

MTT Trimpop Trompetter Schulte Botzen, Heedfelder Straße 20, 58509 Lüdenscheid

Gutachtennummer: 2022/05/11**Aktenzeichen: 012 K 001/22****Gutachtenerstellung: 15.08.2022**DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTDIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATERDIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTB.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTDIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT

EXPOSÉ

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage/Lagergebäude
bebaute Grundstück Bergstraße 10, 58511 Lüdenscheid**

**Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 08.08.2022 ermittelt mit:********* 350.000,00 € *******

Grundstück:

Ortslage relativ stadtzentral, östlich vom Stadtzentrum Lüdenscheid gelegen. Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 1,00 km.
Grundstücksgröße: ca. 690,00 m²
Reihengrundstück, regelmäßig zugeschnitten.
Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen.
Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.
Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden Ausweisungen dargestellt:
Baufläche: Mischgebiet. Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl: 0,4, Geschossflächenzahl: 0,7
Zusätzlich ist im rechtsverbindlichen Fluchtlinienplan eine Baulinie festgesetzt. Das Grundstück ist Baulastenfrei und Altlastenfrei.
Es besteht keine Wohnungsbindung.

Wohngebäude:

II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung.
Massivbauweise, überwiegend Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk, teilweise Trockenbauweise. Kellerdecke als massive Gewölbedecke, sonstige Decken aus Holzbalken.
Treppen aus Holz. Dachkonstruktion aus Holz.
Fassaden: Glattputz gestrichen, gemauerte Außenfensterbänke, straßenseitig Stuckornamente, Giebelseite West mit Metall verkleidet. Satteldach mit Betondachsteinen.
Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und teilweise mit Kunststoffrollläden.
Heizungsinstallation: Gasetagenheizung in den Wohnungen, Beheizung überwiegend über Flachheizkörper mit Thermostatventilen, teilweise Rippenheizkörper.
Warmwasserversorgung über die Gasetagenheizungen.
Baujahr: vor 1905
Wohnfläche: ca. 198,00 m².

Garage/Lagergeb.:

I-geschossiges Gebäude mit Flachdach.
Bodenplatte und Fundamente aus Beton, verputzte Mauerwerks- wände, Stützen und Träger aus Holz oder Stahl, Dachkonstruktion aus Holz mit bituminöser Abdichtung.
Baujahr: ca. 1964
Nutzfläche: ca. 55,00 m²

