

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hopsten

Provisionsfrei! Zentrales Dreifamilienhaus mit Potential!!!



Objekt-Nr. **OM-326497**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **379.999 €**

Rosenstraße 21
48496 Hopsten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	710,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,80 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	88,84 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus in ruhiger und zentraler Siedlungslage beeindruckt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie sein beträchtliches Potential.

Das voll unterkellerte und vermietete Wohnhaus mit ruhigem Gartenbereich wurde im Jahr 1978 erbaut und steht auf einem schönen Grundstück von 710 m².

Auf drei Etagen erstreckt sich eine Gesamtwohnfläche von 260,80², ergänzt durch 88,84 m², zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss.

Das Objekt besticht durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur individuellen Gestaltung und eignet sich deshalb hervorragend sowohl für Investoren als auch für den Eigennutzer inklusive Vermietung oder für ein Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach.

Alle Wohneinheiten sind über separate Hauseingänge zu erreichen.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss mit 100 m² umfasst einen zentral gestalteten Flurbereich. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen Räumlichkeiten dieser Ebene. Zwei vielseitig nutzbare Zimmer mit einer Größe von 10,94 m² und 16,07 m² bieten sich als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer an. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m² wirkt durch seine großen Fensterfronten warm und hell. Die offene Gestaltung erzeugt eine einladende Atmosphäre und ermöglicht zusätzlich eine flexible Nutzung des Raumes nach individuellen Bedürfnissen. Vom Wohn- und Esszimmer hat man nicht nur einen Blick in den Garten, sondern auch den Zugang zu zwei Terrassen, von denen sich eine an der Vorderseite und die andere an der Rückseite des Hauses befindet. Über den Flur gelangt man direkt in die angrenzende Küche (ca. 8 m²). Ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC runden das Angebot des Erdgeschosses ab.

Über das massive und hell gestaltete Treppenhaus gelangen Sie zu den oberen Wohnungen.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet weitere 96 m² Wohnfläche. Auch hier beeindruckt die Raumgestaltung mit zentralem Flur sowie die Räume durch ihre Helligkeit und einladenden Atmosphäre. Wie im Erdgeschoss bieten sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer mit einer Größe von 10,94 m² und 16,07 m² als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer an. Der durch seine große Fensterfront warmwirkende Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m² bietet Zugang zum Balkon der Wohnung, der Möglichkeiten zum Verweilen bietet. Über den Flur gelangt man direkt in die angrenzende Küche (ca. 8 m²). Ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC komplettieren diese Wohneinheit.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit 64,87 m² Wohnfläche. Auch diese Einheit verfügt über einen zentralen Flur sowie zwei vielseitig nutzbare Zimmer mit einer Größe von ca. 10 m² und 14 m², die als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Über den Flur gelangt man direkt in die angrenzende Küche. Weiter verfügt diese Wohnung über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit 27,28 m² und ein Tageslichtbad.

Die Immobilie ist vollunterkellert (88,84 m²) und bietet dadurch ausreichend Platz zur Lagerung von Gegenständen sowie für die Einrichtung von Hobby- oder Werkstatträumen.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Garage und die zwei Einfahrten bieten zusätzlich Stellplatzmöglichkeiten für mindestens drei Fahrzeuge.

Der Garten auf der Rückseite des Hauses ist pflegeleicht angelegt. Er lädt zum Entspannen und Verweilen ein, bietet Raum zum geschützten Spielen von Kindern oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie.

Wegen der vielen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie ideal für Investoren oder handwerklich versierte Käufer, die das Potential des Hauses ausschöpfen und eine attraktive Rendite durch Vermietung oder Eigennutzung erzielen möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns auf Ihren Kontakt unter ludger.schroerer@posteo.de.

