

Gutachtennummer: 2023/05/04
Gutachtenerstellung: 25.09.2023
Aktenzeichen: 012 K 005/22

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHADEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B. SC. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-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 gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden
bebaute Grundstück Wallfahrtsstr. 26, 57482 Wenden



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 26.07.2023 ermittelt mit:

***** **240.000,00 €** *****

Grundstück:

Ortsteil: Hünsborn, südöstlich vom Gemeindezentrum Wenden.
Ortslage: Nordöstlicher Rand des Ortsteils Hünsborn im Außenbereich.

Grundstücksgröße: 4.530,00 m².

Bauland und Grünland, Zuschnitt ähnlich einem Parallelogramm.
Das Grundstück ist wegemäßig erschlossen. Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden ist das Bewertungsgrundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der schmale Grundstücksstreifen mit der Teichanlage entlang des Bachlaufes „Großmicke“ befindet sich innerhalb eines Naturschutzgebietes.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Nach Auskunft des Kreises Olpe besteht eine Baulasteintragung dahingehend, dass das Wohnhaus nur in Verbindung mit einem Landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden kann. Nach vollständiger Aufgabe der Landwirtschaft kann die Baulast entfallen und das Grundstück als reines Wohngrundstück genutzt werden. Das Grundstück ist Altlastenfrei und es besteht keine Wohnungsbindung.

Bauteil 1
Einfamilienhaus:

II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Kellergeschoss.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Wände überwiegend aus Mauerwerk. Decken aus Stahlbeton.

Treppen: Stahlkonstruktion mit Holzstufen.

Fassaden: Überwiegend verputzt, eine Giebelseite mit Faserzementplatten und die andere Giebelseite mit Holz verkleidet.

Satteldach mit Betondachsteineindeckung.

Fenster, Türen: Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Heizungsinstallation: WW-Fußbodenheizung über Erdwärmepumpe. Die Wärmepumpe ist außer Betrieb. Zur Zeit besteht nur noch eine sporadische Beheizung mit einem Kaminofen sowie mobilen Heizgeräten über Strom oder Gasflaschen.

Warmwasserversorgung über Strom

Baujahr: ca. 1977.

Wohnfläche EG/OG: ca. 227,00 m².

Nutzfläche KG/DG: ca. 121,00 m².

Bauteil 2**Wohnhausanbau:**

I-geschossiges Gebäude bestehend aus Kellergeschoss und Erdgeschoss. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage und das Erdgeschoss wird als Abstellraum (nicht fertiggestellter Wintergarten) genutzt. Das Gebäude befindet sich größtenteils noch im Rohbauzustand.

Kellergeschoss Massivbauweise, Erdgeschoss überwiegend Holzbauweise. Fassaden überwiegend unverputztes Mauerwerk. Keine Heizungsinstallation.

Baujahr: ca. 1978 Kellergeschoss, ca. 1985 Erdgeschoss.

Brutto-Grundfläche: ca. 114,00 m²

Bauteil 3**Hühnerstall:**

I-geschossiges Stallgebäude bestehend aus Stall- und Lagerflächen im Erdgeschoss und einem Heuboden.

Massivbauweise. Wände überwiegend Mauerwerk. Massive Stahlträgerdecke. Holzstiege zum Heuboden.

Satteldach mit Metallblechen eingedeckt.

Fassaden teilweise mit Metallblechen verkleidet, teilweise unverputztes Mauerwerk.

Fenster und Türen aus Kunststoff oder Holz.

Keine Heizungsinstallation.

Baujahr: ca. 1962.

Brutto-Grundfläche: ca. 203,00 m² (ohne Heuboden).

Nutzfläche: ca. 180,00 m² (ohne Heuboden).

Bauteil 4**Schafstall:**

I-geschossiges Stallgebäude bestehend aus Stall- und Lagerflächen im Erdgeschoss und einem Heuboden.

Massivbauweise. Wände überwiegend Mauerwerk.

Holzbalkendecke, keine Treppe.

Satteldach mit Metallblechen eingedeckt.

