

# ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG

VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

---

## 2 K 14/ 21

---



### Exposé

über den Verkehrswert des  
mit einem Wohnhaus,  
Stallgebäude mit Anbau  
bebauten Grundstücks

**Im Wiesengrund 17**

**59427 Unna**

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 2 K 14/21 ist mit allen Anlagen  
und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Unna einsehbar.

## **Gesamtübersicht**<sup>1</sup>

Objekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden, unterkellerten Wohnhaus, eingeschossig mit Satteldach, Stallgebäude in Massivbauweise, Satteldach, eingeschossig nicht unterkellert sowie Anbau in Massivbauweise mit Flachdach, eingeschossig nicht unterkellert
- Baujahr	1959
- Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Grundbuch	von Unna Blatt 4626 Gemarkung Massen, Flur 10
Flurstück 277	Beb. Hofraum, Im Wiesengrund 17 Größe: 1.247 m <sup>2</sup>
Altlast	Kein Eintrag im Altlastenverzeichnis
Baulast	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Bergbau	Kein Werteeinfluss auf das Flurstück
Rechte und Belastungen	Kein Eintrag im Grundbuch
Nutzung	Eigennutzung
<b>Verkehrswert</b>	<b>Zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2022 schätze ich den Verkehrswert (ZVG) auf:</b>  <b>€ 185.000,--</b>

---

<sup>1</sup> *Das Exposé enthält die Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens.  
Für die Richtigkeit der Internetveröffentlichung im ZV-Portal [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) wird keine Haftung übernommen. Es wird daraufhin gewiesen, daß Rückfragen nur schriftlich über das Amtsgericht zu stellen sind.*

### **Bauhistorie / Konstruktion**

Das Grundstück wurde 1959 mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Wohnhaus mit Satteldach und einem eingeschossigen Stallgebäude mit Satteldach bebaut. Das als Garage umgenutzte Stallgebäude wurde um einen 8 m i.M. langen und 5,15 m i.M. breiten Anbau verlängert.

Das als Hochparterre ausgeführt Erdgeschoß ist nicht barrierefrei zugänglich.

Der Hauseingang wird über eine vorgesetzte Aussentreppe erschlossen. Neben die Hauseingangstreppe wurde ein Rollstuhl-Hublift vorgesetzt.

Der Garten ist vom Erdgeschoß über eine innenliegende Treppe zugänglich.

### **Modernisierungen**

Die Einzelöfen wurden 1980 gegen ein Ölzentralheizung ausgetauscht. In den 1980-er Jahren wurden Kunststofffenster eingebaut.

Im Keller-, Erd- und Dachgeschoß wurde mit Sanierungen der Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie der haustechnischen Anlage begonnen, welche am Stichtag nicht abgeschlossen sind.

