

Gutachtennummer: 2025/01/06
Gutachtenerstellung: 21.05.2025
Aktenzeichen: 22 K 3/24

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 SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

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

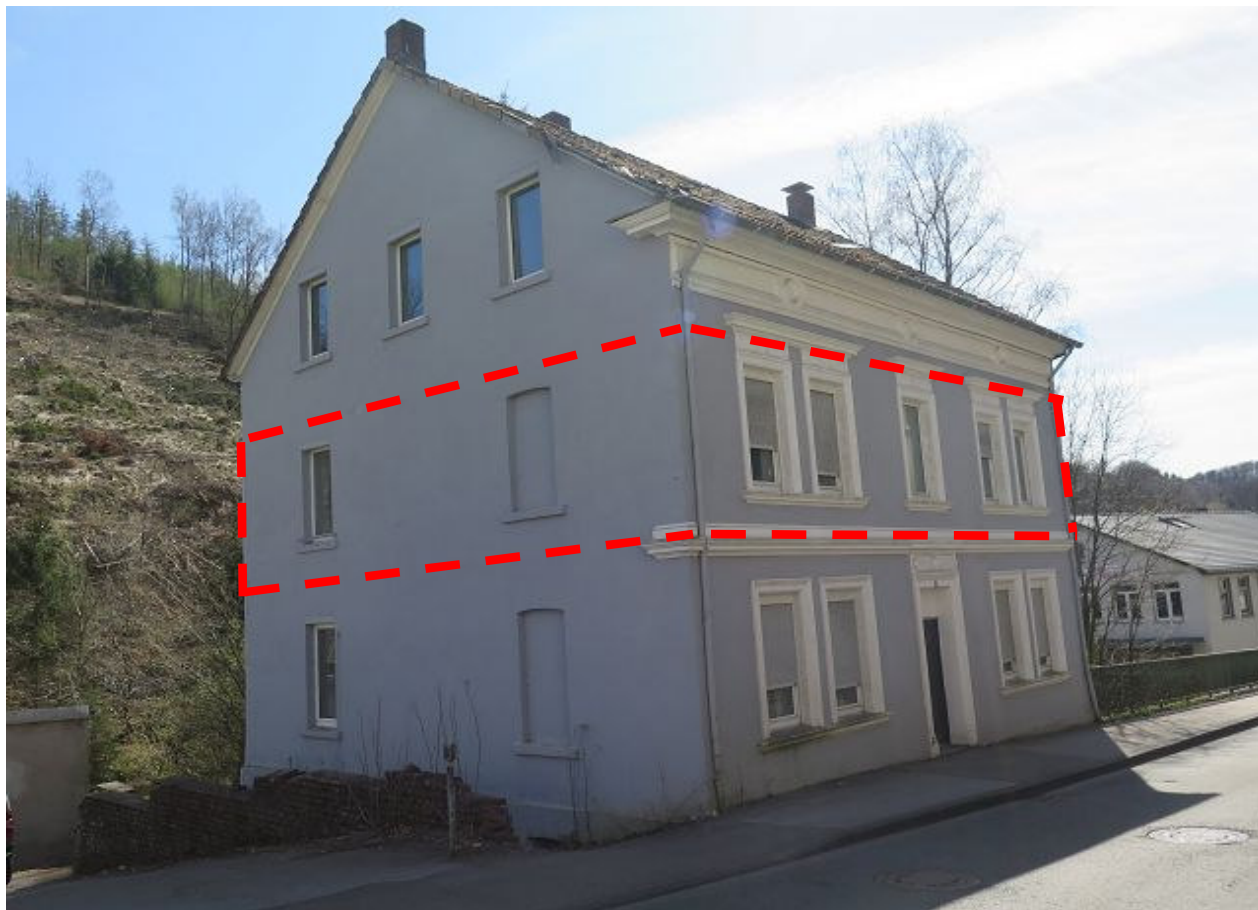
B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

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 des
Wohnungseigentums Nr. 2 auf dem Grundstück
Klagebach 28 in 58579 Schalksmühle



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 ermittelt mit:

***** **54.000,00 €** *****

MTT - LÜDENSCHIED
HEEDFELDER STRASSE 20
58509 LÜDENSCHIED
TEL.: 02351/3402 • FAX: 02351/3403
MAIL: POST@M-T-T.DE

MTT - ISERLOHN
FELDMARKRING 240
58640 ISERLOHN
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

MTT - PLETTENBERG
BÖDDINGHAUSER WEG 28
58840 PLETTENBERG
TEL.: 02391/606224 • FAX: 02391/606223
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

Grundstück:

Östlich vom Ortszentrum Schalksmühle.