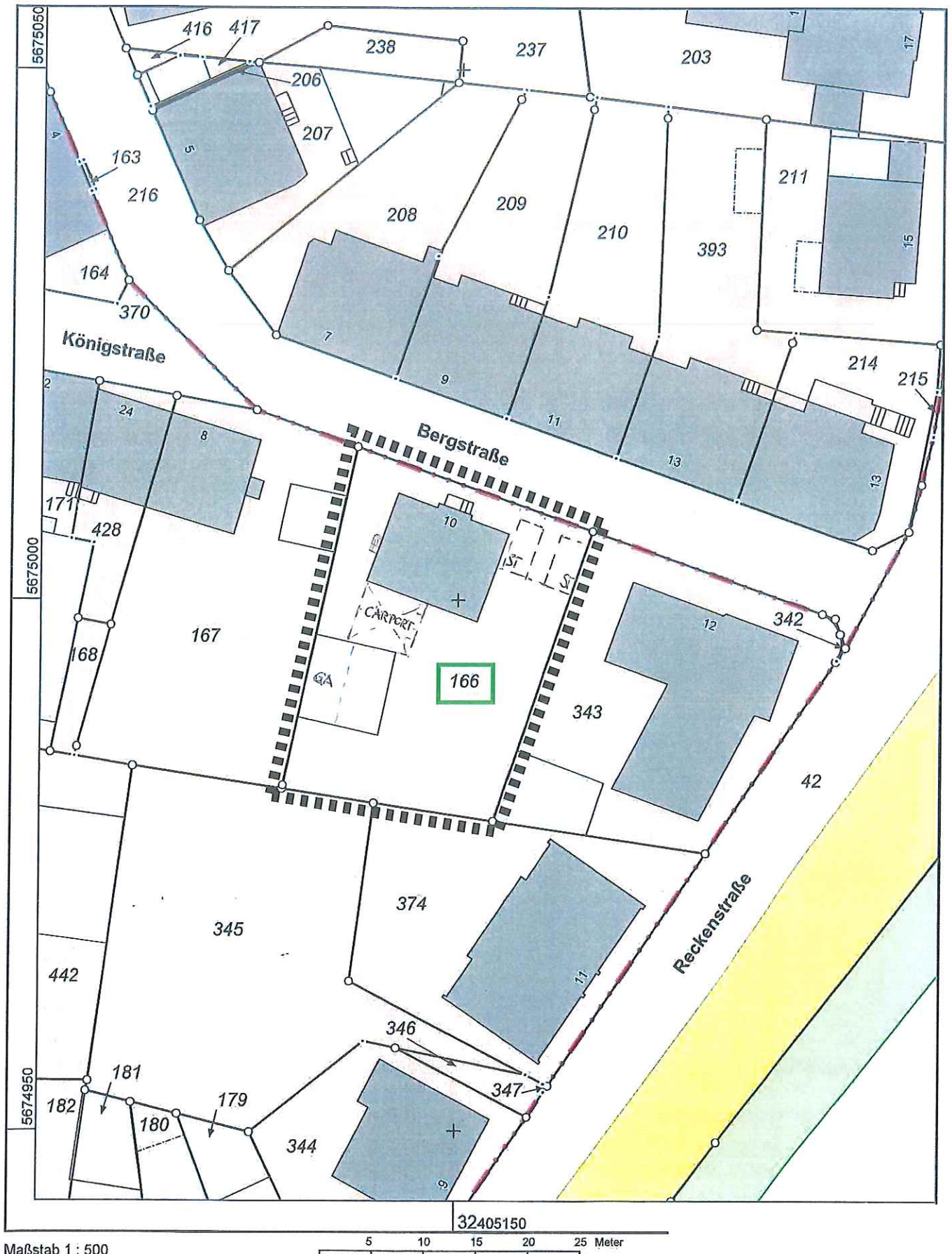


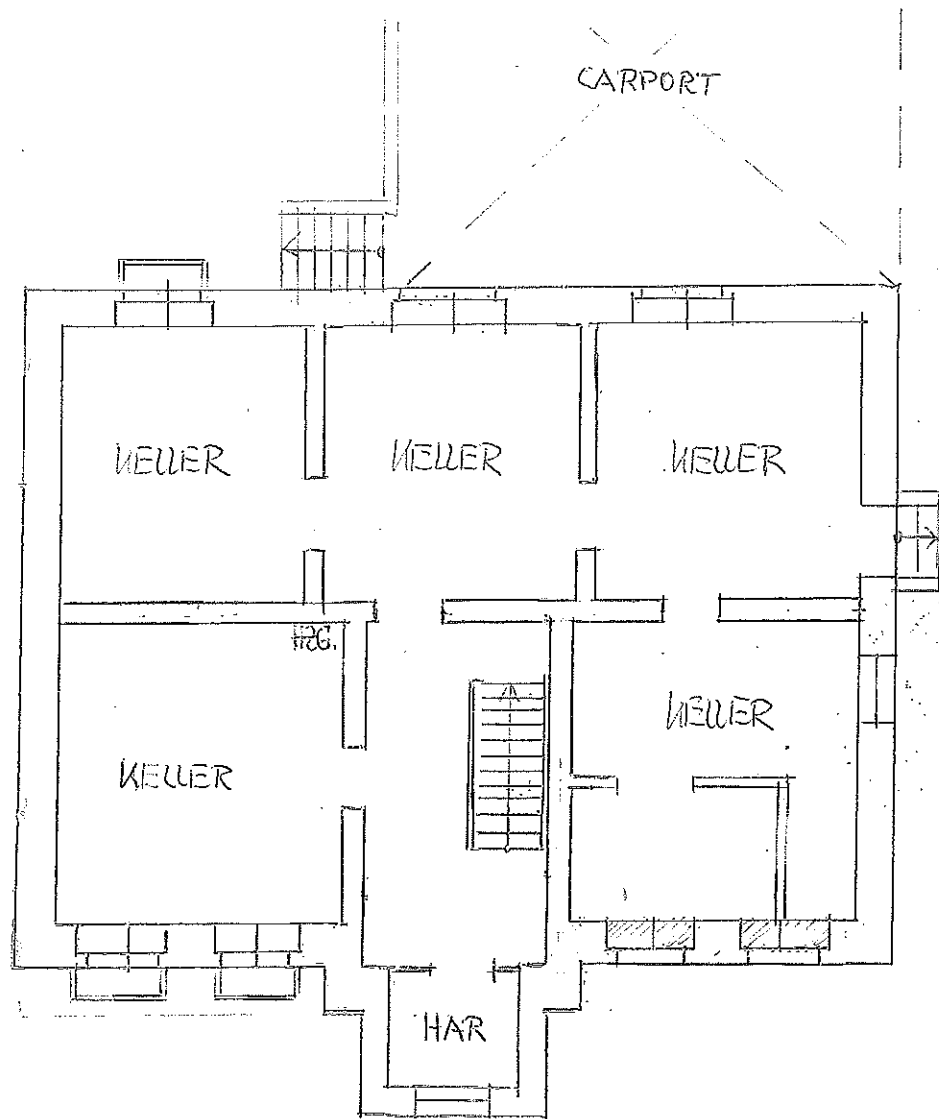
Flurstück: 166

Flur: 67