Fassaden überwiegend verputztes Mauerwerk.

Fenster und Türen aus Kunststoff oder Holz.

Keine Heizungsinstallation.

Baujahr: ca. 1983.

Brutto-Grundfläche: ca. 208,00 m² (ohne Heuboden).

Nutzfläche: ca. 194,00 m².

Bauteil 5**Remise:**

Offene Überdachung zum Abstellen von Landmaschinen.

Reine Holzbauweise.

Flach geneigtes Pultdach mit Metallblechen eingedeckt.

Eine Seitenwand aus Metallblechen.

Baujahr: ca. 1988.

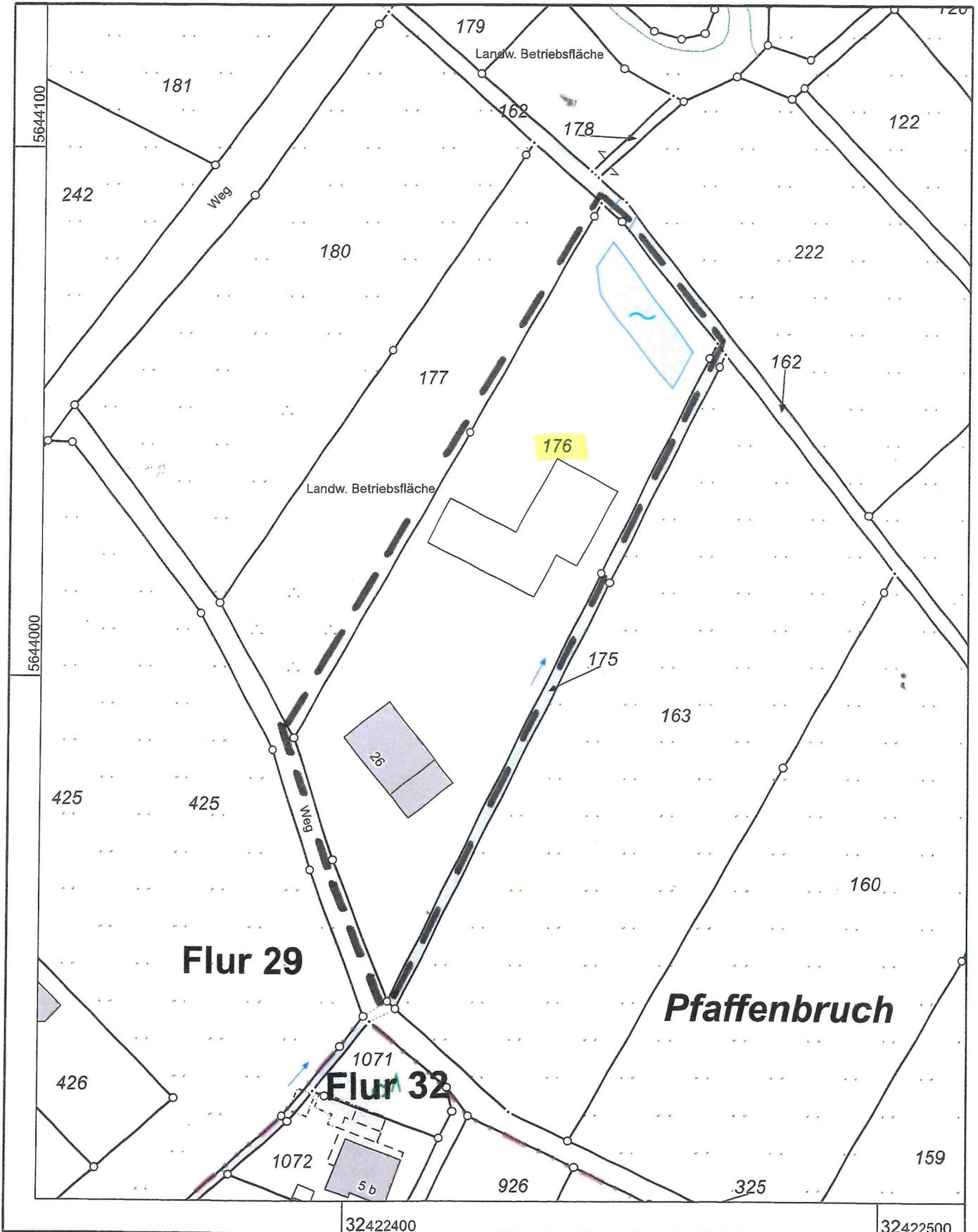
Brutto-Grundfläche: ca. 87,00 m².