Zum Ortszentrum fußläufig ca. 600 m.

Grundstücksgröße: 338,00 m²

Reihengrundstück, nahezu quadratisch zugeschnitten.

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schalksmühle ist das

Bewertungsgrundstück als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Baugenehmigung: 1897 Neubau eines Wohnhauses.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Baulasteintragungen und keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

Wohnhaus:

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

Im Keller befinden sich Abstell- und Technikräume und in den anderen Geschossen jeweils eine Wohnung. Die Immobilie wurde in Wohnungseigentum mit insgesamt 3 Wohnungen eingeteilt.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Keller- und Außenwände aus Mauerwerk, sonstige Wände aus Holzfachwerk-/Leichtbaukonstruktionen.

Kellergeschoss massive Kappendecke, sonstige Geschosse Holzbalkendecken.

Holztreppen mit Holzgeländer.

Dach: Holzkonstruktion. Satteldach mit Beton-/Ziegeldachsteinen eingedeckt.

Fassaden: Zweiseitig verputzt und straßenseitig mittels Stuckarbeiten gestaltet. Zweiseitig mit Faserzementplatten (mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig) verkleidet.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Heizungsinstallation: Ölzentralheizung und Öltank im Kellergeschoss.

Warmwasserversorgung: Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.

Baujahr: Ca. 1897.

Wohnung Nr. 2:

Die Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss. Das Wohnungseigentum besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele und Bad. Dem Wohnungseigentum ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

Wohnfläche: Ca. 76 m²

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, straßenseitig Kunststoffrollläden manuell bedienbar.

Innentüren: Furnierte Holztüren mit Holzumfassungszargen und Edelstahlbeschlägen.

Fußböden: Überwiegend Laminatbeläge, Bad mit großformatigen Fliesen.

Wandflächen: Überwiegend verputzt und gestrichen, Bad mit großformatigen Fliesen ca. 2,0 m hoch gefliest.

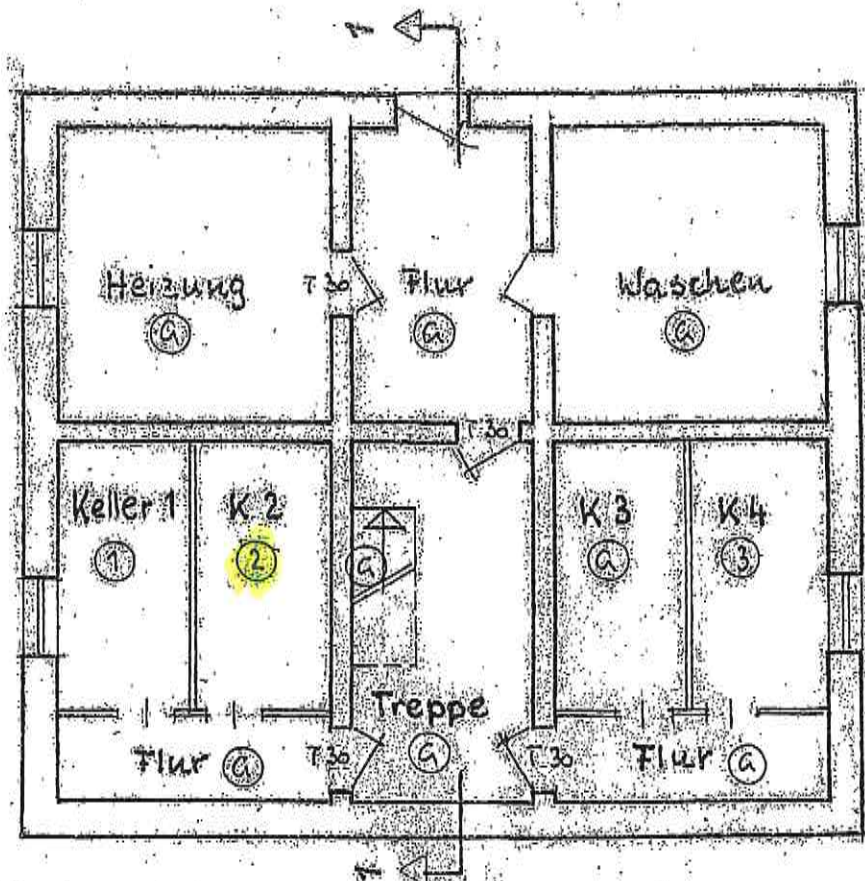
Beheizung der Wohnung über Flachheizkörper, Leitungen auf Putz verlegt und in Trockenbauweise verkastet.

