

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- Bewertungsobjekte:** Zwei Grundstücke, beide gebucht beim Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 546
- 1.) Lfd. Nr. 1 des BV: Das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Brabanter Straße 11, Größe 580 m²
 - 2.) Lfd. Nr. 2 des BV: Das mit einer Reihenendgarage und mit einem Carport bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 389, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Eschenweg, Größe 116 m²
- Auftragsinhalt:** Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftraggeber:** Amtsgericht Werl
Postfach 19 12, 59455 Werl
- Aktenzeichen:** 008 K 008/23
- Nummer des Exposés:** VG 056/23 E
- Qualitätsstichtag:** 01. September 2023
- Wertermittlungsstichtag:** 01. September 2023



Das Exposé zum Verkehrswertgutachten wurde in einer digitalen Ausfertigung erstellt. Es besteht aus 7 Seiten.

Dieses Exposé zum Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz. Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/ die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung der Gutachterin gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

| | | |
|--|--|---|
| BV-Nr. 1 | | |
| Objekt: | BV – Nr. 1: Das mit einer Einfamilien- Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 174, 580 m ² , Brabanter Str. 11, 59457 Werl | |
| Ortstermin: | 01.09.2023 | |
| Qualitätsstichtag: | 01.09.2023 | |
| Wertermittlungsstichtag: | 01.09.2023 | |
| Bezugsfertigkeit: | 1954 | |
| Fiktives Baujahr: | 1978 | |
| Brutto-Grundfläche: | 307 m ² | |
| Wohnfläche: | 122 m ² | |
| Nutzfläche: | 59 m ² | |
| Objektbeschreibung | Kellergeschoss: | Flur, 2 Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum |
| | Erdgeschoss: | Windfang, Diele, Gäste-WC, Küche, Ess- und Wohnraum, Zimmer, überdachte Terrasse, Holzschuppen |
| | Obergeschoss: | Flur, 3 Zimmer, Badezimmer |
| | Dachgeschoss: | Zimmer |
| | Rohbau: | Mauerwerk, verputzt, Stahlbetondecken, Satteldach mit Dachziegeldeckung |
| | Ausbau: | Außentür und Fenster aus Kunststoff mit ISO-Verglasung im EG mit Rollläden Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Laminat Wandbeläge: Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen Deckenbel.: Putz, Tapete, Anstrich |
| | Haustechnik: | mittlerer Ausstattungsstandard, Gaszentralheizung mit Warmwasser-Bereitung im Keller |
| | Hausanschlüsse: | Gas, Wasser, Strom, Kanalanschluss |
| | Außenanlagen: | Pflaster aus Betonsteinen, Stahlmattenzaun, Gabionen, Rasen, Büsche |
| | Besonderheiten: | keine Baugenehmigung für Dachgeschossausbau |
| Verkehrswert, unbelastet: 305.000 € | | |
| Einfluss aus Lasten und Beschränkungen: keine | | |

| |
|-----------------|
| BV-Nr. 2 |
|-----------------|

| | |
|---------|---|
| Objekt: | BV – Nr. 2: Das mit einer Garage und mit einem Carport bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 389, Eschenweg, 116 m ² , 59457 Werl |
|---------|---|

| | |
|--------------------------|------------|
| Ortstermin: | 01.09.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 01.09.2023 |
| Wertermittlungsstichtag: | 01.09.2023 |

| | |
|---------------------|------|
| Fertigstellung, GA: | 1954 |
| Fertigstellung, CA: | 2014 |