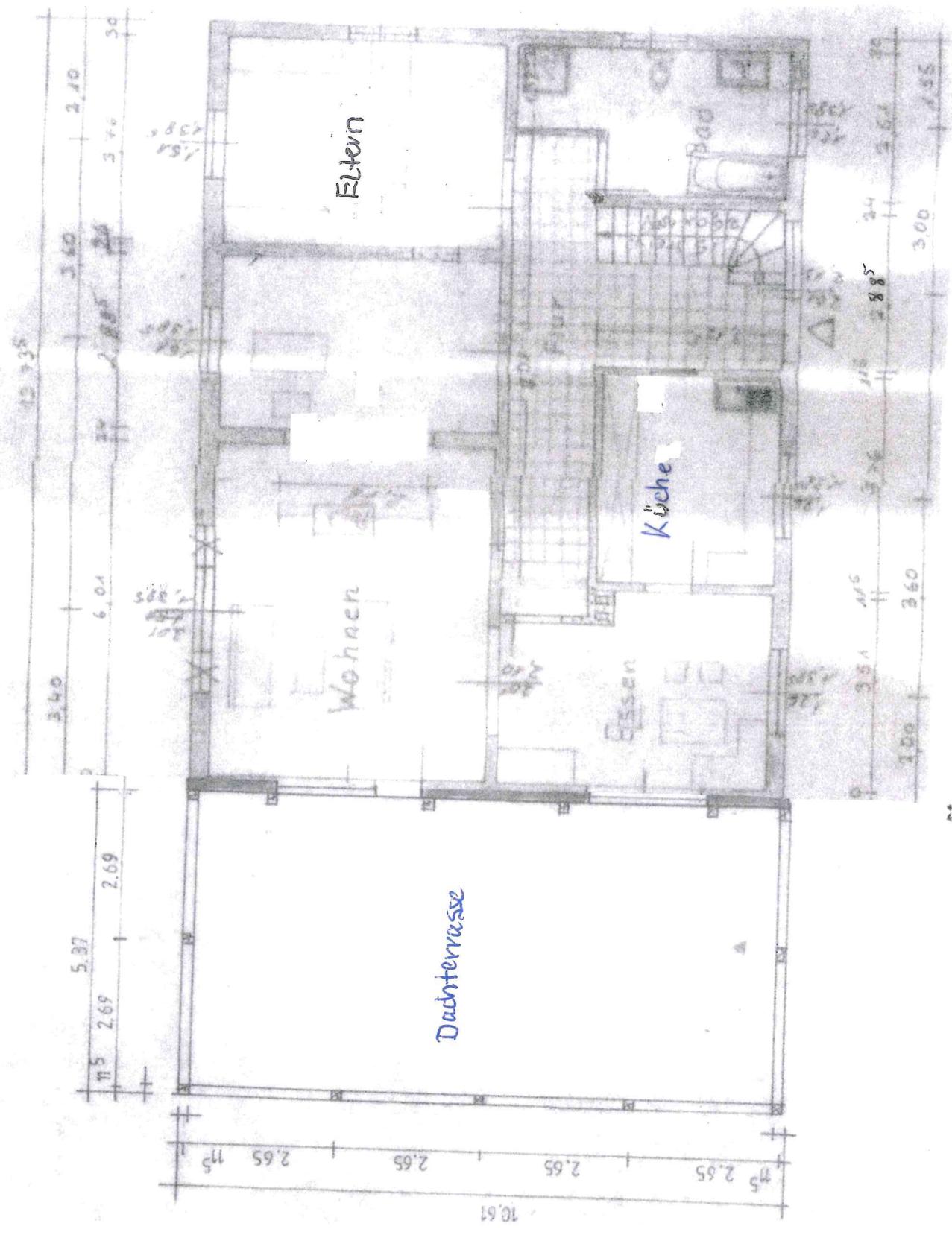
Nutzfläche: ca. 85,00 m².



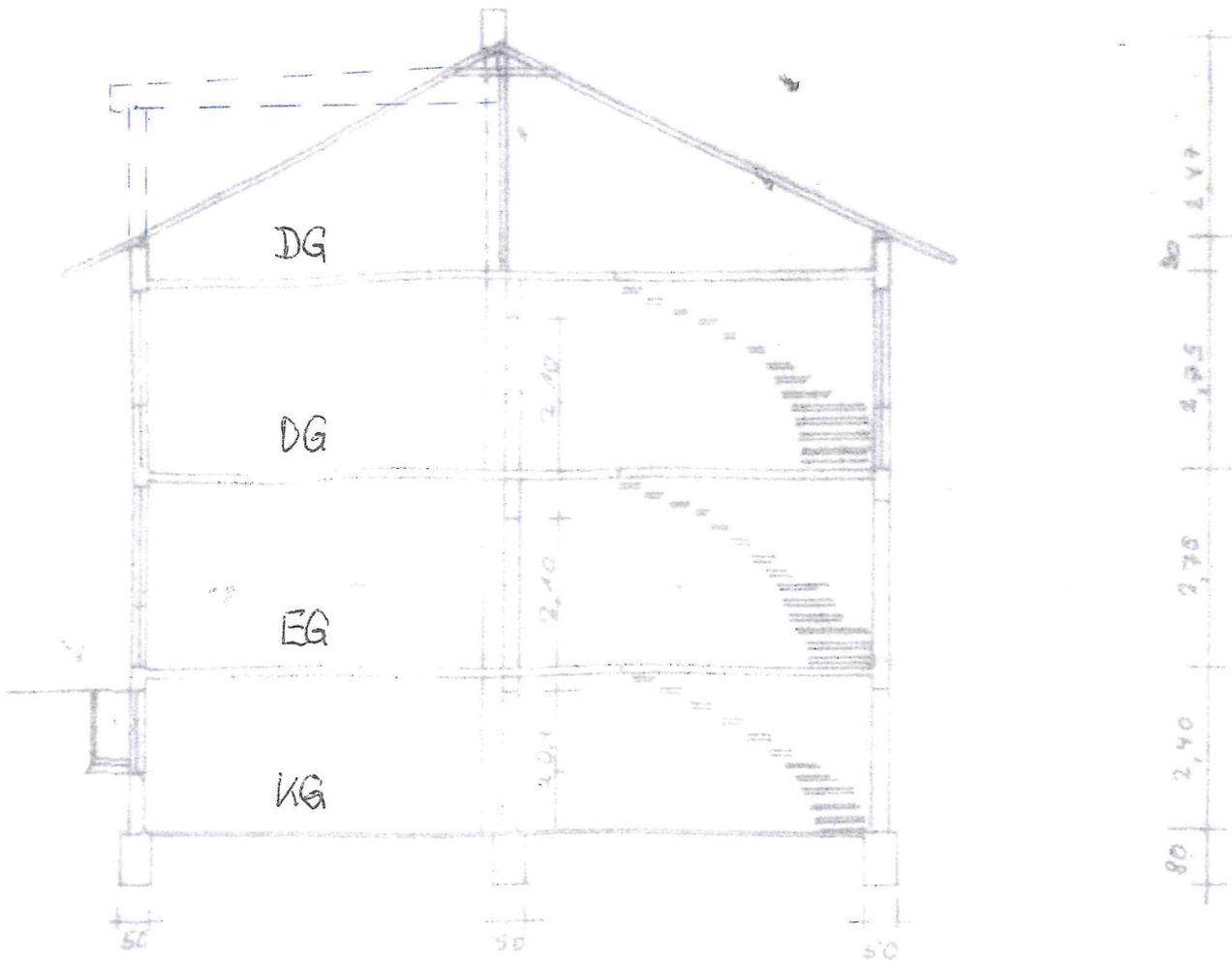
Flurstück: 176
Flur: 29
Gemarkung: Hünsborn
Wallfahrtsstraße 26, Wenden

