



Anlagen zum Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Einfam.-Doppelhaushälfte mit Pkw-Garage
Lage:	Alter Postweg 17 59229 Ahlen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ahlen AZ 008 K 013/23
Wertermittlungstichtag:	12. April 2024
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 185.000 Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

In dieser Onlinefassung der Anlagen zum Verkehrswertgutachten sind nur Außenaufnahmen, Bauzeichnungen, bautechnische Berechnungen und Flurkarte enthalten. Weitere Unterlagen finden Sie in der Internetversion des Gutachtens sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahlen (02382-9510) eingesehen werden kann.

Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Diese Onlineversion der Anlagen zum Verkehrswertgutachten umfasst 11 Seiten einschließlich Deckblatt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte



Kreis Warendorf
Katasteramt

Flurstück: 79
Flur: 24
Gemarkung: Ahlen
Alter Postweg 17, Ahlen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 13.06.2024



Maßstab 1 : 500

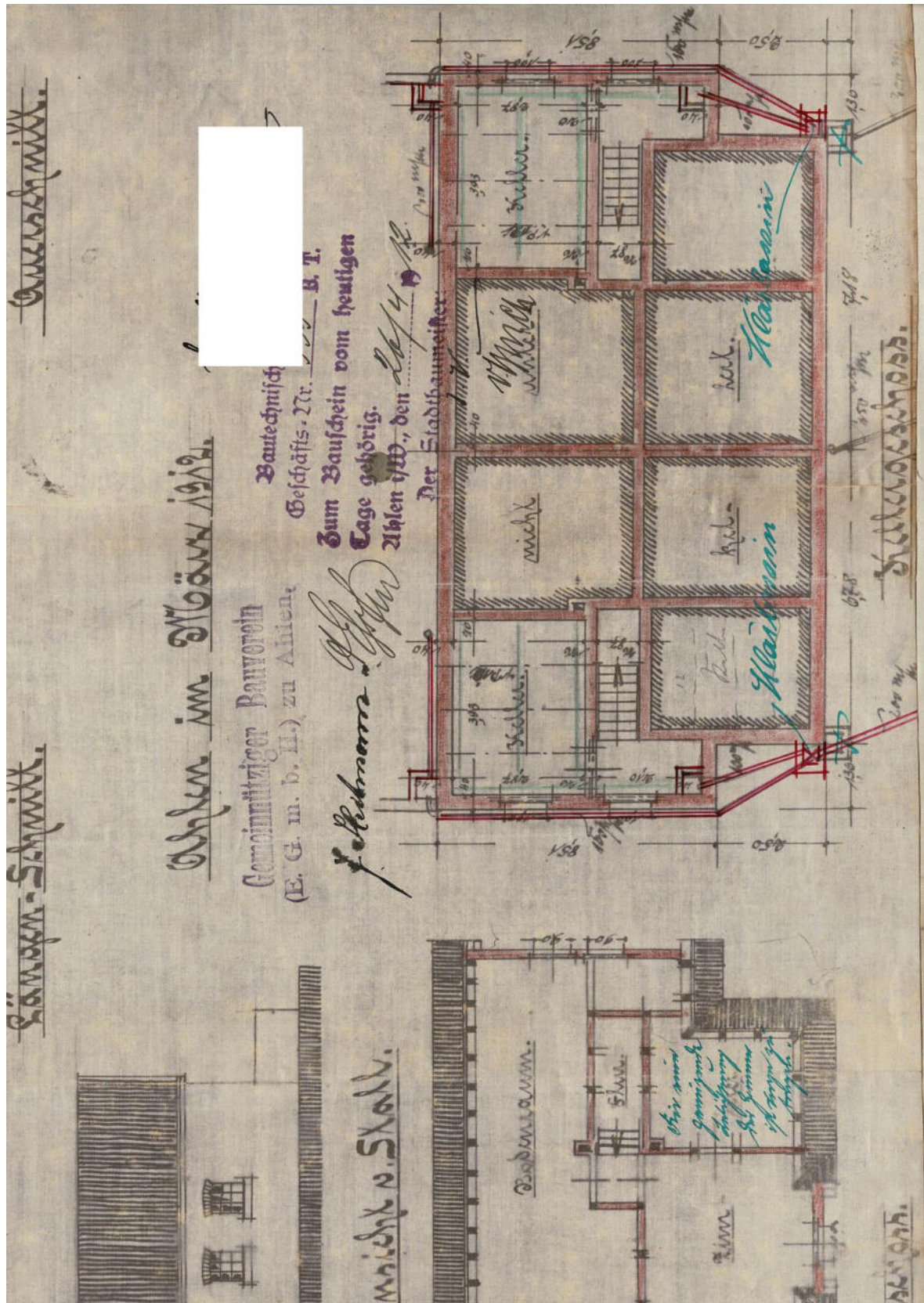
5 10 15 20 25 Meter

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

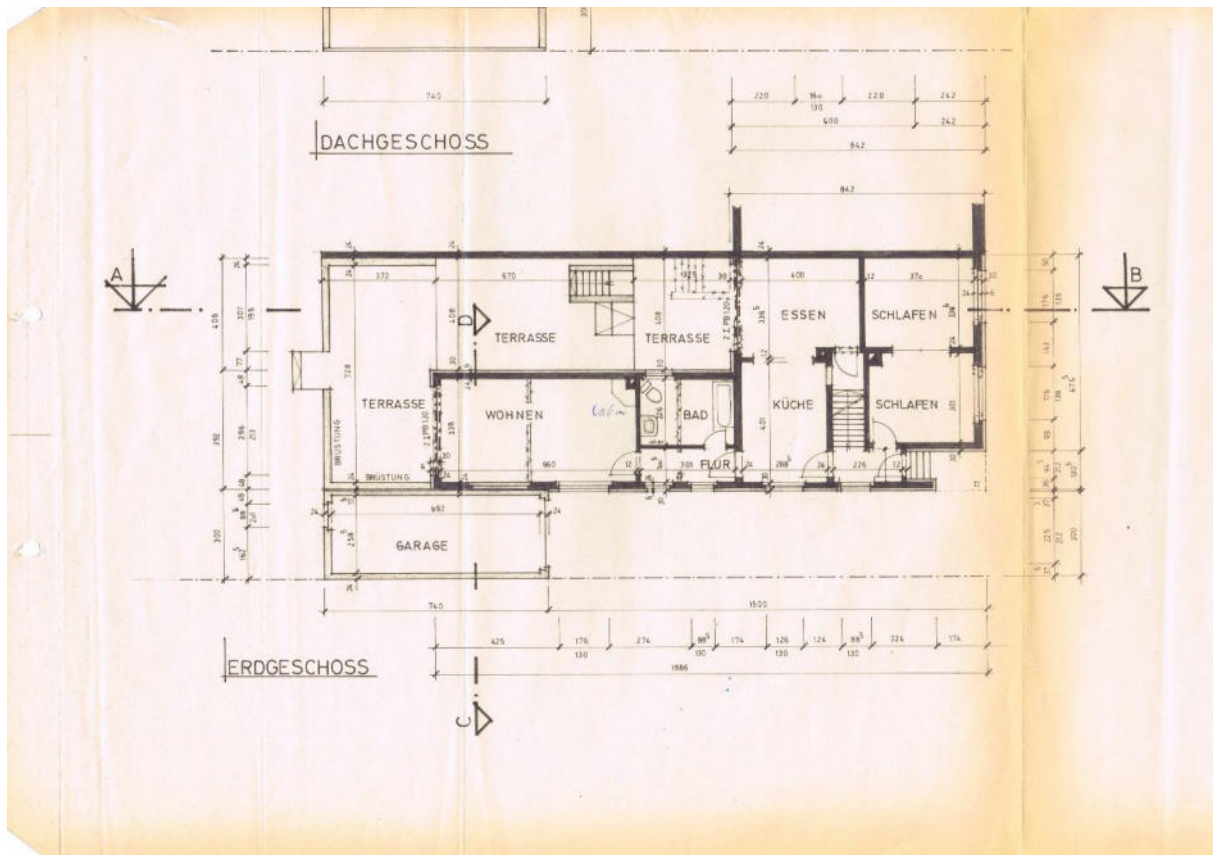
-nicht maßstabsgerecht-

Bauzeichnungen

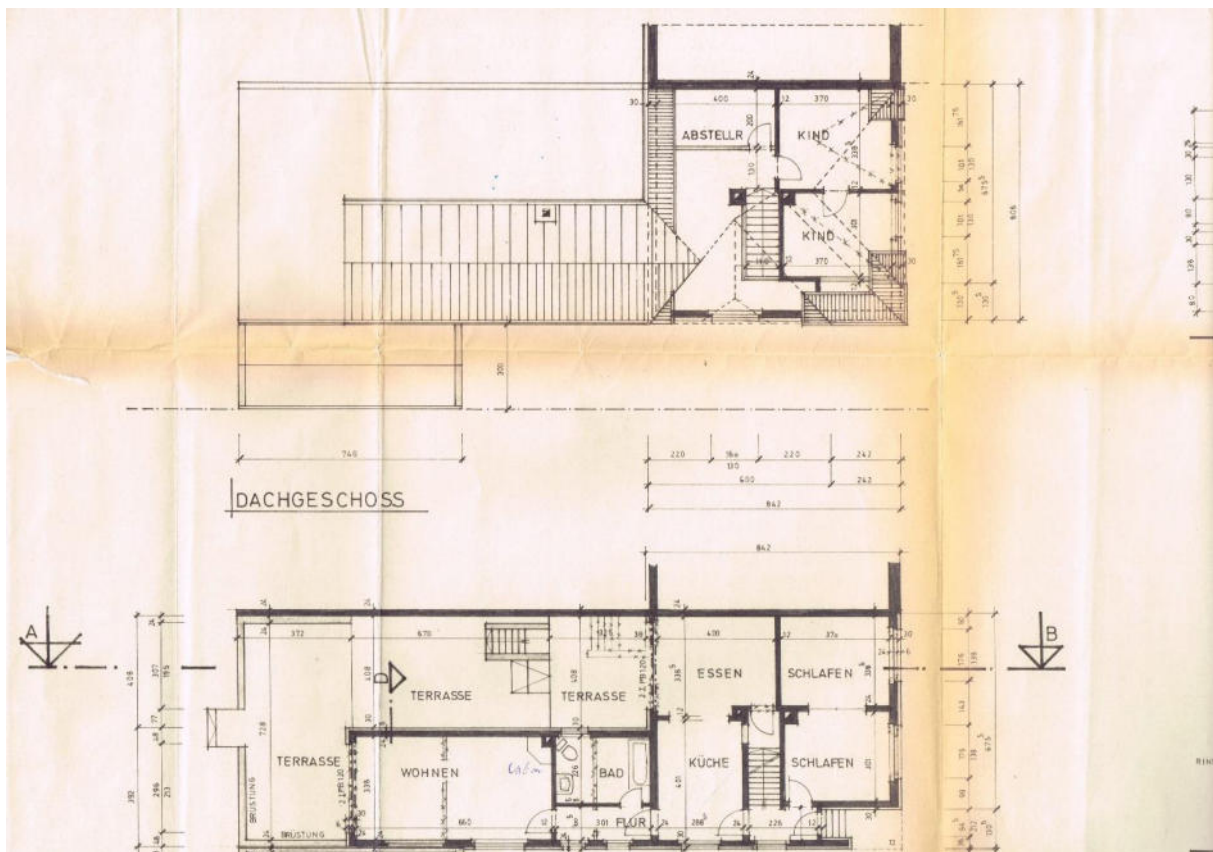
Der Gebäudebestand weicht von den Bauzeichnungen teilweise ab.