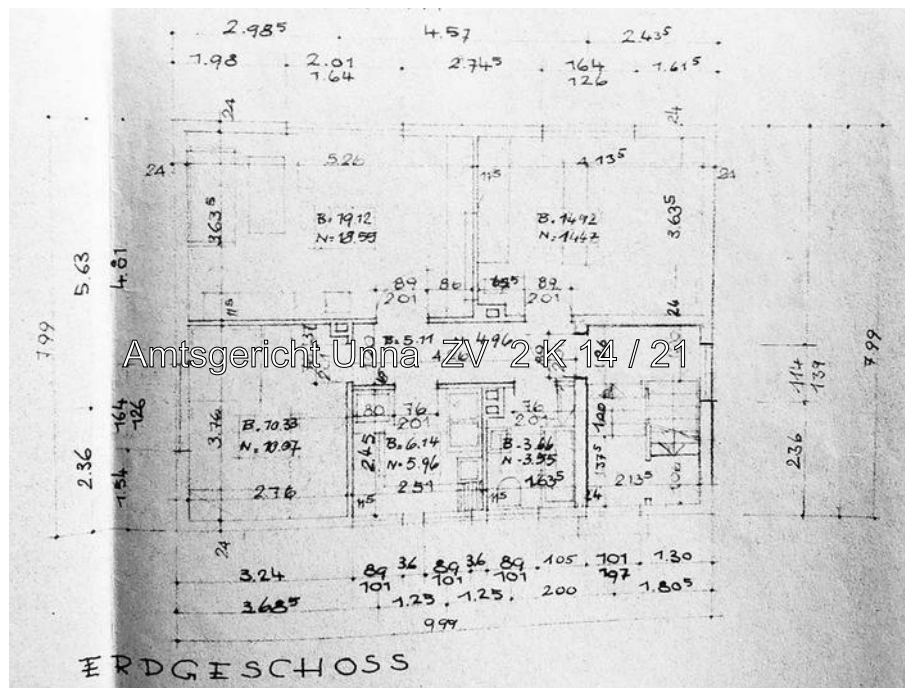
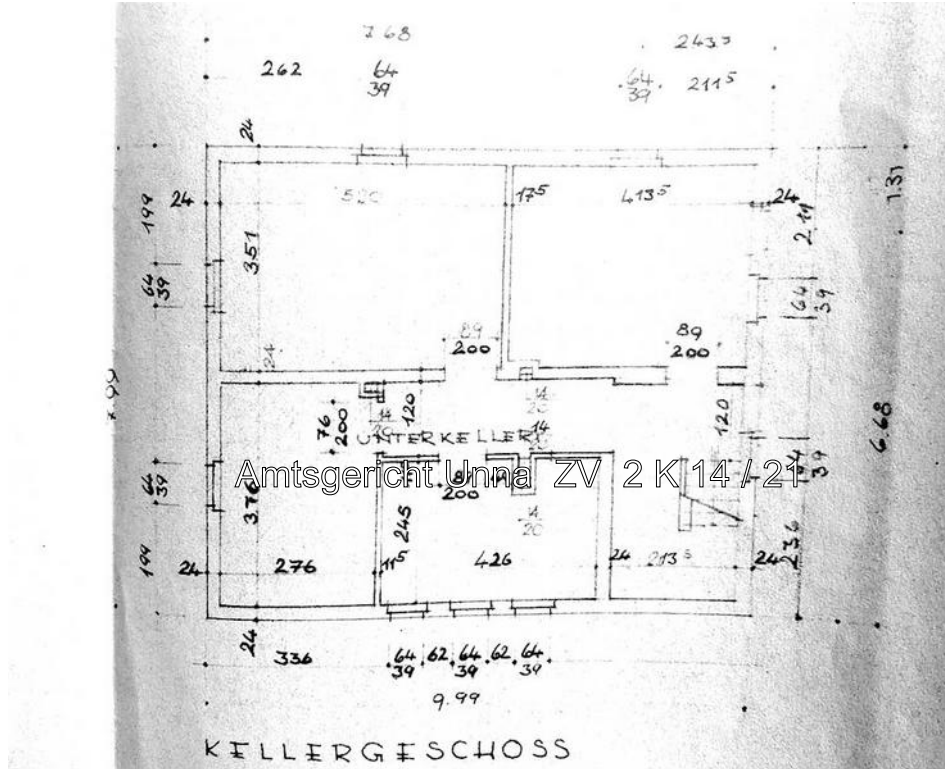
### **Besonderheiten**

Für die Umnutzung des Stallgebäudes als Garage sowie den Anbau an das Stallgebäude liegt keine Baugenehmigung vor. Durch den Anbau ist gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW die zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung von 9 m überschritten.

Lageplan (ohne Maßstab)

