

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. 080125/01

EXPOSEE

zum

Anwesen

Wohnhaus mit Garage

Sorpestr. 53

59955 Winterberg-Siedlinghausen



Auftraggeber Amtsgericht Medebach
 Marktstr. 2
 59964 Medebach

Auftrag vom 30.09.2024
Aktenzeichen **5 K 2/24**



Z u s a m m e n s t e l l u n g a l l e r W e r t e

Objekt Wohnhaus mit Garage
Sorpestr. 53
59955 Winterberg-Siedlinghausen

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 10.12.2024
betragen der/die:

Wohnfläche geschätzt ca.	125,00 qm
Bodenwert	41.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	98.500,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	51.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Flurstücks	99.000,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der derzeitigen Lage des Immobilienmarktes, wird, unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände, ein

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

99.000,- €

in Worten : neunundneunzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Medebach, den 08.01.2025



Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Siedlungshaus im Winterberger Ortsteil Siedlinghausen.

Siedlinghausen ist ein etwa 2.000 Einwohner zählender Ortsteil der Stadt Winterberg im Hochsauerland. Der Ort ist stark fremdenverkehrsmäßig orientiert, des Weiteren befinden sich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in ausreichendem Maße am Ort. Die infrastrukturelle Ausbildung ist angemessen und kann als noch durchschnittlich bezeichnet werden. Weitergehende öffentliche Einrichtungen werden im nahe gelegenen Winterberg zur Verfügung gestellt. Wertbeeinflussende Nachteile sind nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des nördlichen Ortsrandes an der Sorpestraße, diese führt von Siedlinghausen in Richtung Rehsiepen bzw. Schmallenberg. Alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß-, bzw. Pkw Minuten zu erreichen.

Das Grundstück Sorpestraße 53 weist eine Fläche von 678 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, es ist eine mittelstarke Hanglage von Osten nach Westen vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Winterberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulisten sind nicht eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs liegen nicht vor. Ein Altlastenverdacht besteht, laut vorliegender Auskunft, nicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der hier betroffene Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auf dem Grundstück wurde, vermutlich um 1954, ein Siedlungshaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind ein talseitig teilweise freiliegendes Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Die Überdeckung ist mit einem Satteldach erfolgt, an beiden Seiten sind Dachgauben vorhanden.

Die Erschließung des Hauses erfolgt über eine Vortreppe an der Straßenseite, im Erdgeschoss sind vermutlich die Küche, ein Wohnraum, mindestens ein weiteres Zimmer und die Diele mit Treppeanlage vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich vermutlich mehrere Schlafzimmer und ein Bad. Unterlagen zum Objekt konnten nicht ermittelt werden, die Wohnfläche wird auf etwa 125 m² geschätzt. An der nördlichen Gieelseite ist eine Garage angebaut worden, die Dachfläche der Garage ist ursprünglich als Terrasse vorgesehen gewesen.

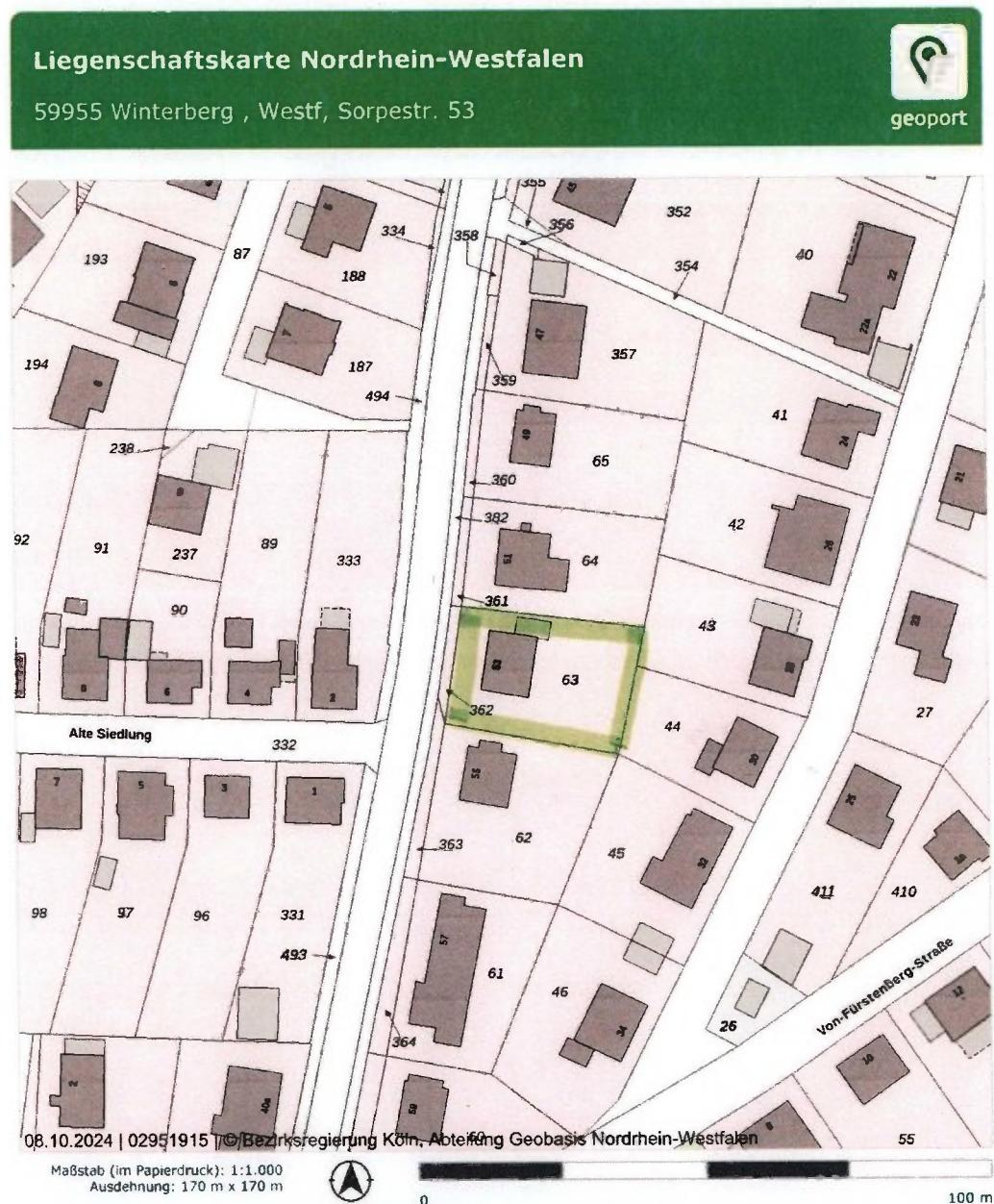
Soweit von außen erkennbar sind an dem Objekt in den letzten 20-30 Jahren keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr vorgenommen worden, es wird daher im Inneren ein teilweise überalterter Ausstattungsstandard anzusetzen sein. Der Unterhaltungszustand ist von außen als mäßig bis teilweise schlecht einzustufen. Das Objekt befindet sich vermutlich im Grenzbereich zur technischen und wirtschaftlichen Überalterung. Die Außenanlagen bestehen aus teilweise befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, die sehr einfache Gartenanlage ist teilweise verwildert.

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

99.000,- €

für angemessen und erzielbar gehalten.





Auszug von Teilkarten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018
Stand: 2024

on-geo

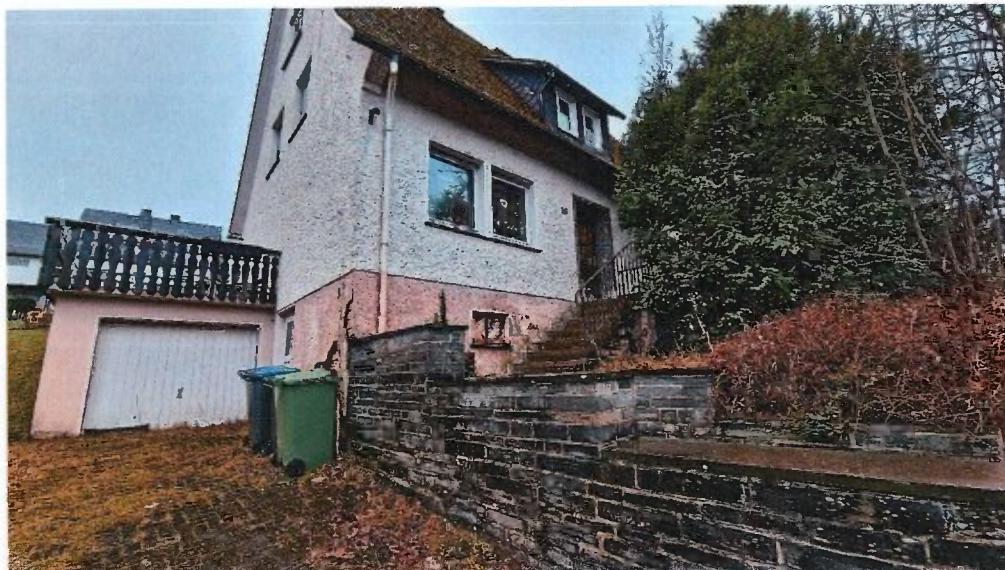
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02951915 vom 08.10.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

Seite 1

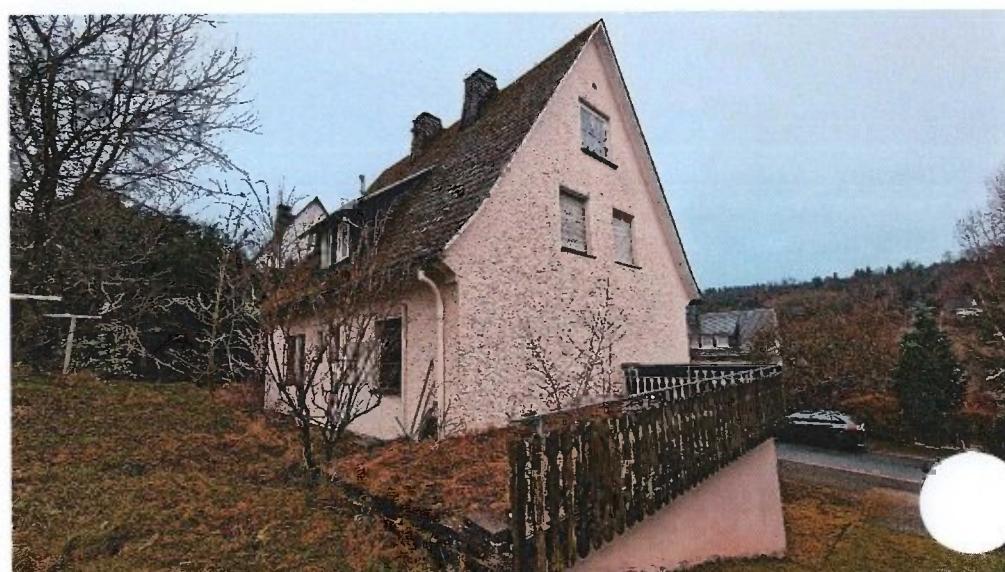


080125/01 Exposee

080125/01 Exposee



Sorpestr. 53



Nordgiebel



Gartenseite

