

## 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 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>
- 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.

<b>BV-Nr. 1</b>		
Objekt:	BV – Nr. 1: Das mit einer Einfamilien- Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 174, 580 m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	122 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche:	59 m <sup>2</sup>	
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
<b>Verkehrswert, unbelastet: 305.000 €</b>		
<b>Einfluss aus Lasten und Beschränkungen: keine</b>		

<b>BV-Nr. 2</b>
-----------------

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

Ortstermin:	01.09.2023
Qualitätsstichtag:	01.09.2023
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2023

Fertigstellung, GA:	1954
Fertigstellung, CA:	2014

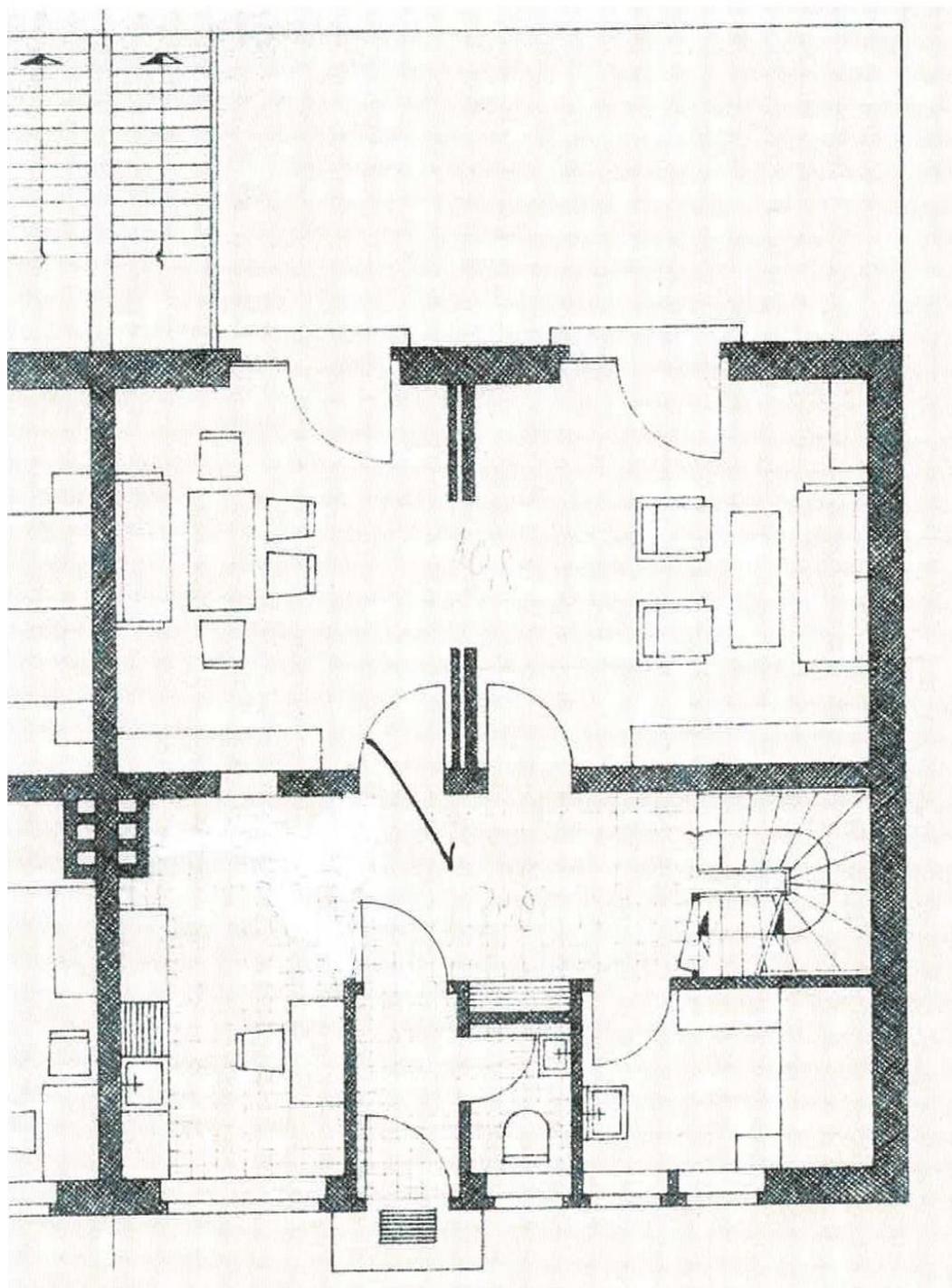
Brutto-Grundfläche, GA:	39 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche, CA:	19 m <sup>2</sup>