Ausstattung

- Massive Bauweise

- Witterungsbeständige Klinkerfassade
- Treppenkonstruktion als Marmortreppe
- Gepflegtes Erscheinungsbild mit hervorragender Grundstückgröße (710 m²)
- Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Vollunterkellert
- Fenster mit Rolladenpanzer in Rolladenkasten
- Drei Garagen und mindestens drei weitere Stellplätze
- Pflegeleichter und sichtgeschützter Garten
- Aktuell komplett vermietet
- Provisionsfreie Veräußerung

Wohneinheit Erdgeschoss:

- 99,93 m² Wohnfläche
- Heller und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m² Wohnfläche
- zwei Zimmer (ca. 11 m² und ca. 16 m²)
- Zwei Terrassen
- Küche
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste-WC
- Nutzfläche im Kellergeschoss

Wohneinheit Obergeschoss:

- 96 m² Wohnfläche
- Heller und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m² Wohnfläche
- zwei Zimmer (ca. 11 m² und ca. 16 m²)
- Balkon
- Küche
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste-WC
- Nutzfläche im Kellergeschoss

Wohneinheit Dachgeschoss:

- 64,87 m² Wohnfläche
- Heller und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit 27,28 m² Wohnfläche
- zwei Zimmer (ca. 10 m² und ca. 14 m²)
- Küche inklusive Küchenzeile

- Badezimmer/WC mit Fenster

- Nutzfläche im Kellergeschoss

Kellergeschoss

- 88,84 m² mit vier Kellerräumen

- Öl-Zentralheizung

- Heizöllager mit 10.000 Liter Heizöltank

Sanitär-/Elektro- und Heizungstechnik

- Zentralheizung Öl, Bj. 1978, teilerneuert mit Niedertemperaturkessel aus 1991, 2010 Austausch von Brenner und Steuerung

- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 1978

- SAT-Anlage vorhanden

- Bäder erneuert im EG im Jahr 2002, im OG im Jahr 2016

- Gäste-WC im OG 2020 erneuert

Fenster, Türen- und Innenausstattung

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung

- Manuelle Rollläden im gesamten Gebäude

- Einfache Holztüren im gesamten Gebäude

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich

- Bodenbeläge 2020 teilweise erneuert

Weitere Angaben

- Mieteinnahmen p.a. ohne Nebenkosten: 19.560€

- Grundstücksfläche:710 m²

- Bodenrichtwert 105€/m²

- Vermietbare Fläche:260,80 m²

- Nutzfläche: 88,84 m²

- Garagenplätze:3

- Weitere Stellplätze:3

- Objektzustand: altersgerecht

- Qualität der Ausstattung:Standard

- Energieausweis aus 2025: 85,5 kWh/(m²a)

- Aktuell sind alle drei Wohnungen vermietet

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Gemeinde Hopsten ist eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde im Kreis Steinfurt und liegt im nördlichen Münsterland. Mit einer Größe von 100 km² und einer Einwohnerzahl von ca. 8.000 Personen ist sie eine der kleineren Gemeinden im Tecklenburger Land. Aufgrund seiner ausgesprochenen guten geographischen Lage und ausgezeichneten verkehrlichen Anbindungen verfügt der Wirtschaftsstandort Hopsten über eine hohe Standortqualität und wird häufiger als Tor zu Westfalen bezeichnet.

Mit einigen Behörden, Institutionen und ein sehr gutes Kita- und Schulangebot (Grund-Haupt- und Realschule und gymnasiale Oberstufe) sowie ein lebendigen Ortskern mit einem Einzelhandelsangebot, guter Gastronomie und verschiedenen kulturellen Einrichtungen übernimmt Hopsten eine Versorgungsfunktion auch für die umliegenden Kommunen. Hopsten überzeugt zudem durch ein hohes Maß an gesunder Lebensqualität. Hier gibt es städtisches Leben in einer landwirtschaftlich reizvollen Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht West

Exposé - Galerie



EG-Terrasse



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG-Esszimmer



EG Schlafzimmer groß

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer klein/Arb.zim.



EG Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



OG-Wohnzimmer



OG-Esszimmer



OG-Schlafzimmer groß

Exposé - Galerie



OG-Schlafzimmer/Arbeitszimmer



OG-Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



OG-Balkon



DG-Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



DG-Flur



OG-Schlafzimmer groß



OG-Schlafzimmer klein/Arb.zim.