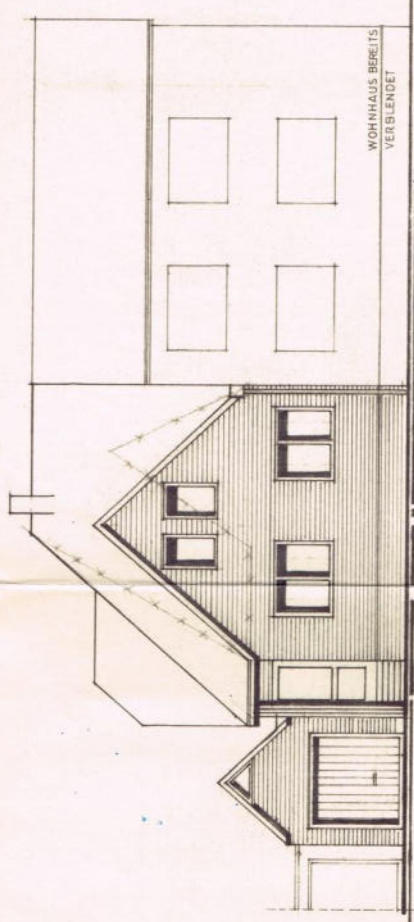
Kellergeschoss



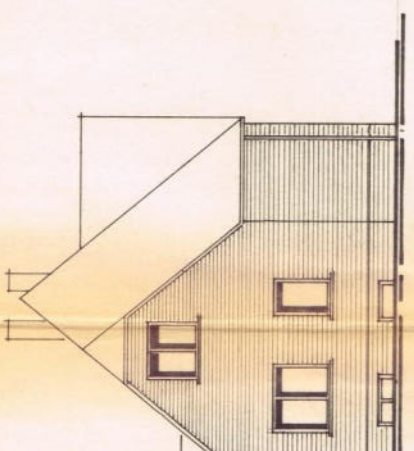
Erdgeschoss



Dachgeschoss



OSTANSICHT



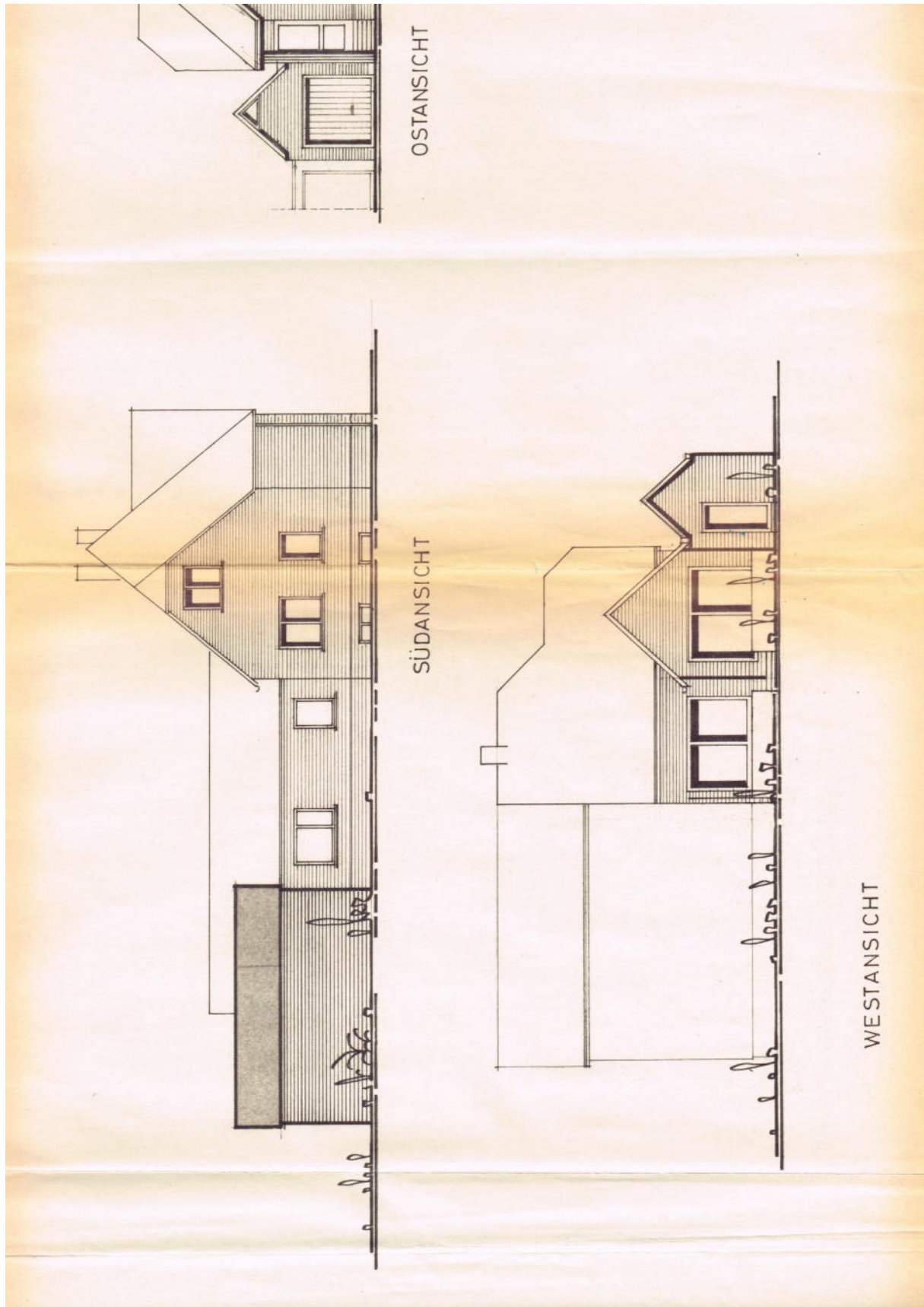
SÜDANSICHT