Erstellt: 24.05.2023
Zeichen: 23-E1-0385

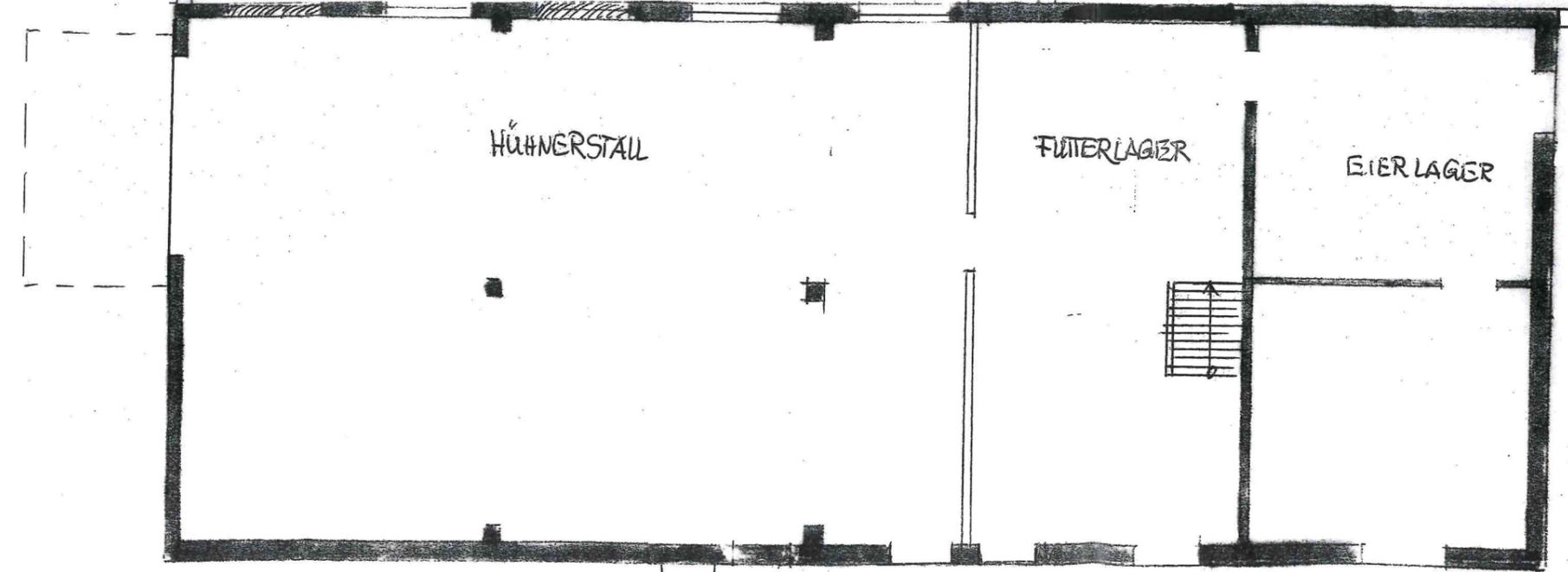
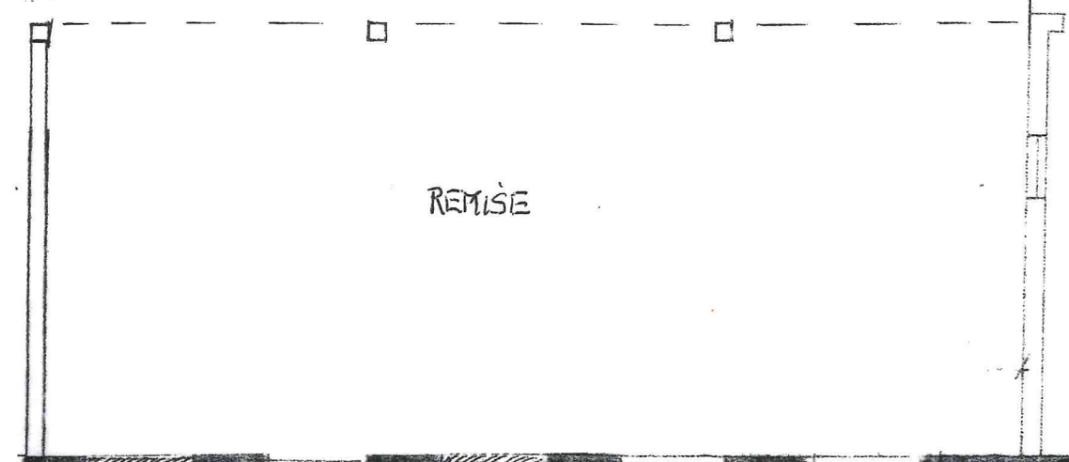