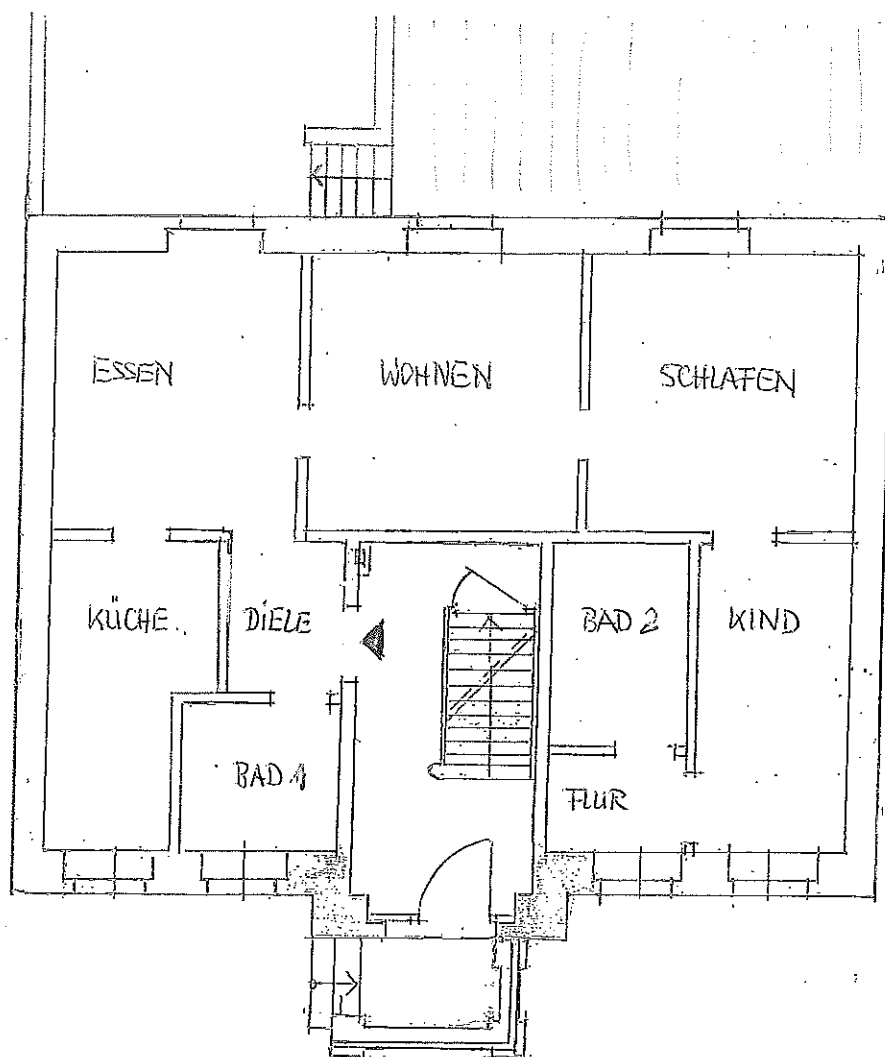
Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt
Bergstraße 10, Lüdenscheid

