

Objekt: (6 K 6/25)**Bewertungsobjekt:**

Grundstück, bebaut mit 2 Mehrfamilienhäusern (je 6 Wohneinheiten) und einem Technikgebäude
Anschrift: Osnabrücker Straße 35 und 35 A

Grundstück:

Das Reihengrundstück (Größe: 2.343 qm) liegt am Ortsrand von Bad Iburg zentrumsnah direkt an der Bundesstraße. Es einen unregelmäßigen Zuschnitt und ein Gefälle von Nord nach Süd. Der Ortskern ist fußläufig gut zu erreichen und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Sport-, Kultur- und Kuranlagen. Eine Bushaltestelle ist in der Nähe vorhanden.

Vorbemerkung:

Die Gebäude auf dem Grundstück sind im „erweiterten Rohbau“ hergestellt. Baubeginn war 2020 und seit etwa 4 Jahren sind die Bautätigkeiten eingestellt. Die Gebäude sind im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Es bedarf erheblicher Maßnahmen um die Gebäude und Außenanlagen herzustellen. Zur Bewertung wurde der „planmäßige Zustand“ gemäß Baugenehmigung unterstellt und die zu erwartenden Maßnahmen zur Fertigstellung wurden überschläglich berücksichtigt.

Gebäude:**2 baugleiche Mehrfamilienhäuser:**

- Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten)
- Wohnfläche rd. 515 m²
- Massivbau; Erd-, Ober- und Dachgeschoss (voll ausgebaut)
- Baujahr: Wohnhaus 2020
- Ausstattungsstandard: mittel, baujahrstypisch
- Heizung: keine vorhanden; Luftwärmepumpe und PV- Anlage werden angenommen
- Treppe: massiv
- Decken: massiv
- Fenster: Kunststofffenster
- Satteldach: Tonpfanne, dunkel
- Unterhaltungszustand: üblich gepflegt; wenn fertiggestellt: neuwertig
- Grad der Fertigstellung der Gebäude: (vorhanden) ca. 45% bis 50 %
- Gesamteindruck: ansprechend, lageentsprechend

Technikgebäude:

- Massivgebäude, Flachdach, Baujahr 2020
- Aufstellfläche für technische Anlagen

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden als vollständig angelegt und üblich gepflegt unterstellt (Grundstückerschließung, Hof- und Wegeflächen, PKW- Stellplätze, Anlagen zur Oberflächenentwässerung, Einfriedung etc.)

Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt.