

## Exposé zum Gutachten GA 301/24 – 010 K 026/23

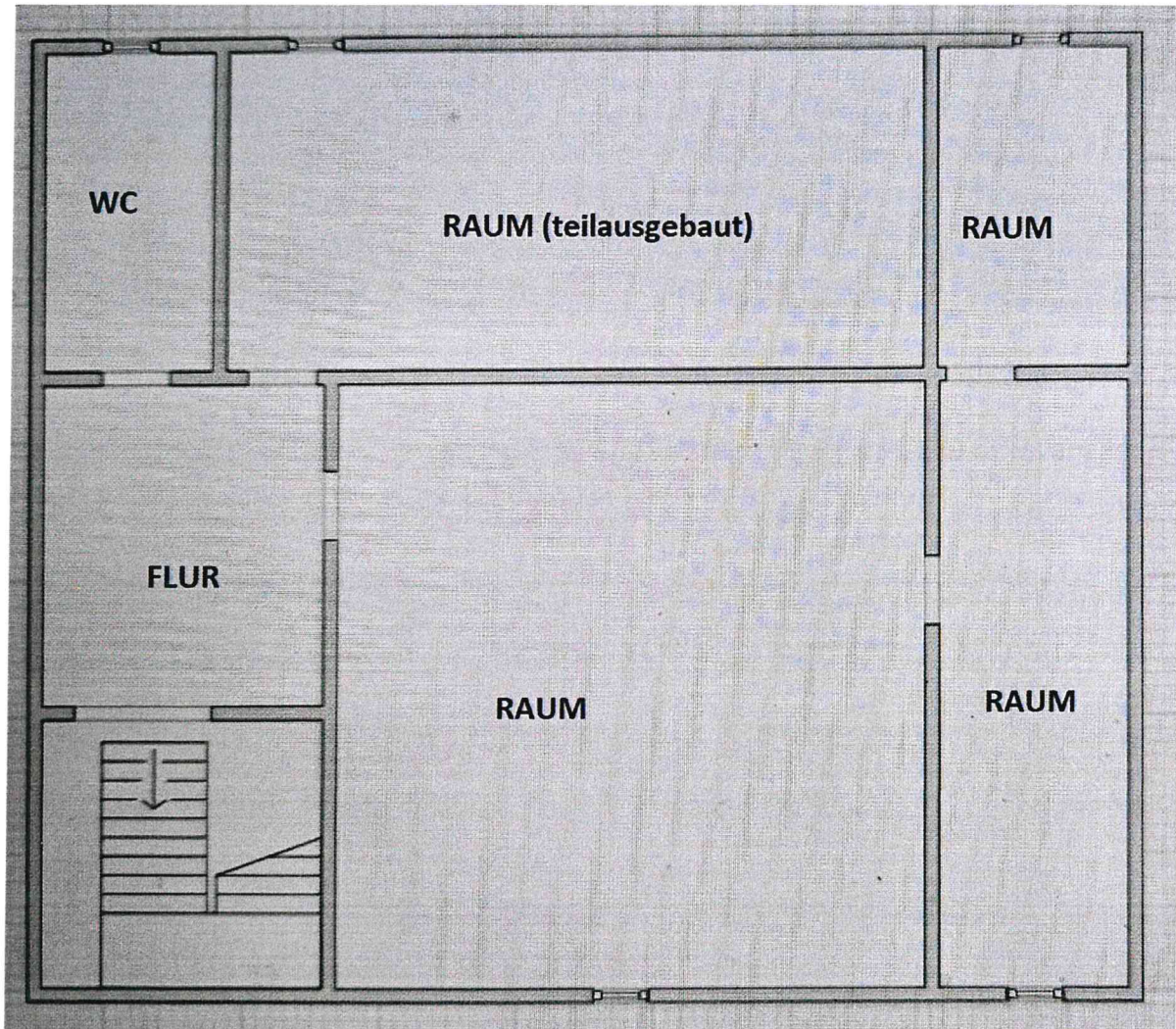


<b>Objekt:</b>	<b>Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>59872 Meschede</b>
<b>Straße:</b>	<b>Kampstraße 1</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>173.000 €</b>
<b>Stichtag:</b>	<b>26.08.2024</b>

<b>Amtsgericht:</b>	Meschede
<b>Grundbuch von:</b>	Meschede-Stadt, Blatt 1125
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Meschede, Flur 18, Flurstück 121
<b>Grundstücksgröße:</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche:</b>	ca. 150,00 m <sup>2</sup> , zzgl. wohnähnlich ausgebautes Dachgeschoss
<b>Nutzung:</b>	Das Zweifamilienhaus ist leerstehend.
<b>Jahresrohertrag:</b>	entfällt hier
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage im Ortsteil Stadtmitte
<b>Ursprungsbaujahr:</b>	ca. 1910 (laut Auskunft der Behörde)
<b>Wiederaufbau:</b>	ca. 1955 (gemäß Bauakte)
<b>Restnutzungsdauer:</b>	15 Jahre
<b>Zweifamilienhaus:</b>	zweiseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss
<b>Konstruktion Gebäude:</b>	Massivbauweise
<b>Wände:</b>	Mauerwerk, Gipskarton (Innenwände)
<b>Decken:</b>	vermutlich Stahlbeton
<b>Dach:</b>	Satteldach, Naturschiefer
<b>Beurteilung:</b>	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, welches seit ca. Dezember 2021 komplett leer steht. Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes beträgt ca. 1910, ein Wiederaufbau nach Kriegseinwirkungen erfolgte ca. 1955. Die letzten (geringfügigen) Modernisierungen liegen mittlerweile ca. 40-50 Jahre zurück. Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Gebäude daher in einem mäßigen baulichen Zustand. Das Objekt bedarf mindestens einer umfassenden Sanierung, alternativ ist auch ein Abriss und eine Neuprojektierung denkbar. Zudem verfügt die im Garten befindliche Garage über keine eigene und direkte Erschließung. Die Zuwegung erfolgt aktuell über das benachbarte Flurstück 205. Es existiert weder eine öffentlich-rechtliche (Baulast) noch privatrechtliche (Dienstbarkeit) Vereinbarung. Die Zuwegung ist somit nicht gesichert, es ist ggf. mit einem finanziellen Ausgleich zu rechnen.

Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.

Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.



**Dachgeschoss (nicht maßstabsgetreu)**