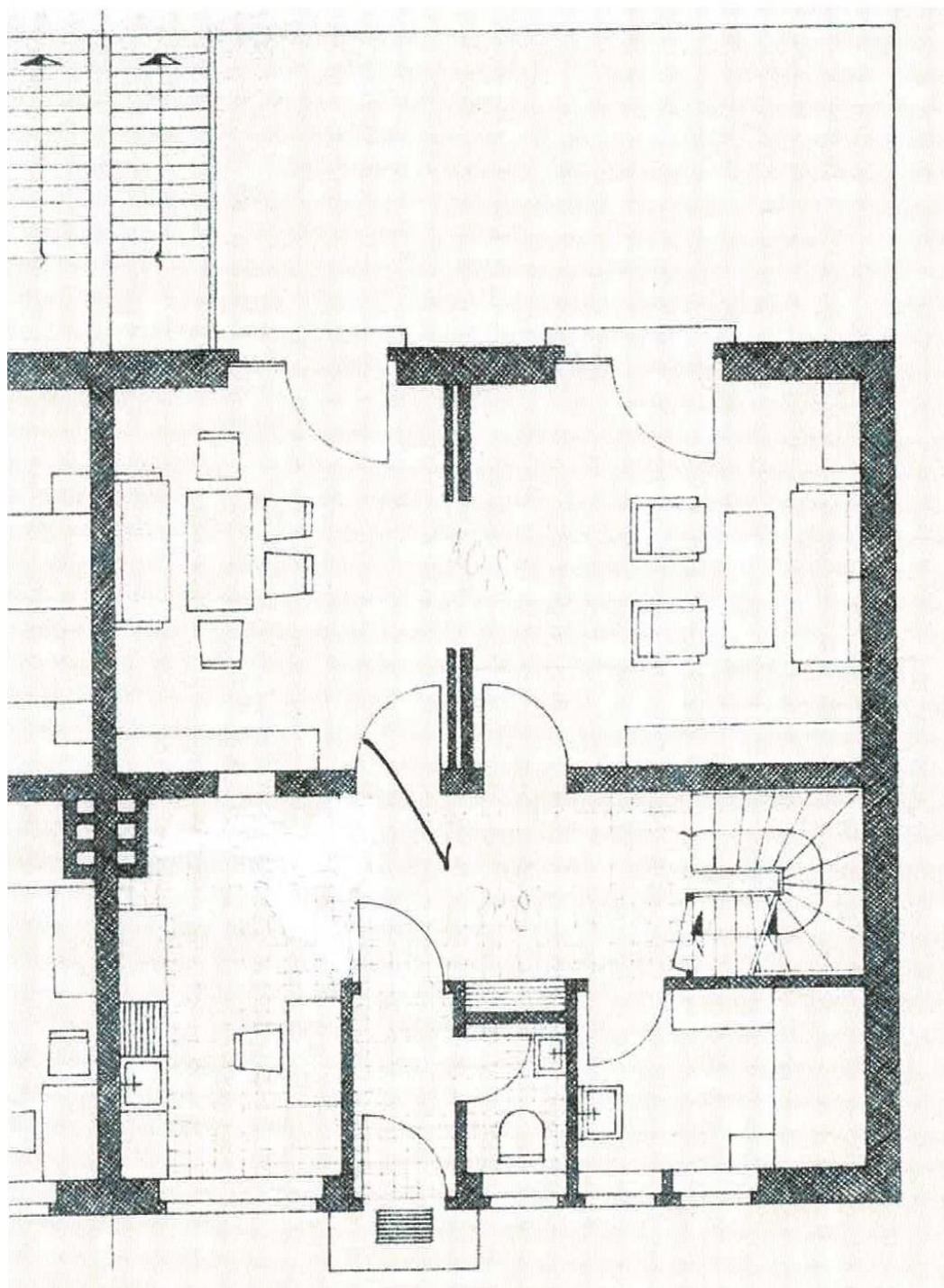
| | |
|-------------------------|-------------------|
| Brutto-Grundfläche, GA: | 39 m ² |
| Brutto-Grundfläche, CA: | 19 m ² |

| | | |
|--------------------|------------------|---|
| Objektbeschreibung | Garage: | Garage im EG, Dachboden im DG |
| | Carport: | Kfz-Einstellplatz im EG |
| | Rohbau, Garage: | Mauerwerk, verputzt, Satteldach mit Betonsteineindeckung |
| | Rohbau, Carport: | Holzkonstruktion, flach geneigtes Pultdach mit Kunststoffplatten |
| | Ausbau, Garage: | Stahlschwinger, Außentür aus Kunststoff |
| | | Bodenbelag: Estrich Wandbelag: Putz Deckenbelag: Putz |
| | Außenanlagen: | Asphalt, Betonsteinpflaster, ein offener Stellplatz |
| | Besonderheiten: | keine Stellplatzbaulast |