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

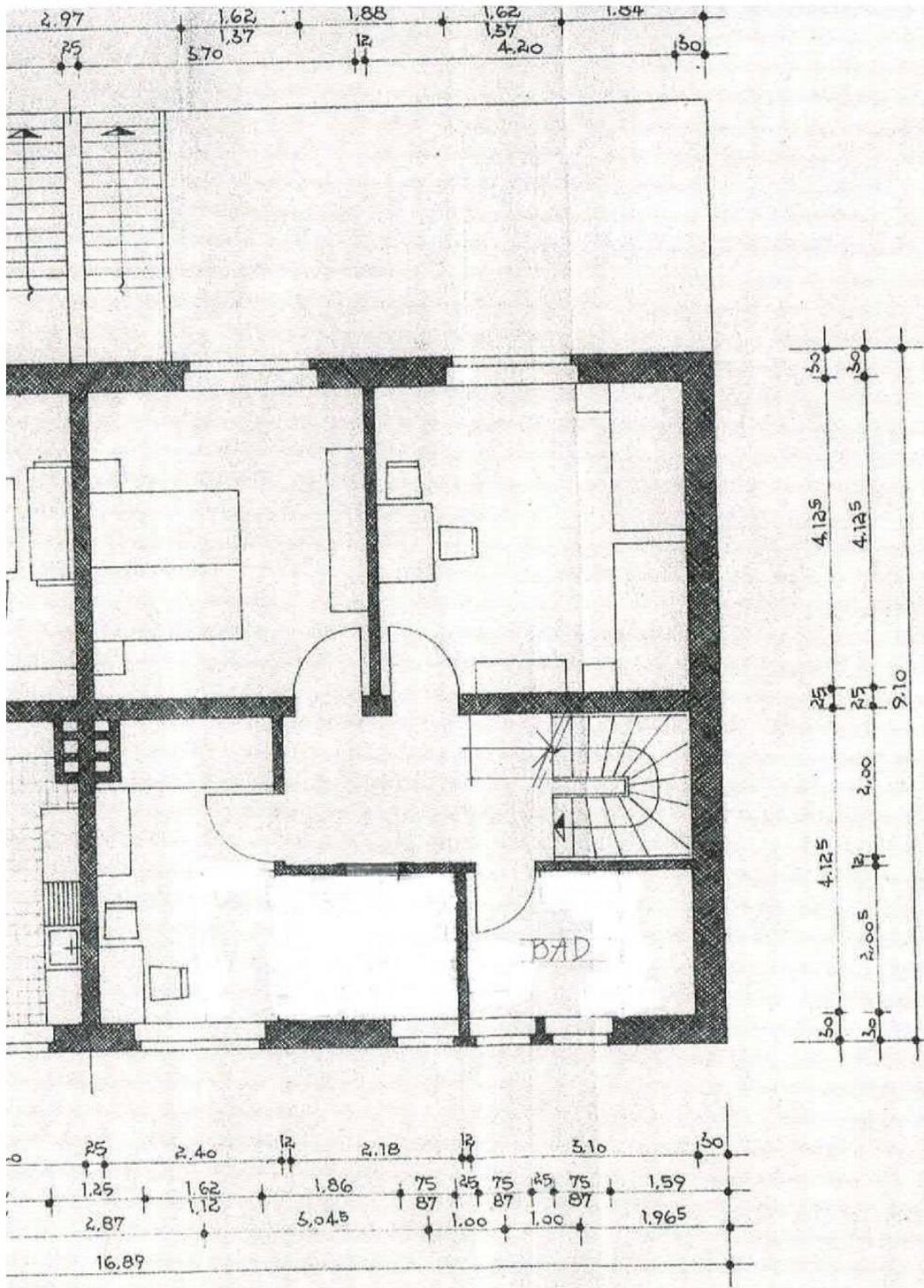
<b>Verkehrswert, unbelastet: 32.000 €</b>
---

<b>Einfluss aus Lasten und Beschränkungen:</b>	keine
--	-------

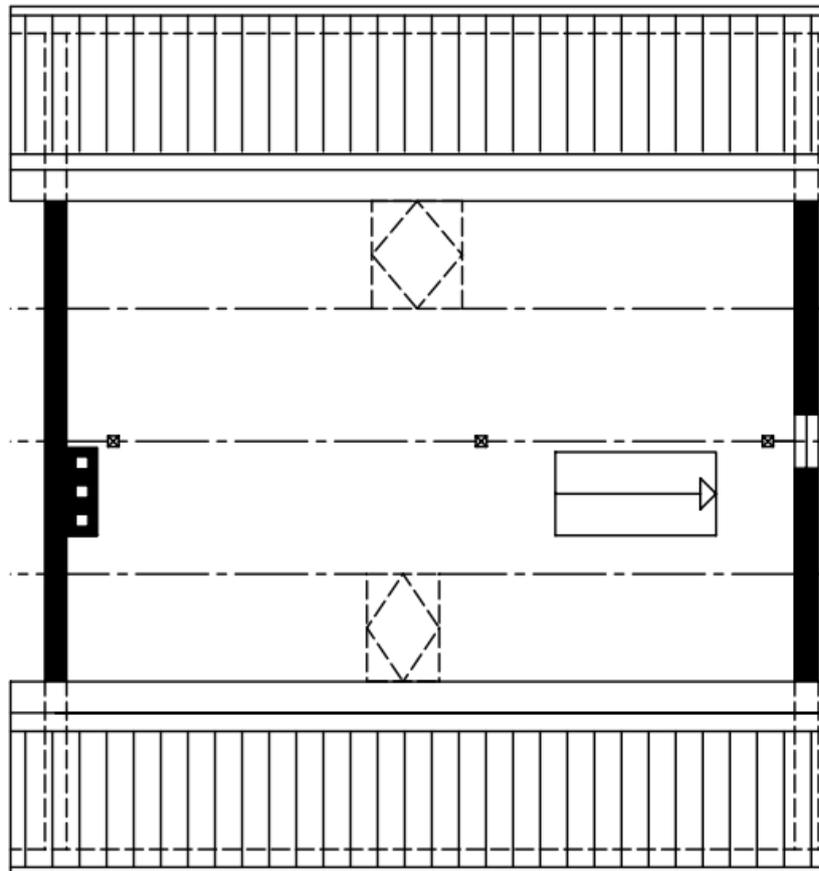
<b>Die beiden Bewertungsobjekte bilden eine örtliche und eine wirtschaftliche Einheit</b>
---



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

BV-Nr. 1:



Ansicht Süd

BV-Nr. 2:



Ansicht Nordost