

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG  
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

---

2 K 04 / 24

---



## Exposé

über den Verkehrswert des  
mit einem Wohnhaus  
und Garage  
bebauten Grundstücks  
Gemarkung Menden,  
Flur 29, Flurstück 252  
**Im Tiefen Winkel 2a**  
**58706 Menden**

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 2 K 04/24 ist mit allen Anlagen  
und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Menden einsehbar.

## Gesamtübersicht<sup>1</sup>

<b>Objekt</b>	Unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach, Wintergarten, PKW-Garage in Massivbauweise mit Flachdach
- Baujahr	1958, Ausbau DG 1977, Wintergarten 1999
- Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup> (Quelle: Bauakte)
<b>Grundbuch</b>	von Menden Blatt 4107 Gemarkung Menden, Flur 29 Flurstück 252, Im tiefen Winkel 2 a, Größe: 368 m <sup>2</sup>
<b>Eigentümer</b>	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
<b>Baulast</b>	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
<b>Gebühren BauGB, KAG</b>	Beiträge fallen nach heutiger Rechtslage z. Zt. nicht an
<b>Verkehrswert</b>	<b>Verkehrswert (ZVG) zum Stichtag 07.08.2024:</b> <b>€ 205.000,--</b>

---

<sup>1</sup> *Das Exposé enthält die Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens.  
Für die Richtigkeit der Internetveröffentlichung im ZV-Portal [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) wird keine Haftung übernommen. Es wird daraufhin gewiesen, daß Rückfragen nur schriftlich über das Amtsgericht zu stellen sind.*

### **Bauhistorie / Konstruktion**

1958 wurde die Baugenehmigung für das unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus in Massivbauweise erteilt. Die Garage und die Einfriedung wurden 1963 errichtet. Die Garage wurde 1981 entlang der Nordgrenze verlängert. 1977 wurde das Dachgeschoß teilweise ausgebaut. An der Nord-Ostfassade wurde 1999 im Obergeschoss ein Wintergarten mit Aussentreppe errichtet.

### **Grundrisskonzeption**

Das Wohnhaus ist in zwei Wohnungen aufgeteilt.

Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist gemäß Grundrissplan der Baugenehmigung in 3 Zimmer mit Küche und Badezimmer aufgeteilt.

Im Obergeschoß befindet sich die zweite Wohnung mit 2 Zimmern, Küche und Badezimmer. Über eine Treppe in der Diele der Obergeschosswohnung wird das teilweise ausgebauten Dachgeschoß mit Balkon zur Westseite erschlossen. Der aufgeständerte Wintergarten ist über das Wohnzimmer der Obergeschosswohnung sowie über eine vorgesetzte Außentreppe zugänglich.

### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche ist den Bauzeichnungen der Baugenehmigungen<sup>2</sup> mit gesamt ca. 190 m<sup>2</sup> entnommen. Ein Aufmass wurde nicht durchgeführt.

### **Modernisierungen**

Es wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

### **Besonderheiten**

Die Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden.

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die Grundrissaufteilung und Innentreppe im Obergeschoss und Nutzung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden baurechtlich genehmigten Grundrissplänen.

Die überlange Grenzbebauung ist so nicht genehmigt.

---

<sup>2</sup> Bauakte Stadt Menden Bauschein Nr. 229/1958 „Neubau Eigenheim“ vom 30.10.1958  
Bauakte Stadt Menden Bauschein Nr. 404/1977 „Ausbau Dachgeschoss“ vom 4.12.1977  
Bauakte Stadt Menden Bauschein Nr. 002A/0589 „Wintergarten“ vom 28.5.1999

**Lageplan** (ohne Maßstab)



**Fotos**



Foto Nr. 1 Straßenansicht



Foto Nr. 2 Gartenansicht