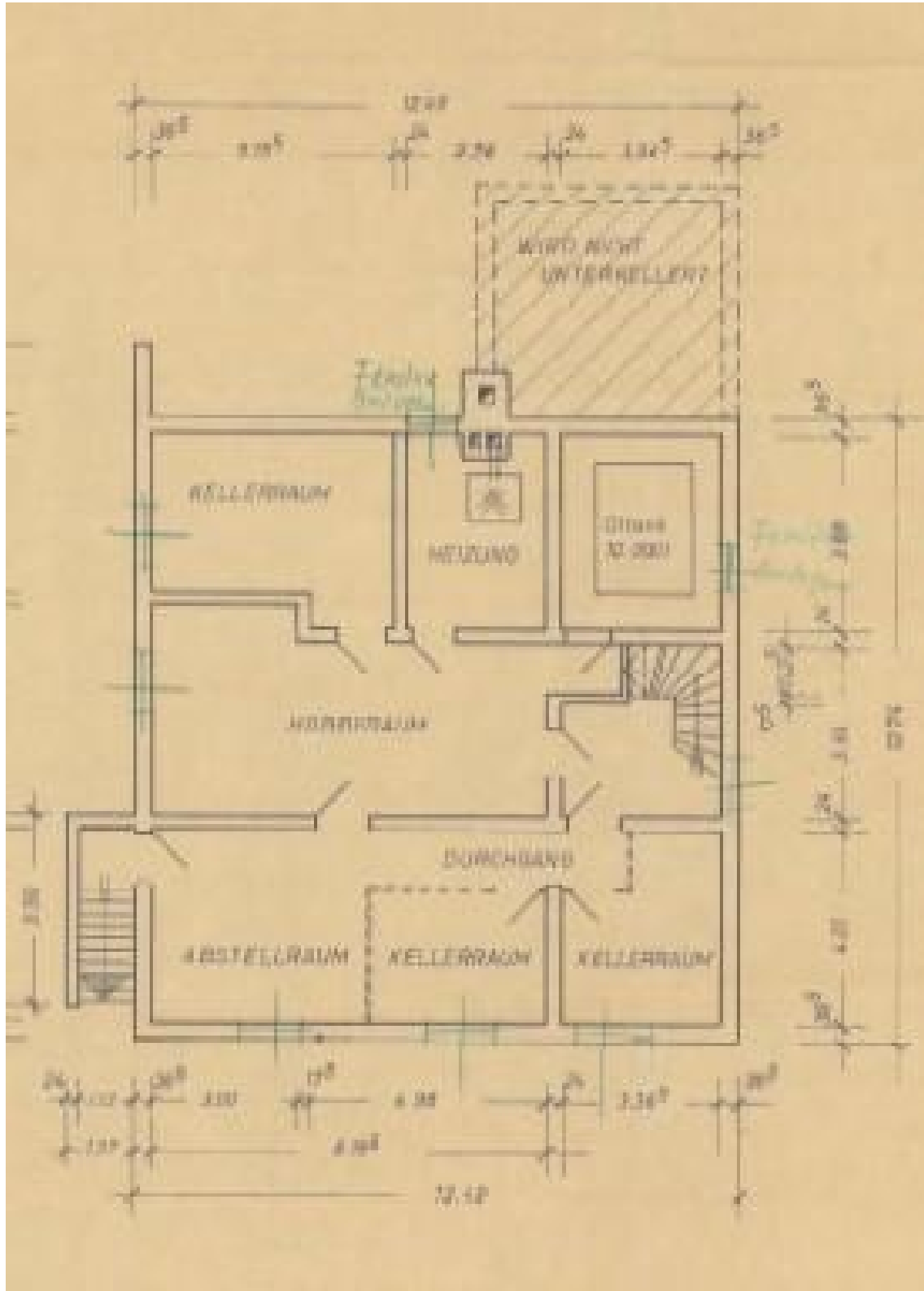
Erstellt: 19.02.2025



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVO/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