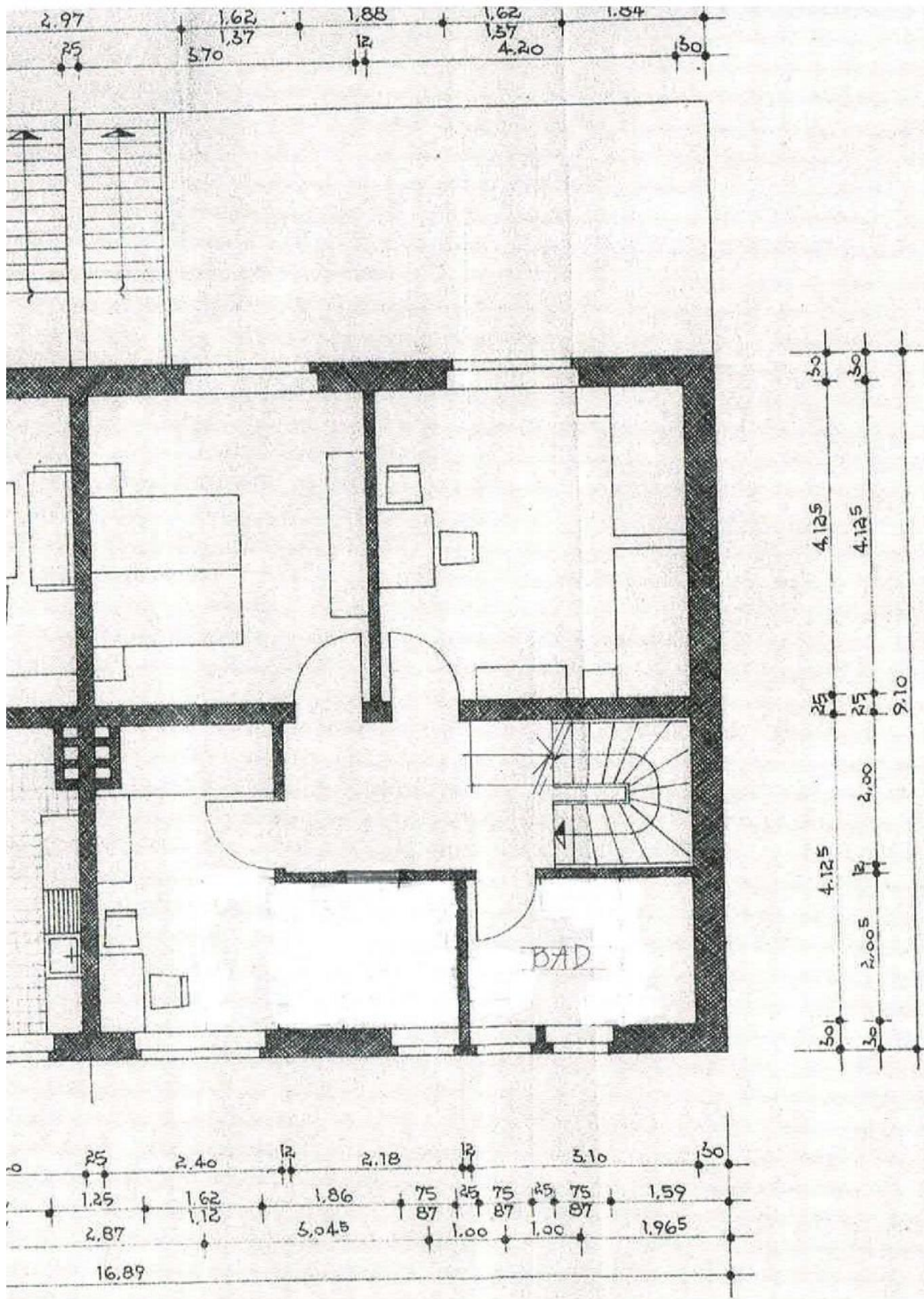
| |
|---|
| Verkehrswert, unbelastet: 32.000 € |
|---|

| | |
|--|-------|
| Einfluss aus Lasten und Beschränkungen: | keine |
|--|-------|

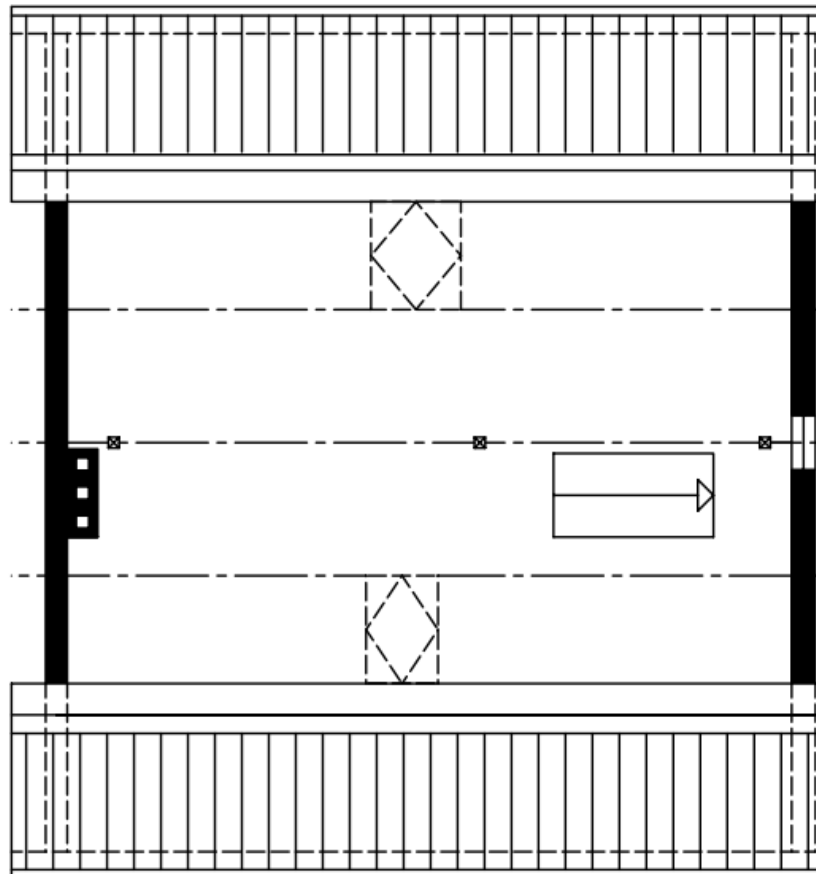
| |
|---|
| Die beiden Bewertungsobjekte bilden eine örtliche und eine wirtschaftliche Einheit |
|---|



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

BV-Nr. 1:



Ansicht Süd

BV-Nr. 2:



Ansicht Nordost