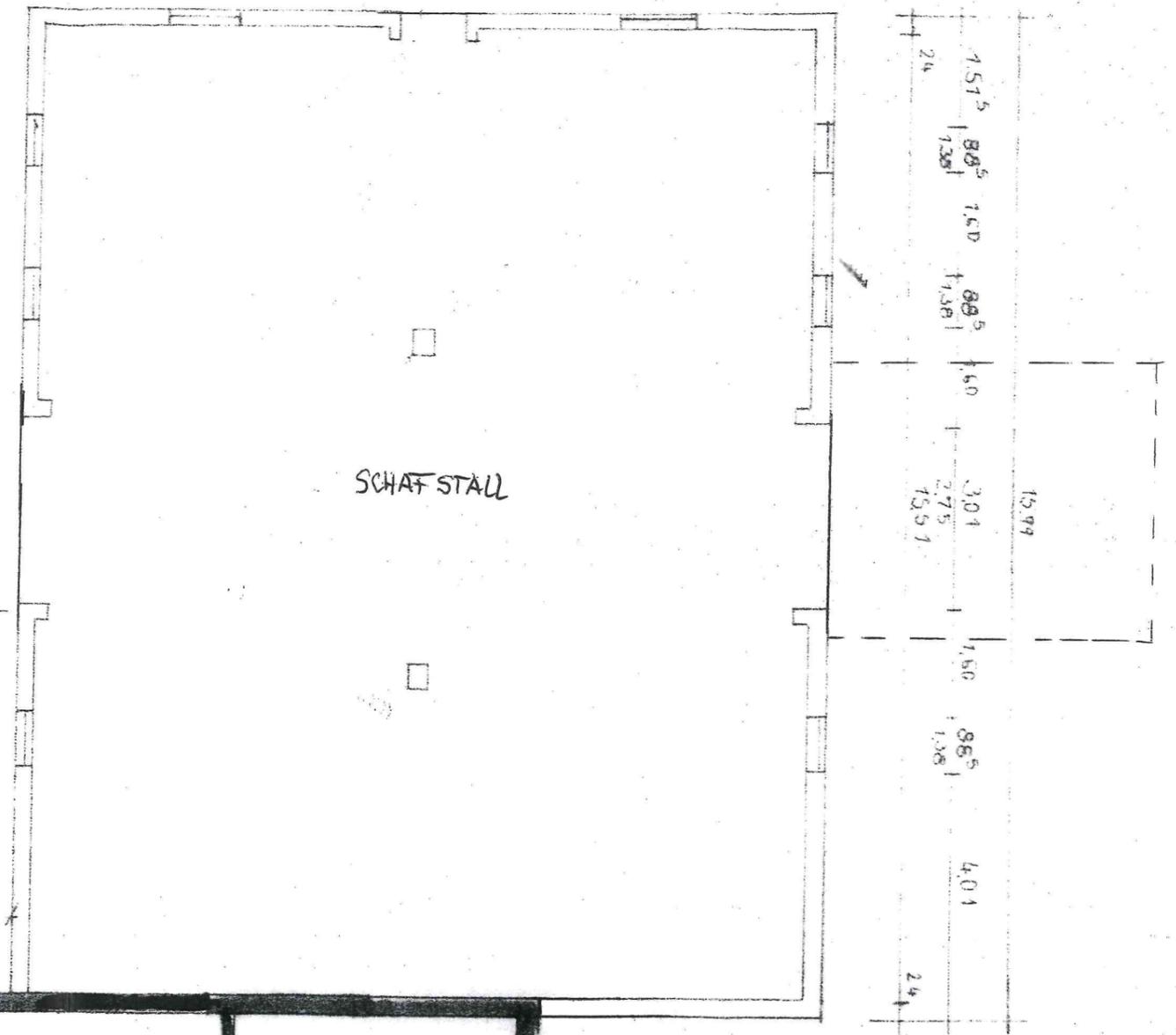
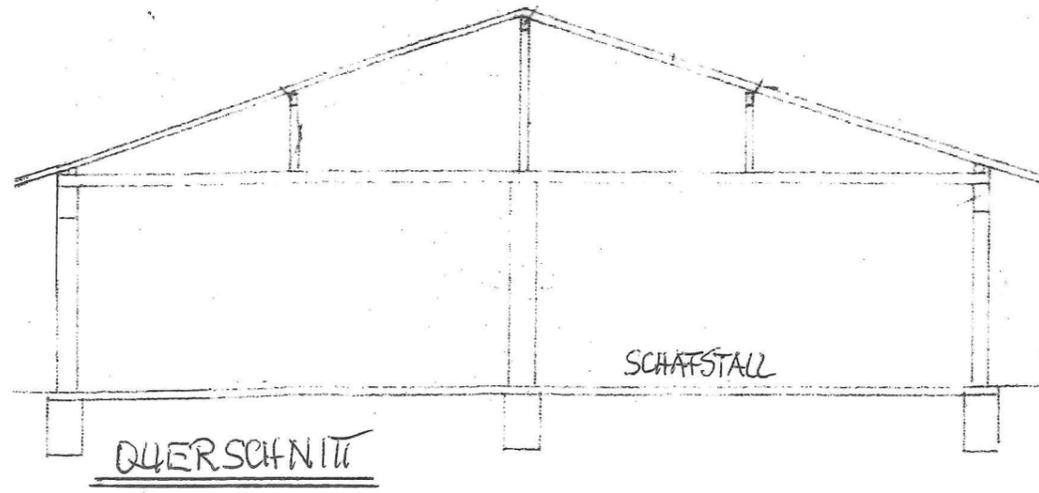