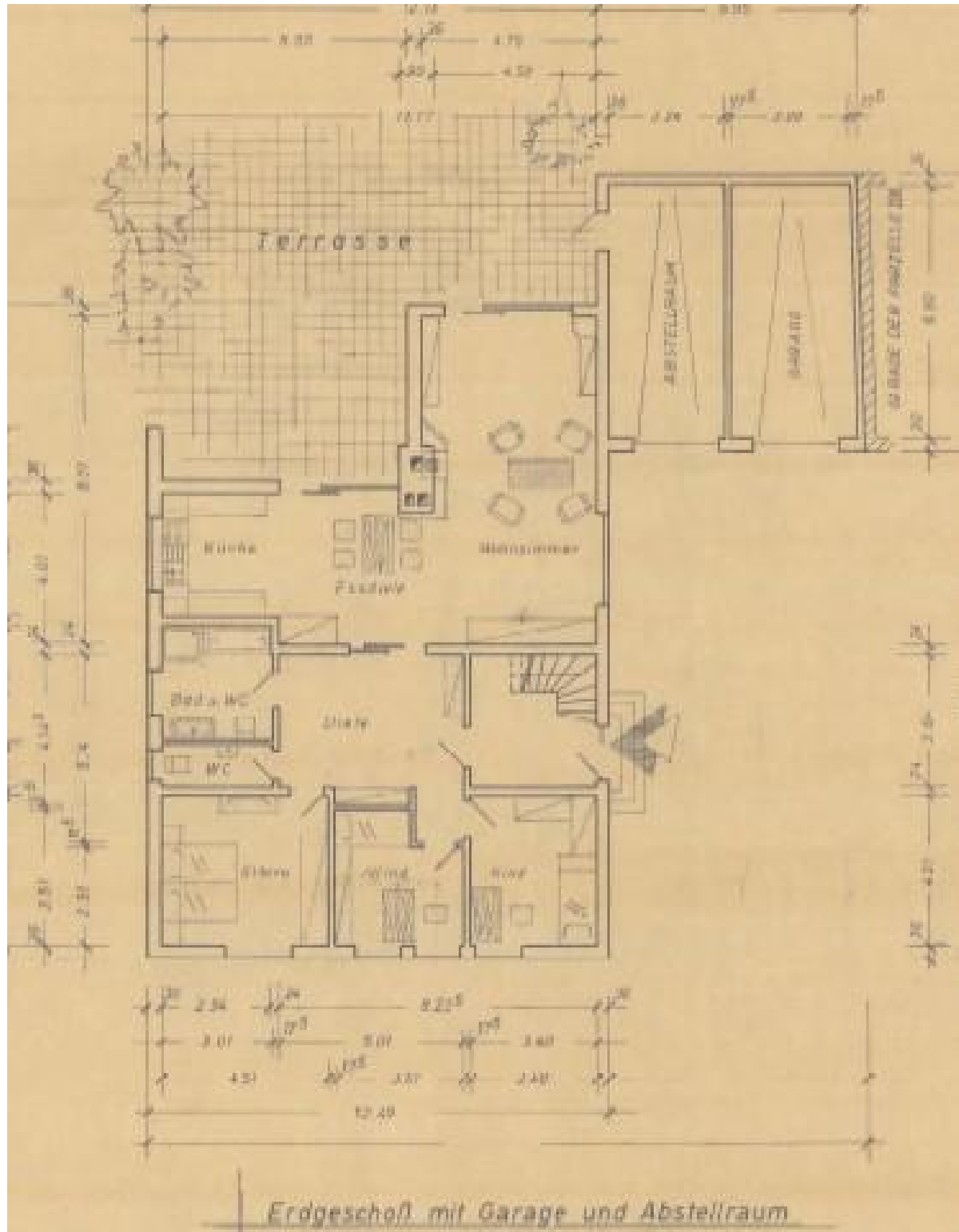
Anlage 3: Grundriss-Zeichnungen (ohne Maßstab)