Sanitär: Bad mit Wanne, Waschtisch und Hänge-WC.

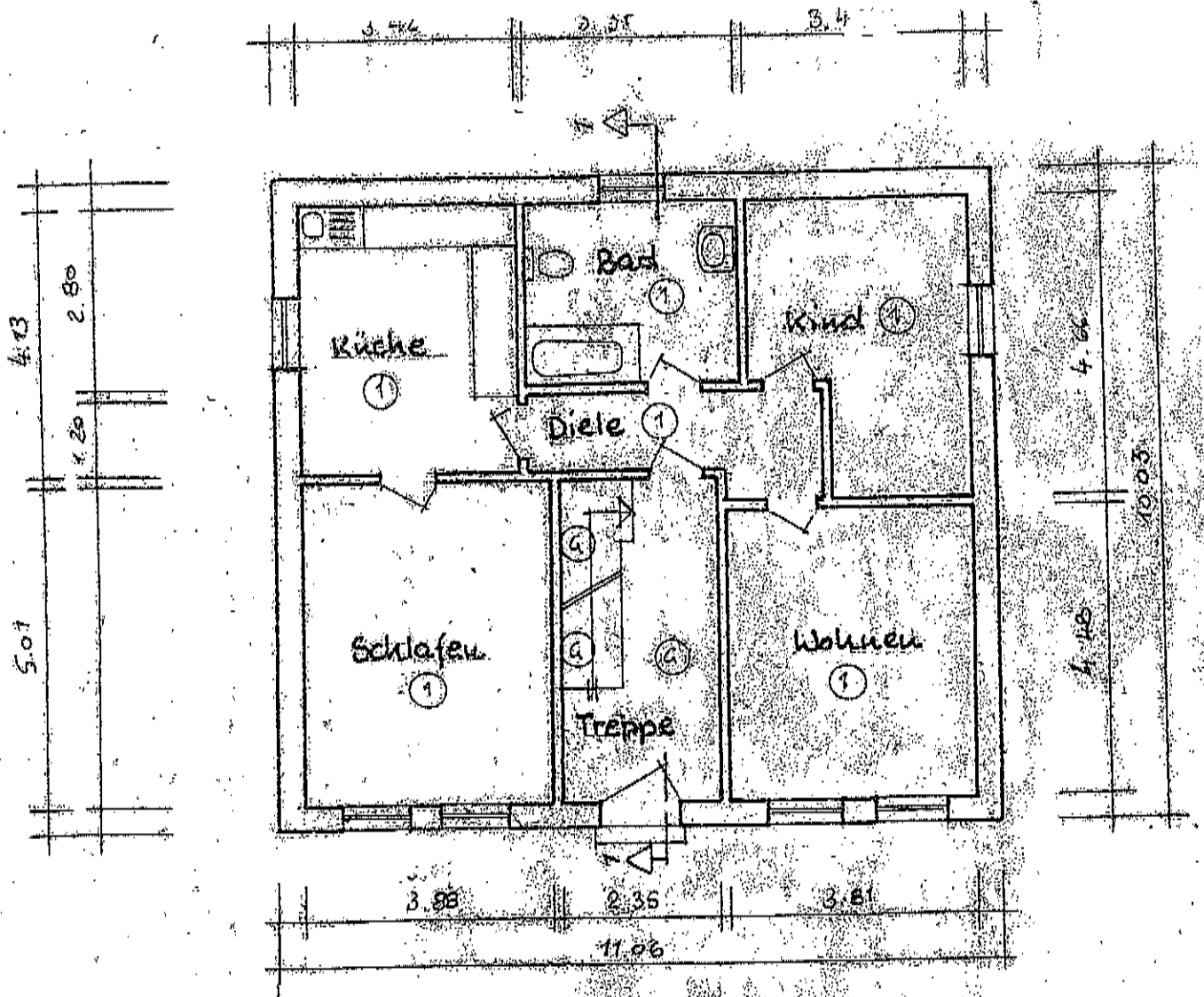
Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer in der Wohnung.

