

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1724-2025)

Gerichts-Az. 012 K 40/24



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Servatiistraße 2a 48429 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 10362, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 1126, zu bewertende Fläche 248 m ²

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau
Baujahr:	1925 Altbau 2003 Anbau 2018 DG-Ausbau
Modernisierung:	2009 Bad OG 2016 Haustüre 2012 Balkonanlage mit den Anbau und DG-Ausbau
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt gem. vorliegenden Bauunterlagen bei rd. 194 m ² .

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

s. Anlage 3

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, tw. Holzbalken
Treppen:	<u>Eingangstreppe:</u> Stahlbeton <u>Balkon-Außentreppe:</u> Stahlkonstruktion <u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche bis bessere Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1980; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	Warmwasserspeicher (Gas)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Wohnen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren, tlw. wurde nur das Fensterglas ausgetauscht Kunststoffrollos
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden; <u>WC EG:</u> WC, Waschbecken <u>Bad EG:</u> eingebaute Dusche, WC, Waschbecken <u>Bad OG:</u> eingebaute Dusche, (bodengleich), WC, Waschbecken <u>WC OG:</u> WC, Waschbecken <u>Bad DG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, (bodengleich), WC, Waschbecken
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtigkeit Außenwände KG tlw. Feuchtigkeit, Abstellraum EG, Decke Küche DG tlw. sind Steckdosen defekt leichte Rissbildung Fliesen, Bad OG Balkonanlage, Konstruktion tlw. marode und tlw. ohne Brüstung (Gefahr im Verzug) Es wird empfohlen dringend die Verkehrssicherheit wiederherzustellen.
Grundrissgestaltung:	individuell, tlw. kleinteilig und verschachtelt

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkon mit Wendeltreppe

48429 Rheine, Servatiistr. 2a

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht tlw. Reparatur- und Instandsetzungsbedarf.

Nebengebäude

Gartenhaus (Holzkonstruktion, aus 2010)

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Servatiistraße 2a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine Stadt	10362	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine Stadt	158	1126

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend Euro

geschätzt.

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!