Genehmigt durch Bauschein Nr. 552119
 vom 27.10.89

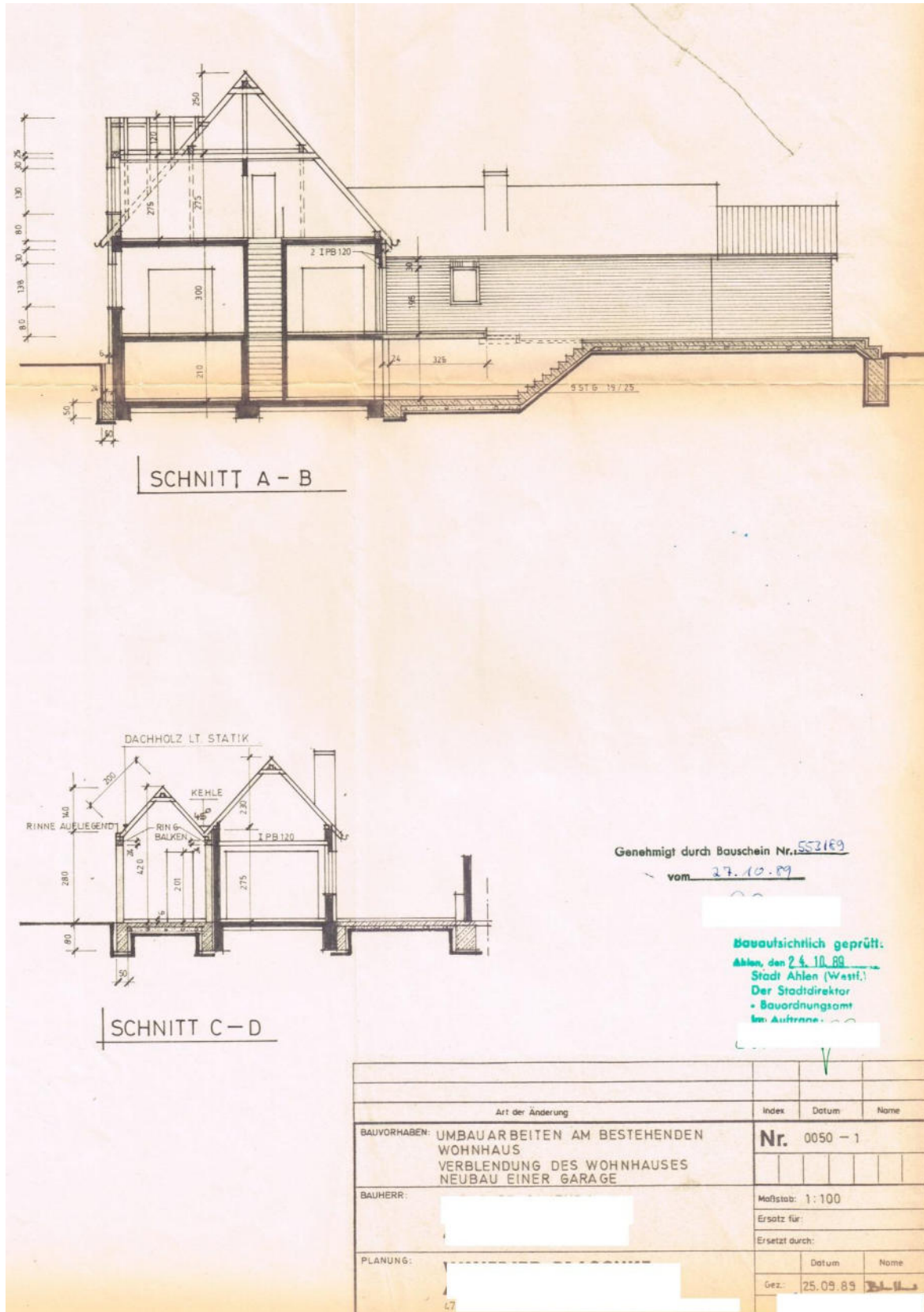
bauaufsichtlich gelöst.
 Ab dem 24.10.89
 Stadt Ahlen (Westf.)
 Der Stadtdirektor
 - Bauordnungsamt

Art der Änderung		Index	Datum	Name
BAUVORHABEN:	UMBAUARBEITEN AM BESTEHENDEN WOHNHAUS VERBLENDUNG DES WOHNHAUSES NEUBAU EINER GARAGE	Nr. 0050 - 2		
BAUHERR:		Maßstab: 1 : 100		
PLANUNG:		Ersatz für:		
		Ersetzt durch:		
		Datum		Name
		Gez.: 25.09.89		

Ansichten



Ansichten



Schnitt

Bautechnische Berechnungen

Die bautechnischen Berechnungen basieren auf in den Bauakten des Bauamts der Stadt Ahlen vorhandenen Bauzeichnungen. Einzelne Maße wurden aus den Bauzeichnungen herausgemessen, errechnet oder geschätzt. Die Bauzeichnungen weichen vom Gebäudebestand teilweise ab.

Die Architektenberechnung der Wohnfläche wurde den Bauakten entnommen und überschlägig auf den Bestand ergänzt. Die Wohnflächenberechnung basiert nicht auf der Wohnflächenverordnung und stellt lediglich einen unverbindlichen Näherungswert dar. Ein Gebäudeaufmaß wurde nicht vorgenommen.

Die bautechnischen Berechnungen stellen lediglich Näherungswerte dar und dienen ausschließlich dieser Bewertung. Sie dürfen für andere Zwecke keine Verwendung finden.

Bruttogrundfläche (BGF, ca.-Maße)

nach DIN 277-1, Stand: 02/2005

Wohnhaus

KG	~ (8,14 x 8,39) - (1,36 x 2,50) + (4,38 x 3,25)	79,13 m ²
EG	~ (8,06 x 8,42)	67,87 m ²
DG	~ wie EG	67,87 m ²
		<u>214,87 m²</u>
rund		<u>215,00 m²</u>

Besondere Bauteile:

Kelleraußentreppe, Dachgaube, Kaminkopf und Sonstiges

Anbau (ehem. Stallanbau)

EG	~ (3,98 x 10,44)	41,55 m ²
rund		<u>42,00 m²</u>

Besondere Bauteile:

Kaminkopf und Sonstiges

Pkw-Garage

	3,00 x 7,40	22,20 m ²
rund		<u>22,00 m²</u>

Besondere Bauteile:

keine

Wohn-/Nutzfläche (Wfl./Nfl.)

Erdgeschoss	80,27 m ²
Dachgeschoss	<u>28,66 m²</u>

Zwischenergebnis lt. Architektenberechnung (siehe nächste Seite) 108,93 m²

zzgl. Restflächen im DG, überschlägig geschätzt rd. 10,00 m²

zzgl. Wintergarten ~(3,80 x 3,20) 12,16 m²

131,09 m²

insgesamt (überschlägig geschätzt)¹ ca. 131,00 m²

¹ Genehmigungen für den Restausbau des DG und für den Wintergarten ergeben sich aus der Bauakte nicht.

Bauvorhaben: Umbau des bestehenden Wohnhauses
Verblendung des Wohnhauses
Neubau einer Garage
Alter Postweg 17, 4730 Ahlen

Bauherr:

A. Wohnfläche

Erdgeschoß

Schlafen:	$3,70 \times 3,38^5$	=	12,52 m ²
Schlafen:	$3,58 \times 3,01 -$		
	$0,30 \times 0,30$	=	10,69 m ²
Essen:	$4,00 \times 3,38^5 -$		
	$0,30 \times 0,30$	=	13,45 m ²
Küche:	$2,88^5 \times 4,01$	=	11,57 m ²
Bad:	$3,01 \times 2,26$	=	6,80 m ²
Flur:	$3,01 \times 1,00^5$	=	3,02 m ²
Wohnen:	$6,60 \times 3,38 -$		
	$0,30 \times 0,30$	=	<u>22,22 m²</u>
			80,27 m ²
			=====

Dachgeschoß

Kind	$3,70 \times 3,38^5 -$		
	$1,00 \times 1,00$	=	11,52 m ²
Kind	$3,70 \times 3,01 -$		
	$1,00 \times 1,00$	=	10,14 m ²
Abstellraum	$4,00 \times 2,00 -$		
	$\frac{2,00 \times 1,00}{2}$	=	<u>7,00 m²</u>
			28,66 m ²
			=====

Außenaufnahmen



Ansicht von der Straße



Zufahrt zur Garage



Ansicht vom Garten zur Terrasse



Ansicht von Terrasse zum Garten