

Neuleihe, 20.06.2025
Sachverständiger Franz Bußmann, (Gutachten-Nr. 2025-7040)

Kurzbeschreibung 8 K 3/25:

Grundbuch von Herbrum Blatt 403, lfd. Nr. 1 des Bestandsverz., Gemarkung Herbrum Flur 6, Flurst. 150/9, Größe: 871 m², Gebäude- und Freifläche;
Grundstücksanschrift: Herzogstraße 106, 26871 Papenburg, OT Herbrum.

Lage:

Durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage, gemischte Bebauung

Wohnhaus:

Baulichkeit: Einfamilienwohnhaus; korrigiertes Bj. 1970; Außenwände: rotes Klinkermauerwerk; Innenwände: Mauerwerk; Fenster: weiß, aus Kunststoff, Doppelverglasung; Außentüren: Haupt- und Nebeneingangstüren weiß, aus Kunststoff; Decken: Deckenvertäfelungen, Styropordecke im Wohnzimmer; Dach: Wohnhaus und Garage jeweils mit einem Walmdach; Keller: nur ein Kellerraum vorhanden;

Heizungsanlage: Heizwertanlage; Buderus G 124/25 - 4; mit Warmwasserbereitung; Baujahr 1989; laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers wurde die Anlage letztmalig im Jahre 2021 überprüft; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist die Heizungsanlage stillgelegt; unter Berücksichtigung des Alters und der vorstehenden Umstände ist bei einem Eigentümerwechsel laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers eine Erneuerung der Heizungsanlage innerhalb von zwei Jahren erforderlich;

Die Kosten der Erneuerung der Heizungsanlage werden vom Unterzeichner mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 7.000,00 € wertmindernd unter der Position Baumängel/Bauschäden im Gutachten berücksichtigt

Wohnfläche:

Erdgeschoss	66,71 m ²
Dachgeschoss	40,18 m ²

Baulicher Zustand:

altersgemäß befriedigender baulicher Zustand mit überschaubarem Unterhaltungsrückstand

Baumängel, Bauschäden:

Bodenbeläge, Decken- und Wandverkleidungen teilweise erneuerungsbedürftig; mehrere Innentüren beschädigt und erneuerungsbedürftig; Heizungsanlage stillgelegt und laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers erneuerungsbedürftig; Außenbereich in ungepflegtem Zustand

Garagen und Geräteschuppen:

zwei Garagen in Massivbauweise mit Geräteschuppen als Anbau; Gebäudehülle augenscheinlich in vernachlässigtem Unterhaltungszustand und in erheblichem Umfang sanierungsbedürftig;

Außenanlagen:

Grundstückszufahrt mit grauer Betonsteinpflasterung befestigt, ansonsten besteht der gesamte Außenbereich aus Rasenflächen ohne besonderes gärtnerisch gestaltete Bereiche. Die Grundstücksbegrenzungen bestehen im rückwärtigen Grundstücksbereich aus Bäumen und Sträuchern.

Verkehrswert zum Stichtag 02.06.2025: 102.000,00 €.