Exposé - Anhänge

1. Flächenaufstellung
2. Lageplan
3. Bodenrichtwertkarte
4. Energieausweis

Projekt: **Gutachten Rosenstraße**
 Rosenstr. 21
 48496 Hopsten

Bauherr: **Ludger Schröer**
 Habichtweg 3
 49509 Recke

Datum: **18.12.2024**

Flächenaufstellung

Kellergeschoss

Bezeichnung	Raumlänge	*	Raumtiefe	=	Wohnfläche
Keller 1	3,980m	*	3,920m	=	15,60m ²
Keller 2	2,715m	*	3,920m	=	10,64m ²
Waschkeller	4,745m	*	5,170m	=	24,53m ²
Heizöl	3,505m	*	4,265m	=	14,95m ²
Keller 3	2,615m	*	2,775m	=	7,26m ²
Heizung	3,110m	*	2,355m	=	7,32m ²
Flur	2,985m	*	1,670m	=	4,98m ²
	2,855m	*	1,245m	=	3,55m ²
					<u>8,54m²</u>

Zusammenfassung Kellergeschoss 88,84m²

Erdgeschoss

Bezeichnung	Raumlänge	*	Raumtiefe	=	Wohnfläche
Schlafen	4,100m	*	3,920m	=	16,07m ²
Büro	2,790m	*	3,920m	=	10,94m ²
Wohnen	4,745m	*	5,170m	=	24,53m ²
Essen	3,505m	*	4,390m	=	15,39m ²
Küche	2,740m	*	2,900m	=	7,95m ²
Bad	1,900m	*	2,480m	=	4,71m ²
WC	1,095m	*	1,530m	=	1,68m ²

Flur		1,095m	*	2,745m	=	3,01m ²
		0,115m	*	1,370m	=	0,16m ²
		1,900m	*	1,795m	=	3,41m ²
		2,855m	*	1,370m	=	<u>3,91m²</u>
						10,49m ²
Terrasse	0,50 *	6,820m	*	2,400m	=	8,18m ²

Zusammenfassung Erdgeschoss

99,93m²

1.Obergeschoss

Bezeichnung		Raumlänge	*	Raumtiefe	=	Wohnfläche
Schlafen		4,100m	*	3,920m	=	16,07m ²
Büro		2,790m	*	3,920m	=	10,94m ²
Wohnen		4,745m	*	5,170m	=	24,53m ²
Essen		3,505m	*	4,390m	=	15,39m ²
Küche		2,740m	*	2,900m	=	7,95m ²
Bad		1,900m	*	2,480m	=	4,71m ²
WC		1,095m	*	1,530m	=	1,68m ²
Flur		1,095m	*	2,745m	=	3,01m ²
		0,115m	*	1,370m	=	0,16m ²
		1,900m	*	1,795m	=	3,41m ²
		2,855m	*	1,370m	=	<u>3,91m²</u>
						10,49m ²
Balkon	0,50 *	6,810m	*	1,250m	=	4,26m ²

Zusammenfassung 1.Obergeschoss

96,00m²

Dachgeschoss

Bezeichnung		Raumlänge	*	Raumtiefe	=	Wohnfläche
Schlafen		4,100m	*	2,880m	=	11,81m ²
	h=>1m u. <2m	0,50 *	4,100m	*	1,005m	=
						13,87m ²
Büro		2,860m	*	2,880m	=	8,24m ²
	h=>1m u. <2m	0,50 *	2,860m	*	1,005m	=
						9,67m ²

Wohnen		4,735m	*	2,880m	=	13,64m ²
		3,960m	*	2,350m	=	9,31m ²
h=>1m u. <2m	0,50 *	4,735m	*	1,005m	=	2,38m ²
h=>1m u. <2m	0,50 *	3,960m	*	0,990m	=	1,96m ²
						<u>27,28m²</u>
Küche		2,160m	*	1,030m	=	2,22m ²
h=>1m u. <2m	0,50 *	2,160m	*	0,990m	=	1,07m ²
						<u>3,29m²</u>
Bad		2,520m	*	0,840m	=	2,12m ²
		1,570m	*	0,115m	=	0,18m ²
		3,235m	*	0,075m	=	0,24m ²
h=>1m u. <2m	0,50 *	3,235m	*	0,990m	=	1,60m ²
						<u>4,14m²</u>
Flur		5,510m	*	1,095m	=	6,03m ²
AB		0,600m	*	0,955m	=	0,57m ²

