

Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 110725/25

EXPOSEE

zum

Anwesen:

Zweifamilienhaus mit Garage

Jägerstr. 31

35066 Frankenberg-Schreufa



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
Geismarer Str. 22
35066 Frankenberg

Auftrag vom 24.03.2025
Aktenzeichen **31 K 4/25**



Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus in Frankenberg-Schreufa im Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Die Stadt Frankenberg im Landkreis Waldeck - Frankenberg verfügt in der Kernstadt über ca. 11.000 Einwohner, einschließlich der eingemeindeten zwölf Ortsteile ergeben sich insgesamt etwa 18.000 Einwohner. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind für eine Stadt dieser Größenordnung als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. Es sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Am Ort sind ein größeres Krankenhaus und alle Schulzweige, einschließlich einer Berufsschule und einer Fachschule für Umweltschutztechnik und einem Gymnasium, vorhanden. Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sind in ausreichendem Maße ansässig. Ein Teil der Arbeitsplätze wird auch im etwa 12 KM entfernten Allendorf durch die Firma Viessmann zur Verfügung gestellt.

Der Frankenberger Ortsteil Schreufa ist einer der größeren Ortsteile von Frankenberg, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht ausreichend gesichert. Schreufa verfügt weiter über einen Kindergarten, es sind diverse Handwerksbetriebe und kleinere mittelständische Betriebe vorhanden. Weitergehende infrastrukturelle Einrichtungen werden im nahe gelegenen Frankenberg zur Verfügung gestellt.

Das Anwesen "Jägerstr. 31" befindet sich in einem älteren Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Schreufa, die vor Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind in wenigen Fußminuten zu erreichen, der Stadtkern von Frankenberg kann in wenigen PKW-Minuten angefahren werden.

Das Grundstück weist eine Fläche von 800 m² auf, der Zuschnitt ist regelmäßig, es ist eine mittelstarke Hanglage von Westen nach Osten vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Frankenberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsmaßnahmen stehen nicht an. Baulasten sind nicht eingetragen, ein Altlastenverdacht besteht nicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier betroffene Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auf dem Grundstück wurde, vermutlich zwischen 1971 und 1973, ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind eine talseitig freiliegende Unterkellerung, ein hangseitig ebenerdig zugängliches Erdgeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss vorhanden.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss wird über eine Treppenanlage an der Südseite rückwärtig erschlossen, dem Hauseingang vorgelagert ist hier eine großzügige Terrasse vorhanden. Die Erdgeschoßwohnung verfügt über einen großen Wohnbereich, es sind eine Küche, ein Schlafzimmer ein Badezimmer und an der Südseite ein sogenannter Wintergarten vorhanden. Das Treppenhaus ist nicht abgeschlossen, hierüber sind alle Geschossebenen zugänglich. Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde, inklusive eines Terrassenanteil, mit gut 155 m² ermittelt.

Im Dachgeschoss sind, mit einfachen Mitteln, gut 60 m² Wohnfläche mit Bad und Küche ausgebaut worden, bedingt durch zahlreiche Dachschrägen und fehlende stehende Fenster wird eine Nutzung nur für eingeschränkt möglich gehalten.

Die Wohnung im Untergeschoss ist über einen eigenen Eingang an der Straßenseite zugänglich, hier steht eine etwa 115 m² große Wohnung zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über einen größeren Wohnbereich mit gefangenem Schlafzimmer und einer angegliederten Ankleide, weiter stehen ein Bad und eine offene Küche zur Verfügung. Eine Besichtigung dieser Räumlichkeiten war



nicht möglich, dass in den Planunterlagen eingetragene Schwimmbecken ist in der Örtlichkeit, laut Angabe, so nicht mehr vorhanden. Eine Gewährleistung für den Zustand dieser Räume kann nicht übernommen werden, den äußeren Einblicken folgend ist ein durchschnittlicher Ausbaustandard vorhanden.

Insgesamt weist das Objekt einen für das Baujahr durchschnittlichen Ausbau auf, durchgreifende Modernisierungen sind bisher nicht in erkennbarem Umfang vorgenommen worden. Der Unterhaltungszustand ist als altersgemäß bis teilweise mäßig einzustufen, in der Erdgeschoßwohnung befindet sich das Badezimmer in einem rohbauartigen Zustand, die Dachflächenfenster sind teilweise undicht, die Dacheindeckung ist als grenzwertig einzustufen. Darüber hinaus sind kleinere Feuchteschäden in den Nebenräumen des Kellergeschosses festzustellen, aktuell fehlen die Balkonbretter am Balkongeländer.