Erstellt: 17.06.2022

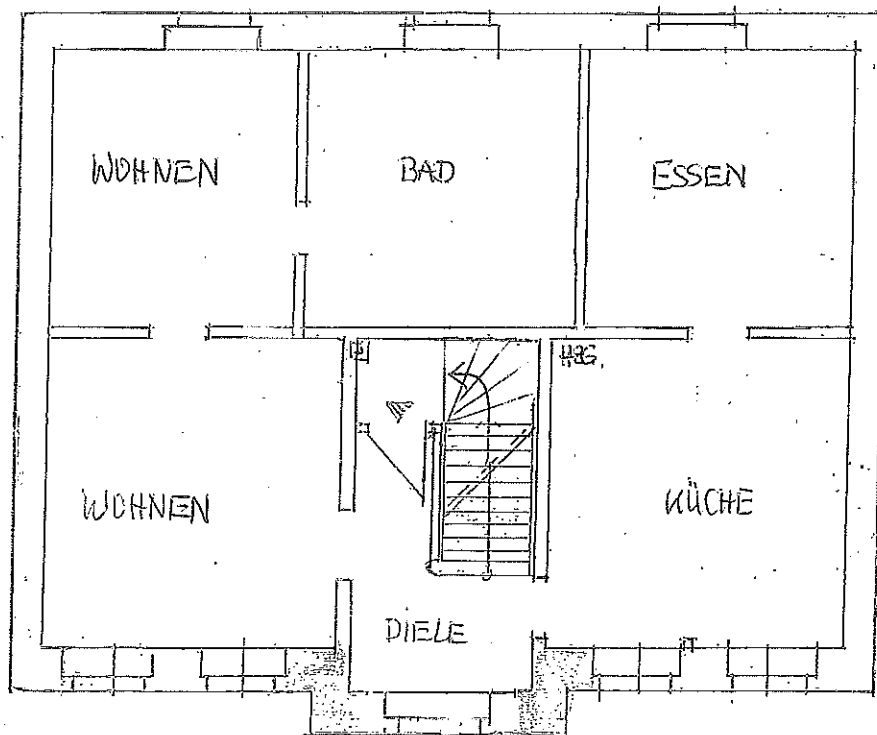




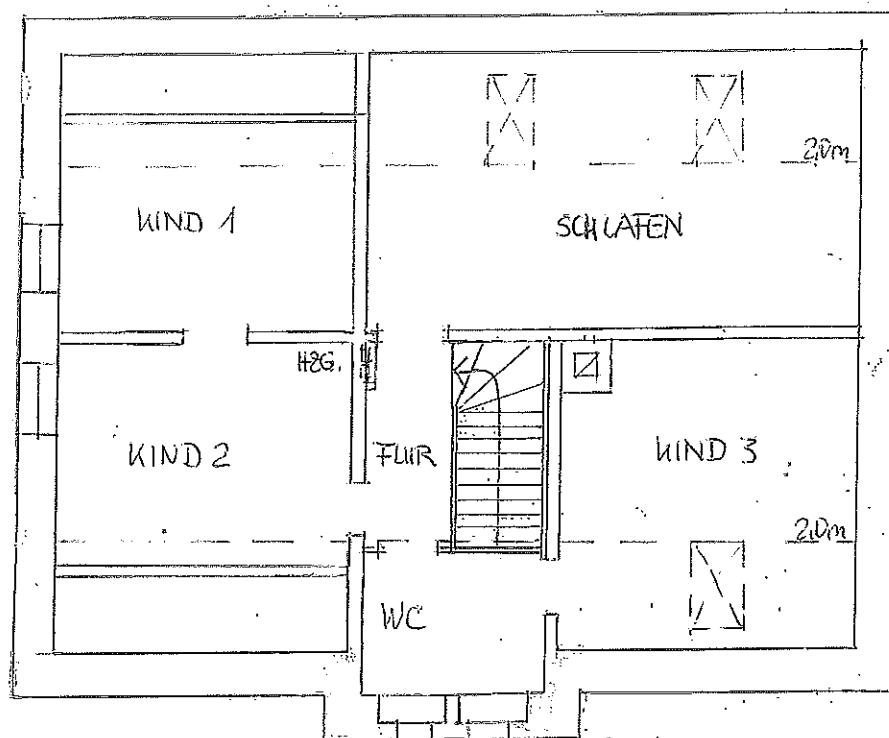
KELLERGEOSCHOSS