Zusammenfassung Dachgeschoss	64,87m²
-------------------------------------	---------------------------

Zusammenfassung:

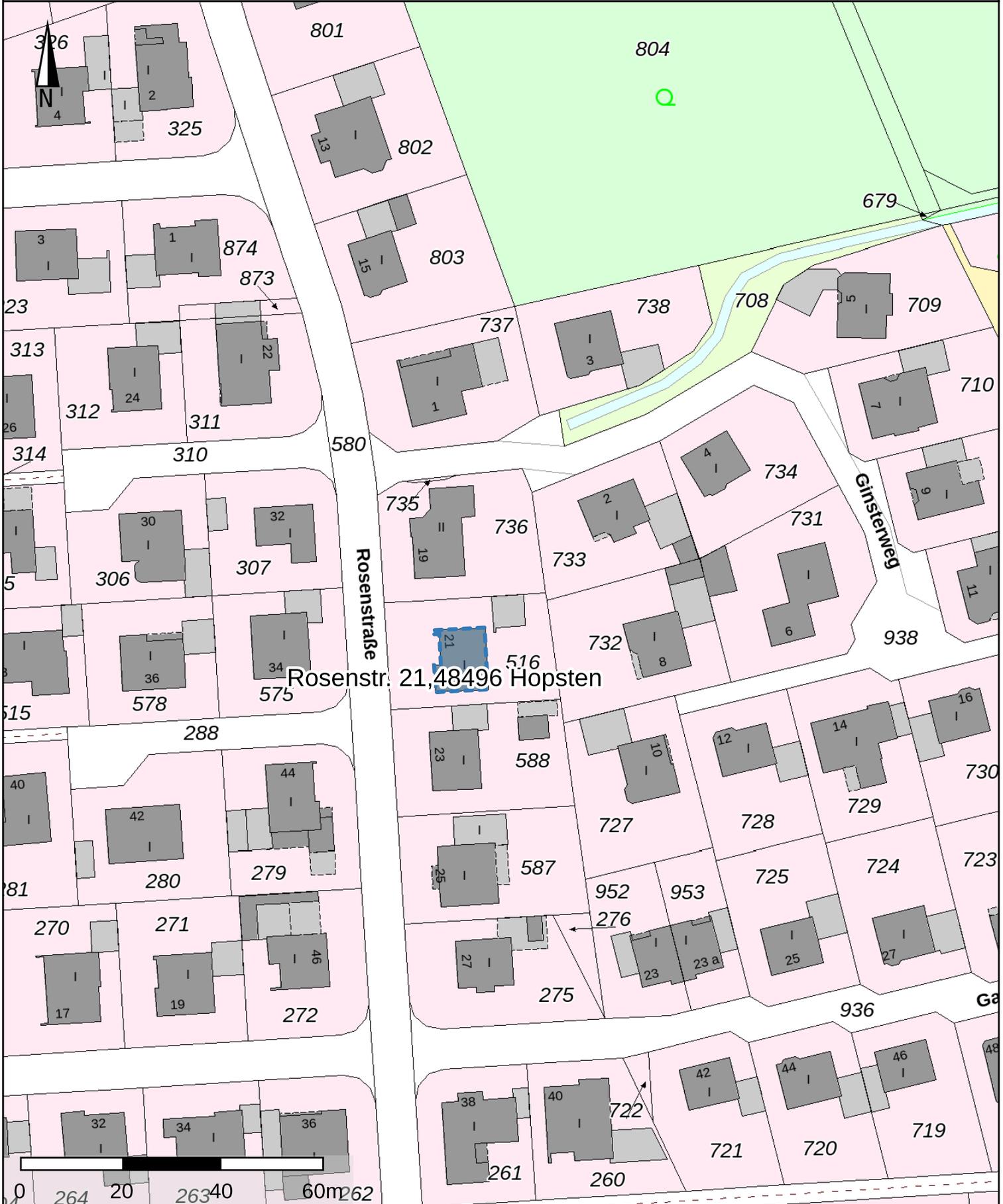
Kellergeschoss	88,84m ²
Erdgeschoss	99,93m ²
1.Obergeschoss	96,00m ²
Dachgeschoss	64,87m ²