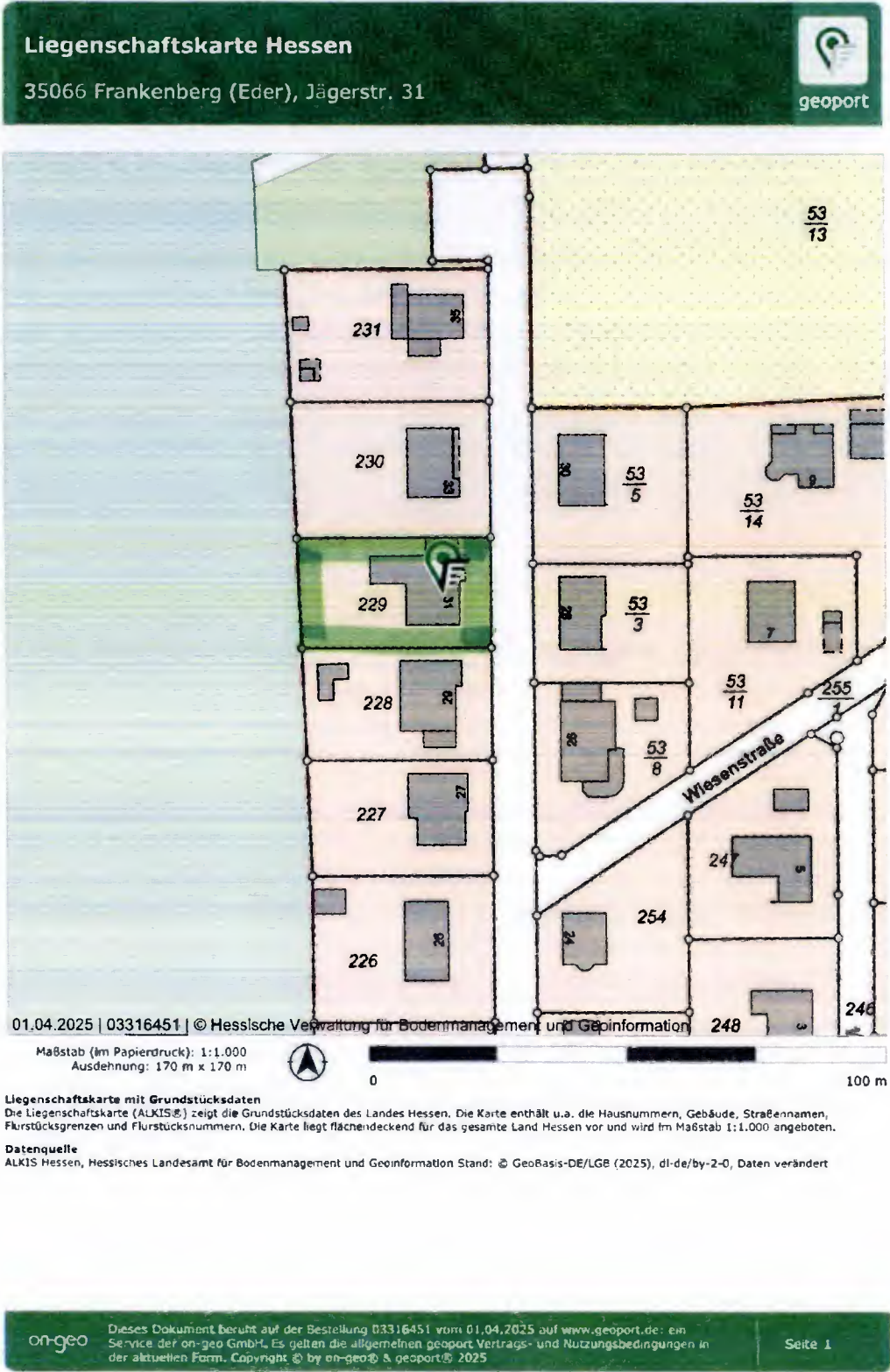
Die Nebenanlagen bestehen aus befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, es ist eine gepflegte Gartenanlage vorhanden. An der westlichen Gebäudeseite ist eine größere Voliere für Waschbären angelegt worden.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

220.000, -- €

für angemessen und erzielbar gehalten.







Jägerstr. 31



Straßenseite



Gartenseite