Kellergeschoss



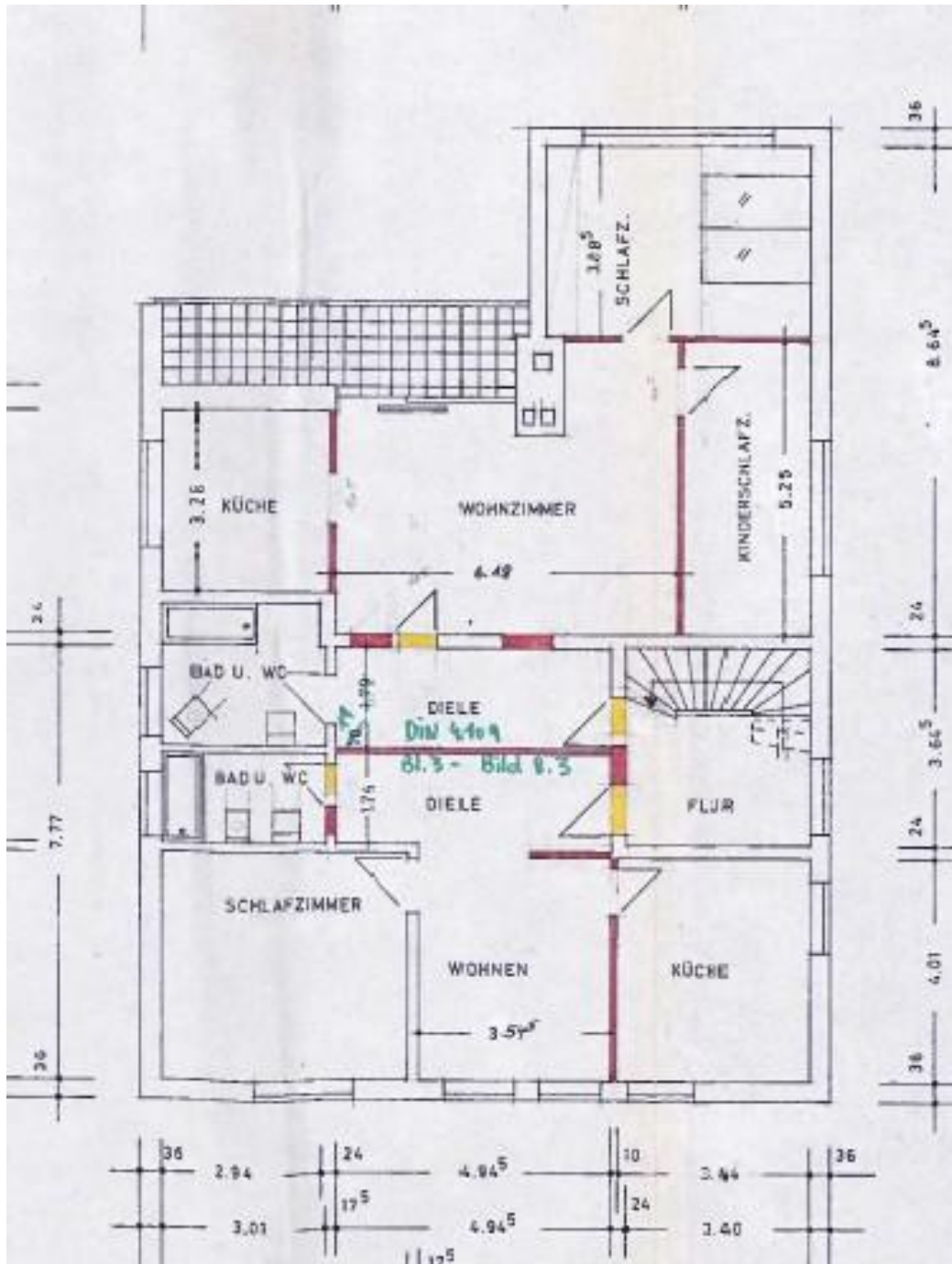
Anlage 3: Grundriss-Zeichnungen (ohne Maßstab)

Erdgeschoss



Anlage 3: Grundriss-Zeichnungen (ohne Maßstab)

Obergeschoss neu



Hinweis:

Die als Anlage angefügten Grundriss-Zeichnungen sind den Bauakten entnommen. Tatsächlich können die Gebäude bzw. Gebäudeteile in der Örtlichkeit davon abweichend ausgeführt worden sein. Sie werden hier lediglich zur Information ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Richtigkeit angefügt.