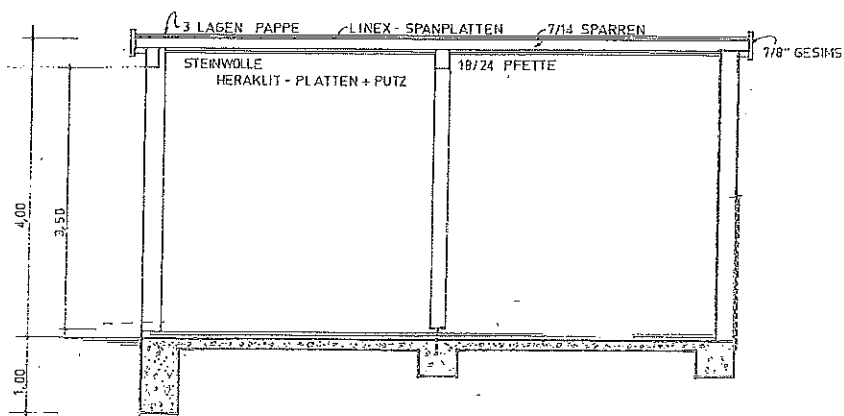
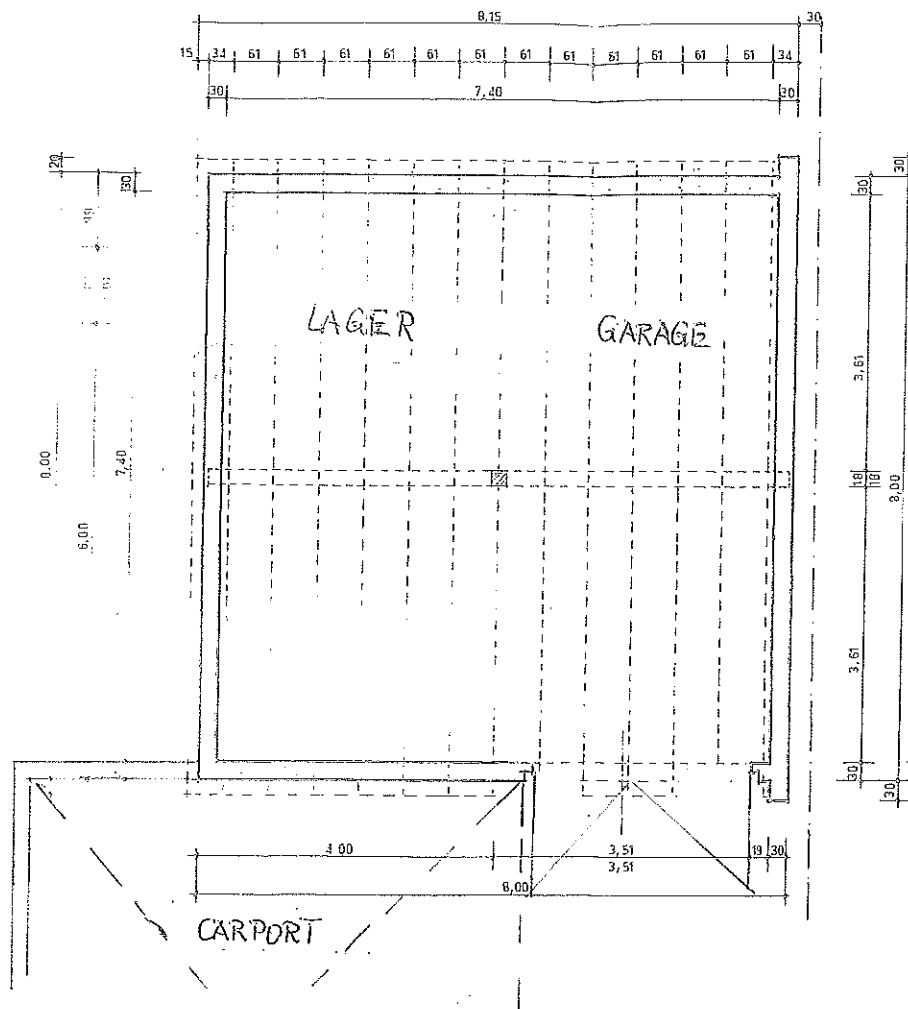
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



QUERSCHNITT

GARAGE/LAGER