Einfache Grundrissgestaltung mit gefangenem Raum.

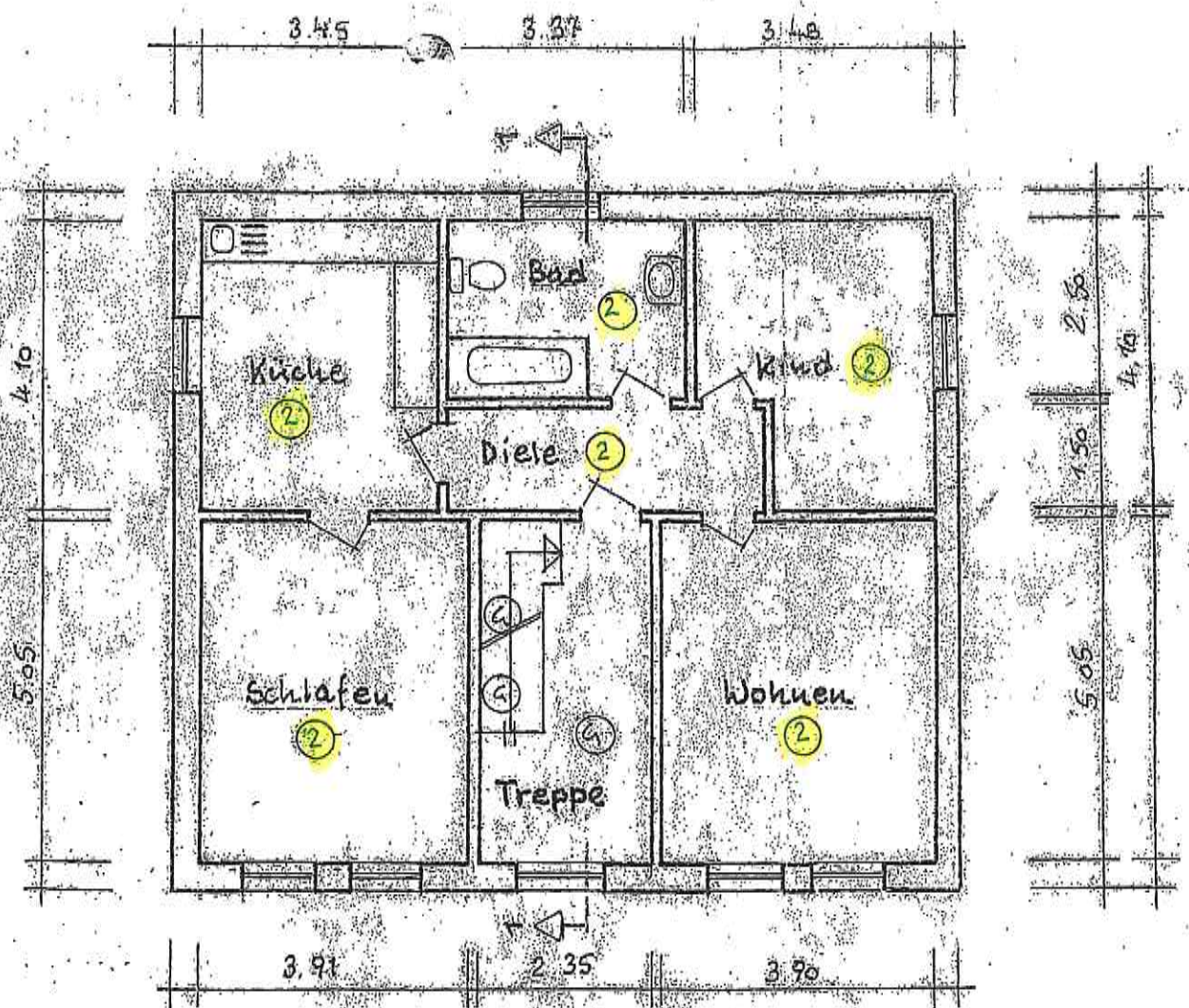
Überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Kein Balkon. Abstellraum im Kellergeschoss.



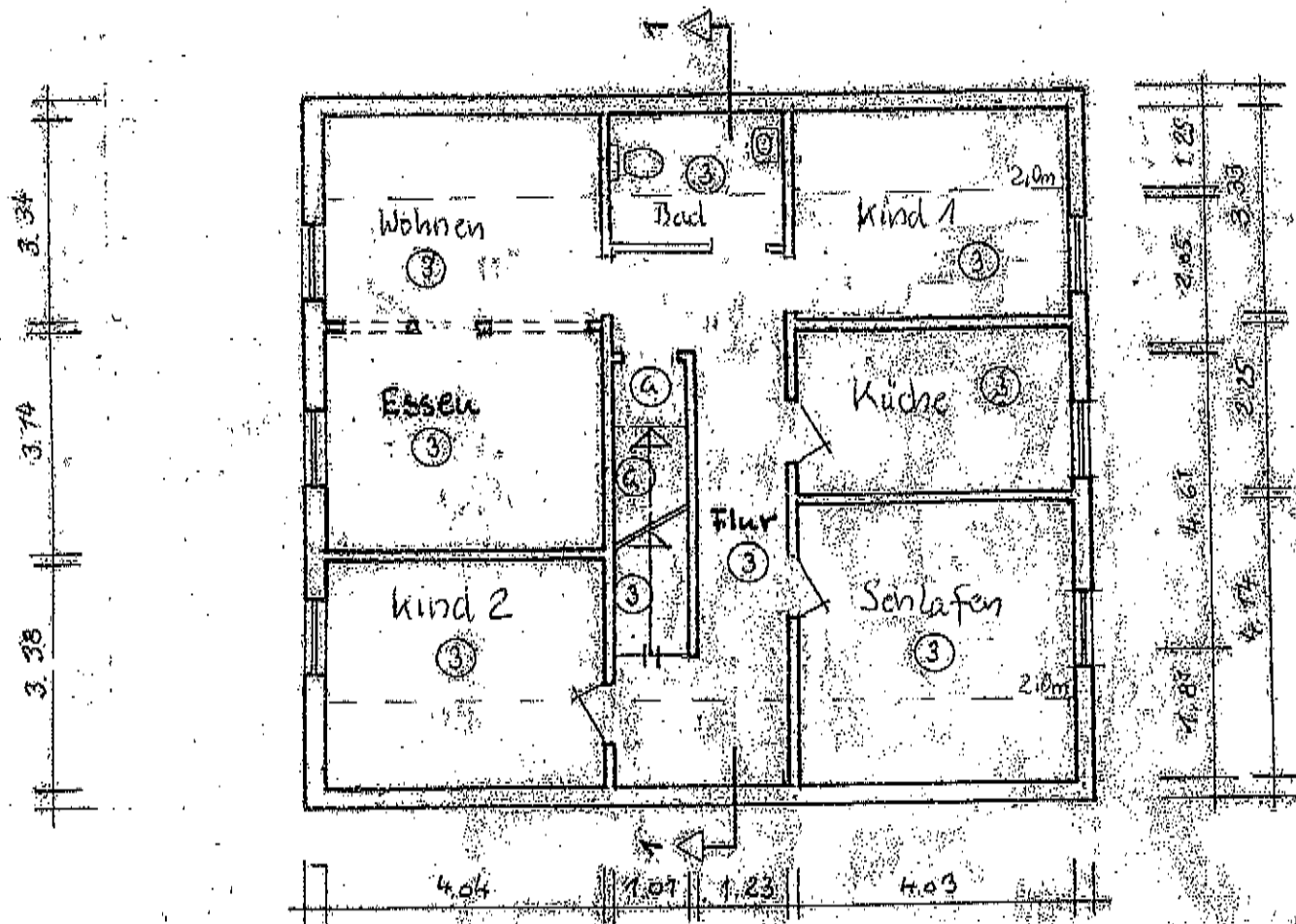
KELLERGEHOSS



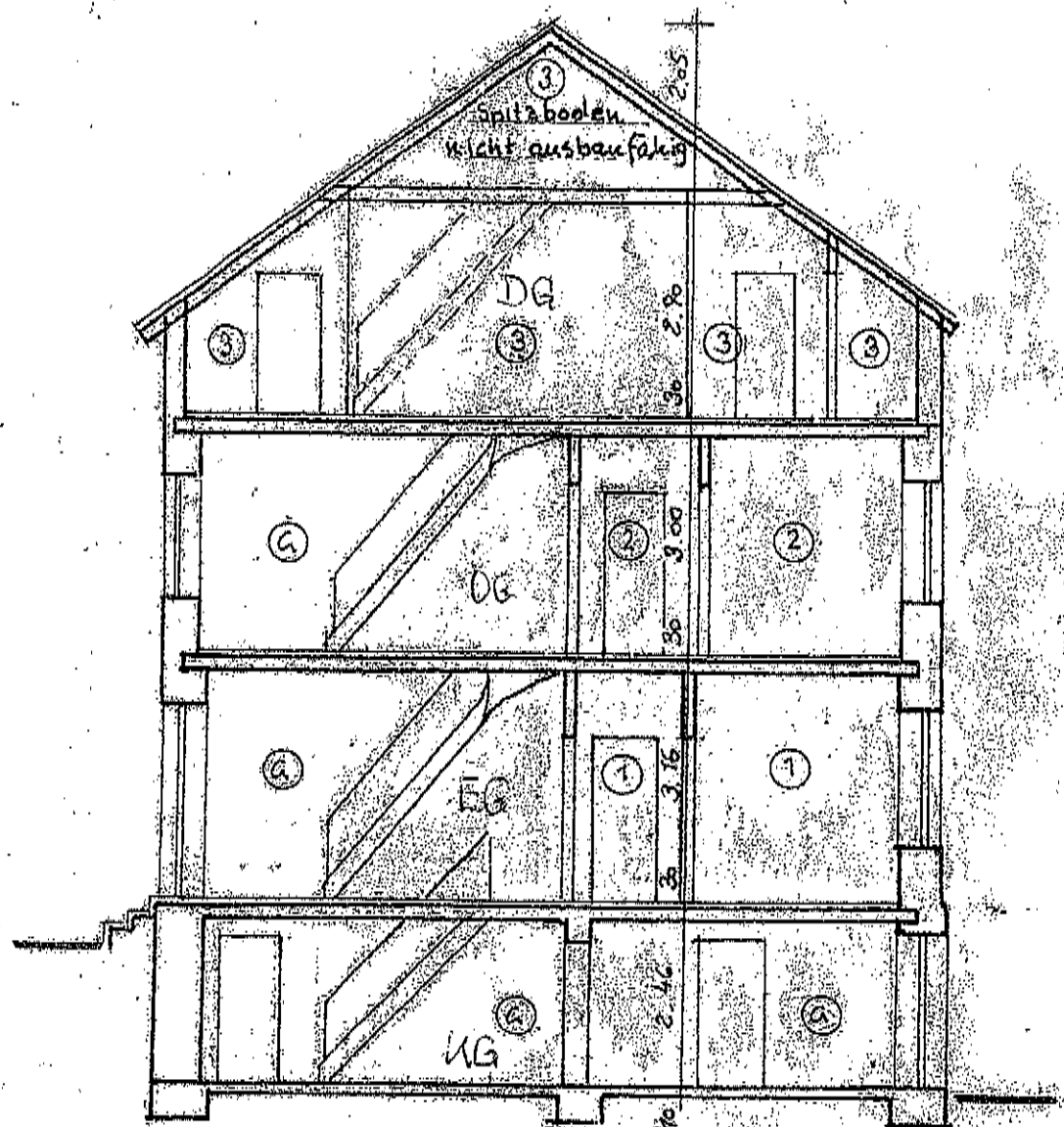
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SNITT 1-1