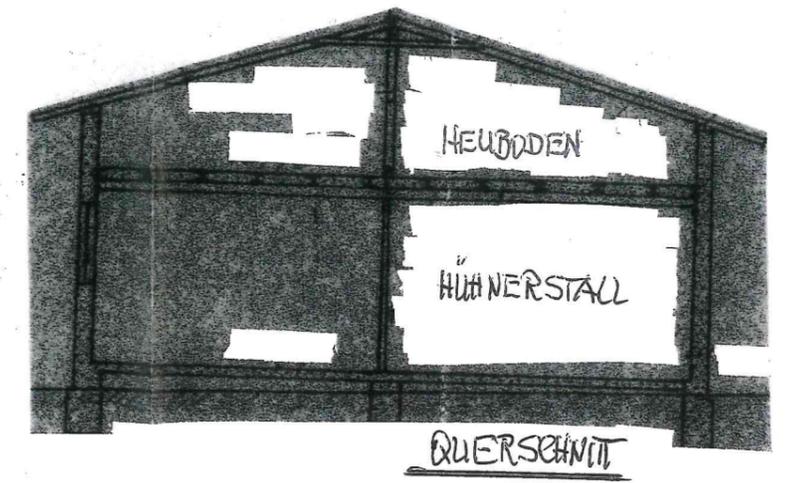
ERDGESCHOSS



QUERSCHNITT



GRUNDRISS



LANDWIRTSCHAFTSGEBÄUDE