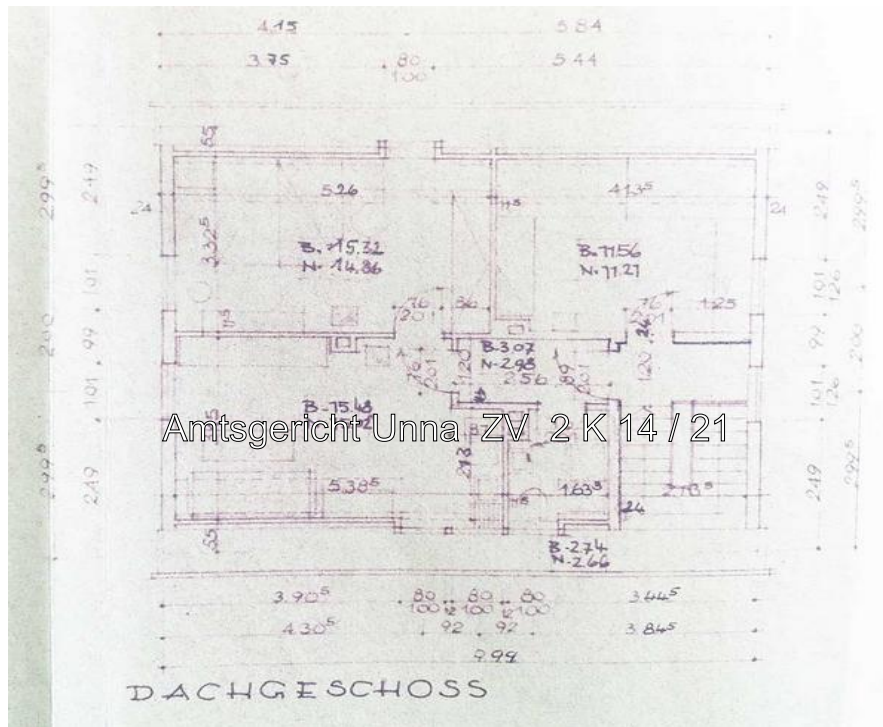


**Grundriss Keller- Erdgeschoss** (ohne Maßstab)<sup>2</sup>

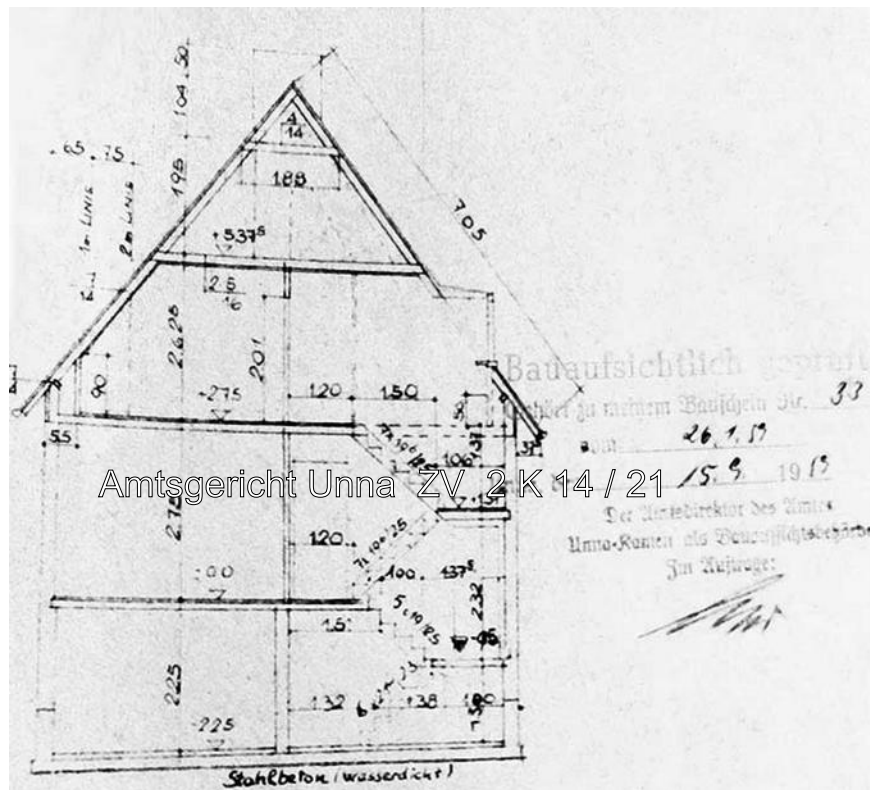


<sup>2</sup> Quelle: Bauakte

8. Grundriss Dachgeschoß und Gebäudeschnitt (ohne Maßstab)



Amtsgericht Unna ZV 2 K 14 / 21



Amtsgericht Unna ZV 2 K 14 / 21



**Fotos**



Foto Nr. 1 Hauseingang



Foto Nr. 2 Zufahrt zum Stallgebäude (Pfeil).  
Mitte: Zugang zum Garten  
Rechts: Rollstuhl-Hublift



Foto Nr. 2 Gartenansicht



Foto Nr. 2 Terrasse





Amtsgericht Unna ZV 2 K 14 / 21

Foto Nr. 3 EG: Hauseingang



Amtsgericht Unna ZV 2 K 14 / 21

Foto Nr. 2 KG: Kellerflur



Foto Nr. 4 KG: Heizungskeller



Foto Nr. 2 EG: Flur





Foto Nr. 4 EG: Badezimmer

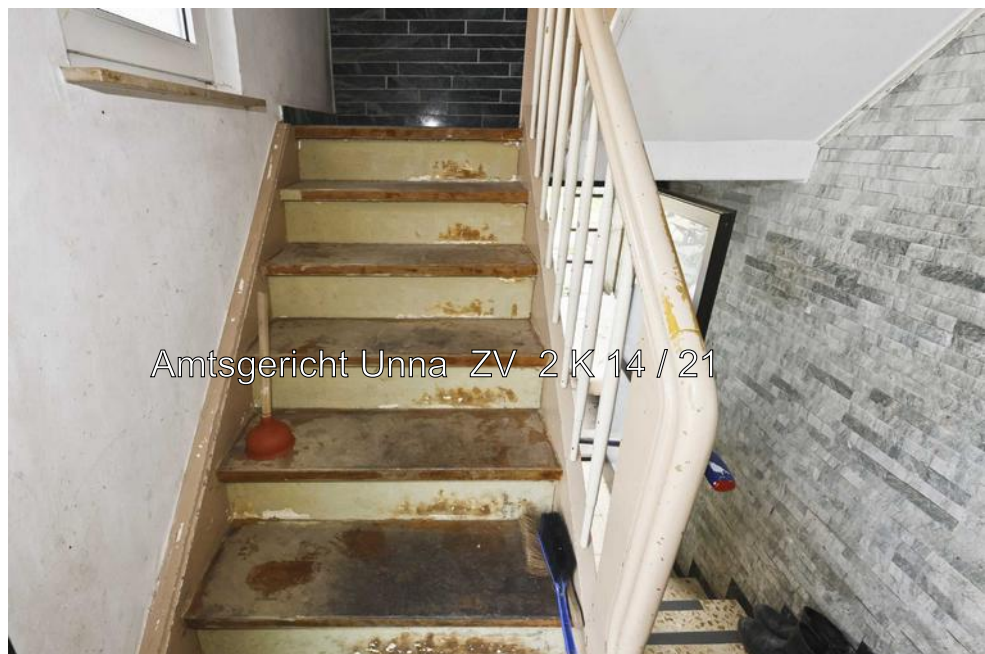


Foto Nr. 2 EG: Treppe zum Dachgeschoss



Foto Nr. 4 DG: Flur



Foto Nr. 2 DG: Schlafzimmer





Foto Nr. 4 DG: Schlafzimmer

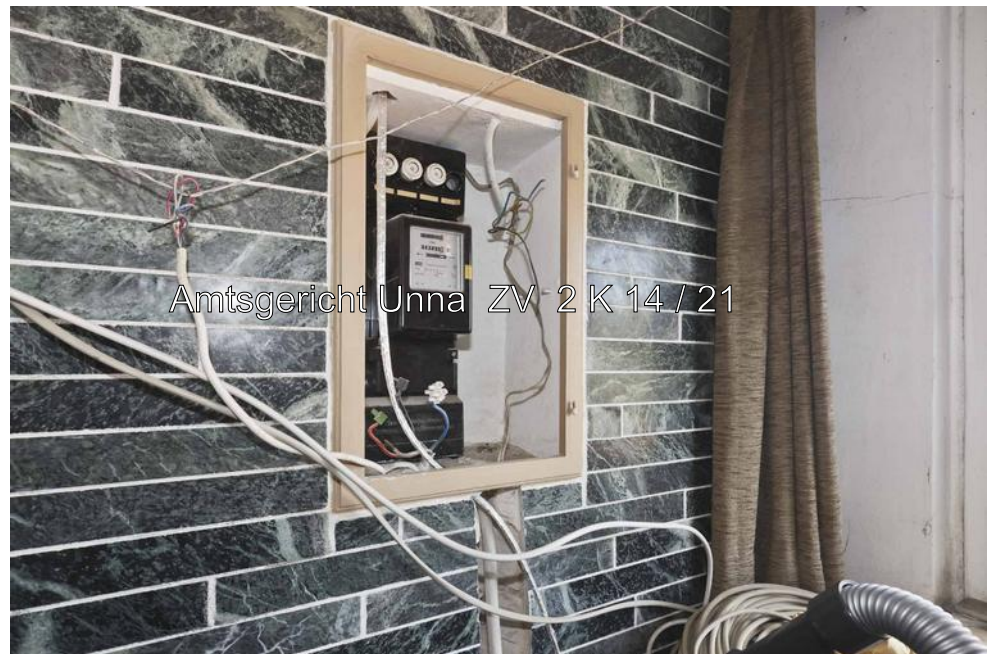


Foto Nr. 2 DG: Detail Elektro