Summe:	349,64 m²
---------------	-----------------------------

Summe abzgl. Kellergeschoss:	260,80 m²
-------------------------------------	-----------------------------

Planung und Bauleitung:

terhechte & höfker architekten
Riegelstraße 3
48431 Rheine





Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungsbedingungen	Zugriffseinschränkungen
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).	Es gelten keine Beschränkungen.
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland - Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland - Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige	Es gelten keine Beschränkungen.

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hopsten.

Die gewählte Adresse ist: Rosenstr. 21.

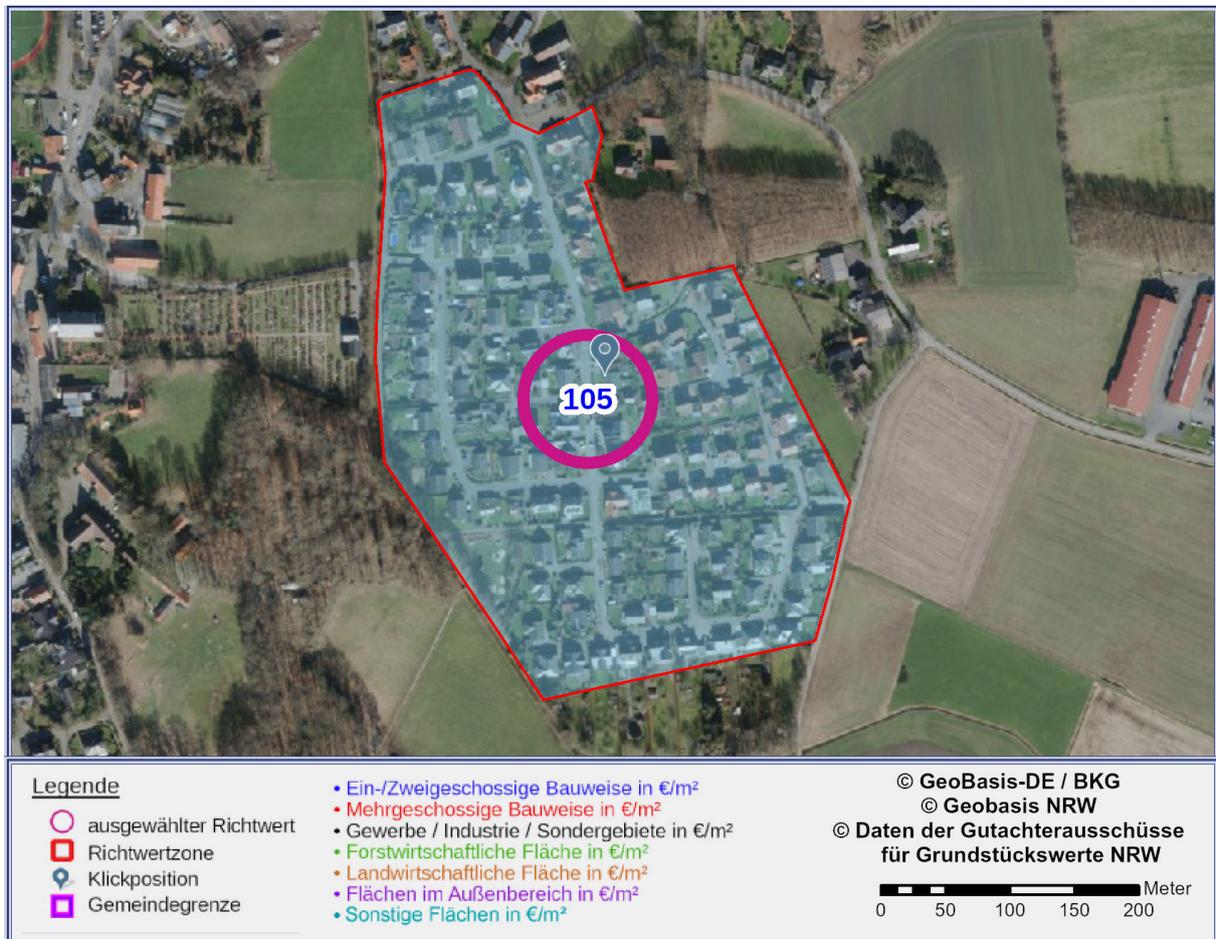


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hopsten
Postleitzahl	48496
Gemarkungsname	Hopsten
Ortsteil	Hopsten
Bodenrichtwertnummer	4019
Bodenrichtwert	105 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	105 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone HP 17

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Ausgabe gefertigt am 30.12.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumphalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland mit den Merkmalen:

- 400 m² bis 900 m² Grundstücksfläche
- und einem Verhältnis der Grundstückstiefe zur –breite größer gleich eins
- und einer Grundstückstiefe bis 45 m

erhalten keine Anpassung (keine Umrechnungskoeffizienten).

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs mit folgendem Merkmal:

- 0,25 ha – 5 ha Flächengröße

erhalten keine Anpassung (keine Umrechnungskoeffizienten).

Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich gelten für Wohngrundstücke, die nach den Begriffsbestimmungen des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ planungsrechtlich zu bewerten sind. **Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen und Siedlungsbereiche mit Satzungen nach den §§ 35 Abs. 6, 34 Abs. 4 u. 6 BauGB fallen nicht unter die Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich.**

Näheres zu den Bodenrichtwerten für Wohnen im Außenbereich erfahren Sie im aktuellen Grundstücksmarktbericht.

Kontaktdaten:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Tecklenburger Straße 10
48565 Steinfurt

Telefon: 02551 69-1900

Telefax: 02551 69-91900

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-steinfurt.de

Internet: www.gars.nrw/kreis-steinfurt

www.boris.nrw.de



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 05.01.2035

Registriernummer: NW-2025-005502453

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Rosenstr. 21 48496 Hopsten	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	313,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

OWM-Messdienst GmbH & Co.KG

Industriestr. 25
32549 Bad Oeynhausen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.01.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

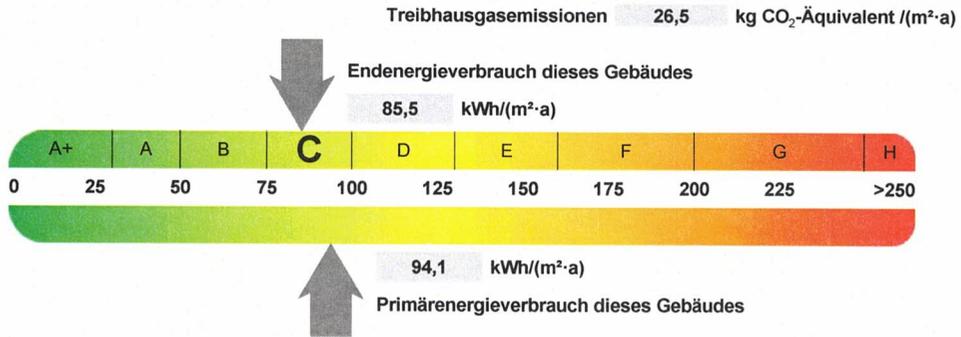
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2025-005502453

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

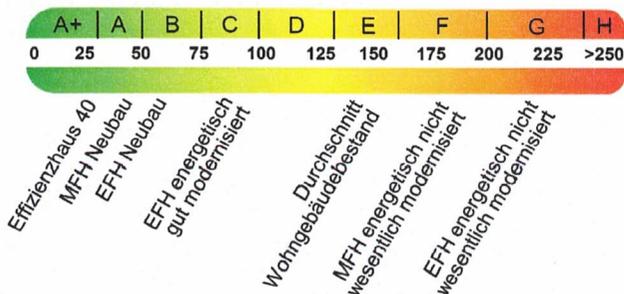
85,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Heizöl	1,10	71729	25771	45959	1,19

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises