

Neulehe, 14.07.2025
Sachverständiger Franz Bußmann, (Gutachten-Nr. 2025-7049)

Kurzbeschreibung 8 K 4/25:

Anmerkung:

Die Ortsbesichtigung erfolgte nach äußerem Anschein, da der Zutritt zu den auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäuden nicht ermöglicht wurde.

Grundbuch von Aschendorf Blatt 3204, lfd. Nr. 1 des Bestandsverz., Gemarkung Aschendorf, Flur 50, Flurst. 21/1, Größe: 888 m², Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Grundstücksanschrift: Bülte II 46, 26871 Papenburg, OT Aschendorf.

Lage:

Gute Wohn- und Geschäftslage in einem allgemeinen Wohngebiet

Wohnhaus:

Baulichkeit: Einfamilienwohnhaus; korr. Bj. 1960; Außenwände: rotes Klinkermauerwerk; Innenwände: laut Bauunterlagen Kalksandstein; Fenster: weiß, aus Kunststoff; Außentüren: aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Decken: keine Angaben möglich; Dach: Sattel-/Giebeldach; Keller: lt. Bauunterlagen nicht unterkellert; Heizungsanlage: Marke: Inter Domo; Typ: DUN 17/21; Leistung 21 kW; Baujahr 2010; Heizkesselanlage mit Warmwasserbereitung; Laut Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers war die Heizungsanlage während der letzten Überprüfung in einem ordnungsgemäßen Zustand mit Emissionswerten innerhalb der zulässigen Toleranzbereiche.

Wohnfläche:

Erdgeschoss	86,31 m ²
Dachgeschoss	28,27 m ²

Baulicher Zustand:

Die Gebäudehülle ist - so weit von außen erkennbar - in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand mit überschaubarem Unterhaltungsrückstand;
zum Gebäudeinneren aufgrund des nicht erfolgten Zutritts keine Angaben möglich

Aufgrund des nicht erfolgten Zutritts zu dem Gebäudeinneren des Wohnhauses sowie zu der Garage und dem Nebengebäude am rückwärtigen Giebel des Wohngebäudes mit den daraus resultierenden Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustands wird zur Absicherung etwaiger Unwägbarkeiten werden Abschläge für Baumängel/Bauschäden sowie für wirtschaftliche Wertminderungen auf den Gebäudezeitwert vorgenommen.

Garage mit Geräteraum:

Garage mit Geräteraum in Massivbauweise;
Größe ca. 7 m * 5 m; Pultdach mit Eterniteindeckung, Garagentor aus Metall; mäßiger baulicher Zustand

Nebengebäude:

Anbau an Gebäuderückseite in Massivbauweise; Größe ca. 6,5 m * 5 m; Pultdach teilweise mit Eterniteindeckung, teilweise mit Teerpappenabdeckung

Außenanlagen:

befestigte Hofeinfahrt aus mit Betonsteinpflasterung; befestigter Hof aus Betonstein; zusätzlicher Parkplatz aus Rasengitterstein; rückwärtiger Grundstücksbereich als Grünfläche mit gemischter Bepflanzung aus Sträuchern und Bäumen, seit längerem sich selbst überlassen

Verkehrswert zum Stichtag 10.06.2025: 150.000,00 €.